

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego 15.01.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA INWESTYCYJNEGO „SMOLNA 4”



CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Smolna Elfeko Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, KRS: 0000717937
Adres	Adres siedziby- ul. Hutnicza 20A, 81-061 Gdynia

Numer NIP i REGON	NIP: 9581688705	REGON: 369452443
Numer telefonu	58 663 16 64 696 072 643	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@elfeko.pl	
Numer faksu	58 623 00 50	
Adres strony internetowej dewelopera	www.elfekoinvest.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
Deweloper jest spółką celową założoną w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Smolna 4”, dlatego nie zrealizował w przeszłości żadnych przedsięwzięć i nie posiada udokumentowanego doświadczenia.	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	ul. Smolna 4, Sopot, działka nr 53/7, obręb ewidencyjny: 0039, M. Sopot	
Numer księgi wieczystej	GD1S/00019062/2	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	w dziale IV księgi wieczystej KW nr GD1S/00019062/2 wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 63.750.000,00 zł (sześćdziesiąt trzy miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) na zabezpieczenie należności z umowy o kredyt obrotowy-deweloperski nr 4419851/122/K/OB/25 z dnia 24.09.2025 r. oraz hipoteka umowna łączna na kwotę 4.250.000,00 zł (cztery miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych) na zabezpieczenie należności z umowy o kredyt rewalwingowy nr 4419851/123/K/RE/25 z dnia 24.09.2025 r. – obie ustanowione na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości Spółka akcyjna	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Główny Punkt Zasilania 110/15kV Smolna	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu ogólnego Obecnie obowiązuje Studium - Uchwała nr XXXIX/522/2018 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu opublikowana w Biuletynie Informacji Publicznej Sopotu - https://bip.sopot.pl/a,18555,studium-

		uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-sopotu.html
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XXII/365/2021 Rady Miasta Sopotu z dnia 4 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniego fragmentu ul. Smolna w mieście Sopot – opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego – http://edziennik.gdansk.uw.gov.pl/legalact/2021/975/
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	UCHWAŁA NR XXII/365/2021 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 4 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniego fragmentu ulicy Smolnej w mieście Sopot - Karta terenu 2.MW, U	
	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.
	Maksymalna intensywność zabudowy	2,2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Minimalna 0, maksymalna 1,2
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30 %
	Maksymalna wysokość zabudowy	13,5 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Min. 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi; 2) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych; 3) ustala się obszar zieleni rekreacyjnej – jak na rysunku planu; ustala się zasadę rekompensacji wycinanych drzew gatunkami drzew tożsamyh z wycinanymi lub z gatunków drzew szlachetnych, długowiecznych (lipa, dąb, itp.);

		ustala się zachowanie roślinności hydrogeniczej; w obszarze wyklucza się wprowadzanie ciągów komunikacji kołowej oraz realizacji miejsc postojowych;
		4) lokalizacja zabudowy i zieleni powinna uwzględniać swobodny spływ powietrza w kierunku wschodnim i poprzez rozproszenie umożliwiać wgląd w dolinę.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Obszar planu położony jest w strefie ochrony otoczenia zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 936 (decyzja z 12.02.1979 r., dawny numer rejestru 771) – w strefie B-2 ochronnej krajobrazu – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; ustala się następujące zasady kształtowania struktury przestrzennej: a) dostosowanie parametrów oraz zasad lokalizacji i kształtowania zabudowy do charakteru obszaru chronionego, zgodnie z pozostałymi ustaleniami MPZP, b) kolorystyka stonowana, czerpiąca inspiracje z tzw. barw natury, c) należy dążyć, aby zespoły zabudowy posiadały zbliżoną formę, podobne materiały w elewacjach i ujednoliconą kolorystykę.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	1) teren położony jest w zasięgu strefy „B2” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z zapisami ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich; minimalny procentowy udział terenów zielonych w strefie – 55 %; 2) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska” – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	dostępność drogowa – od drogi publicznej – ulicy dojazdowej w terenie 8.KDD (istniejąca ulica Smolna) oraz spoza granic planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej zgodnie z AQUA – Sopot Sp. z o.o., warunki techniczne nr AS/DUiR/wt21/1650/2021/AA; 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z AQUA – Sopot Sp. z o.o., warunki techniczne nr AS/DUiR/wt21/1650/2021/AA;

		3) odprowadzenie wód opadowych, w tym wód roztopowych, infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych – zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez ZDiZ w Sopocie, nr ND/MS/WT45/8871/1360/2021; 4) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez GPEC nr WT/GPEC/00234/2022; 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci elektroenergetycznej wydanymi przez Energa Operator SA, nr P/22/031372; 6) gospodarka odpadami – selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	UCHWAŁA NR XXVII/380/2017 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Doliny Świemirowskiej, ul. Reja w mieście Sopotie – ETAP I - Karta terenu 01.MW	
	Przeznaczenie terenu	MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	3,2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Minimalna 0; maksymalna 1,2
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30 %
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 13,0 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 10,0 m; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się dwie dominanty zlokalizowane we wschodniej i zachodniej części terenu o wysokości do 16,0 m (do 5 kondygnacji nadziemnych) i powierzchni rzutu nie większej niż 50% powierzchni rzutu budynku z warunkiem ich wycofania od lica budynku o nie mniej niż 2 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,2 miejsca parkingowego / 1 mieszkanie

UCHWAŁA NR XXVII/380/2017 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Doliny Świemirowskiej, ul. Reja w mieście Sopotie – ETAP I- Karta terenu 02.MW	
Przeznaczenie terenu	MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
Maksymalna intensywność zabudowy	2,2
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Minimalna 0; maksymalna 2,2
Maksymalna powierzchnia zabudowy	30%
Maksymalna wysokość zabudowy	12,5 m
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60 %
Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,0 mp / 1 mieszkanie
UCHWAŁA NR XXVII/380/2017 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Doliny Świemirowskiej, ul. Reja w mieście Sopotie – ETAP I- Karta terenu 24.E	
Przeznaczenie terenu	E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, stacja transformatorowa 110/15 kV (GPZ Sopot); dopuszcza się funkcje biurowe
Maksymalna intensywność zabudowy	0,8
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Minimalna 0; maksymalna 0,6
Maksymalna powierzchnia zabudowy	20 %
Maksymalna wysokość zabudowy	W przypadku dachów spadzistych do 12,5 m, w przypadku dachów płaskich do 8,0 m
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60 %
Minimalna liczba miejsc do parkowania	biura: 3,0 mp / 100 m ² powierzchni użytkowej

UCHWAŁA NR XXII/365/2021 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 4 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniego fragmentu ulicy Smolnej w mieście Sopocie Karta terenu 1.U	
Przeznaczenie terenu	U – teren zabudowy usługowej
Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna: 0, maksymalna: 2,2
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	minimalna: 0, maksymalna: 1,2
Maksymalna powierzchnia zabudowy	30 %
Maksymalna wysokość zabudowy	13,5 m. (maksymalnie 4 kondygnacje naziemne; dopuszcza się piwnice)
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	55 %
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Minimum 1,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej
UCHWAŁA NR XXII/365/2021 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 4 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniego fragmentu ulicy Smolnej w mieście Sopocie - Karta terenu 3.MW, U	
Przeznaczenie terenu	MW, U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami
Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna: 0, maksymalna: 2,2
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Minimalna: 0, maksymalna: 1,0
Maksymalna powierzchnia zabudowy	30 %
Maksymalna wysokość zabudowy	13,5 m, (maksymalnie 4 kondygnacje naziemne; dopuszcza się piwnice)
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50 %
Minimalna liczba miejsc do parkowania	budynki mieszkalne wielorodzinne – minimum 1 miejsca parkingowego / 1 mieszkanie, w przypadku realizacji budownictwa komunalnego minimum 0,5 miejsca parkingowego / 1 mieszkanie;

	usługi – minimum 1,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej
UCHWAŁA NR XXII/365/2021 RADY MIASTA Sopotu z dnia 4 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniego fragmentu ulicy Smolnej w mieście Sopocie - Karta terenu 5.MW, MN, U	
Przeznaczenie terenu	MW, MN, U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami
Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna: 0, maksymalna: 1,5
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Minimalna: 0, maksymalna: 1,0
Maksymalna powierzchnia zabudowy	25 %
Maksymalna wysokość zabudowy	12,5 m
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70 %
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Budynki mieszkalne jednorodzinne – minimum 2 miejsca parkingowe na 1 budynek; Budynki mieszkalne wielorodzinne – minimum 1 miejsce parkingowe / 1 mieszkanie, w przypadku realizacji budownictwa komunalnego minimum 0,5 miejsca parkingowe / 1 mieszkanie; Usługi – minimum 1,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej
UCHWAŁA NR XXII/365/2021 RADY MIASTA Sopotu z dnia 4 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniego fragmentu ulicy Smolnej w mieście Sopocie - Karta terenu 4.MW, U	
Przeznaczenie terenu	MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, z dopuszczeniem udziału usług w parterach budynków.
Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna: 0, maksymalna: 1,4

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Minimalna: 0, maksymalna: 1,0
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	20 %
	Maksymalna wysokość zabudowy	13,5 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 55% a) w obszarze, o którym mowa w ust. 8 pkt 5 – 80% (obszar zieleni rekreacyjnej) b) na pozostałym obszarze – 50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Budynki mieszkalne wielorodzinne – minimum 1 miejsce parkingowe / 1 mieszkanie, w przypadku realizacji budownictwa komunalnego minimum 0,5 miejsce parkingowe / 1 mieszkanie; Usługi – minimum 1,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni użytkowej
	UCHWAŁA NR XXII/365/2021 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 4 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniego fragmentu ulicy Smolnej w mieście Sopocie - Karta terenu 6.MW, MN, U	
	Przeznaczenie terenu	MW,MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami
	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna: 0, maksymalna: 1,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Minimalna: 0, maksymalna: 1,0
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	25 %
	Maksymalna wysokość zabudowy	12,5 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70 %

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	budynki mieszkalne jednorodzinne – minimum 2 miejsca parkingowe na 1 budynek; budynki mieszkalne wielorodzinne – minimum 1 miejsce parkingowe / 1 mieszkanie, w przypadku realizacji budownictwa komunalnego minimum 0,5 miejsca parkingowe / 1 mieszkanie; usługi – minimum 1,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej
	UCHWAŁA NR XXII/365/2021 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 4 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniego fragmentu ulicy Smolnej w mieście Sopocie - Karta terenu 7.MW, U	
	Przeznaczenie terenu	MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna: 0, maksymalna: 1,4
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Minimalna: 0, maksymalna: 1,0
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	20 %
	Maksymalna wysokość zabudowy	13,5 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	55 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Budynki mieszkalne wielorodzinne – minimum 1 miejsce parkingowe / 1 mieszkanie, w przypadku realizacji budownictwa komunalnego minimum 0,5 miejsca parkingowe / 1 mieszkanie; usługi – minimum 1,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej
	UCHWAŁA NR VI/51/2015 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 2 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Świebrowskiej w mieście Sopocie w zakresie obszaru położonego między ulicami Al. Niepodległości, Smolną i Świebrowską - Karta terenu 04.1.MU	
	Przeznaczenie terenu	MU – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, w tym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 100% powierzchni użytkowej, usługi nieuciążliwe do 100% powierzchni użytkowej.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Dla działek 91/1, 91/2 i 91/3 maksymalna – 1,8, minimalna – 1,2;

		dla pozostałego terenu maksymalna – 1,3, minimalna – nie ogranicza się.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla działek 91/1, 91/2 i 91/3 - 35% powierzchni działki budowlanej; dla pozostałego terenu - 30% powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	a) dla działek 91/1, 91/2 i 91/3: do 16,0 m w przypadku dachów spadzistych, do 14,0 m w przypadku dachów płaskich, b) dla działki 46/4 jak w stanie istniejącym, c) dla pozostałego terenu do 12,5 m; d) na działce 30/4 dopuszcza się zaakcentowanie zachodniej części elewacji w postaci dominanty o dopuszczalnej wysokości do 14,8 m i powierzchni całkowitej do 50% powierzchni zabudowy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	- dla terenu 04.1 z wyłączeniem działek 91/1, 91/2, 91/3: 1 miejsce postojowe (mp) dla samochodów na 1 mieszkanie, 2,0 mp dla samochodów na 100 m ² powierzchni użytkowej usług - w granicach działki budowlanej, - dla działek 91/1, 91/2, 91/3 - łącznie: 0,5 mp dla samochodów na 1 mieszkanie, 0,5 mp dla rowerów na 1 mieszkanie, 2,5 mp dla samochodów na 100 m ² powierzchni użytkowej usług, 1 mp dla rowerów na 50 m ² powierzchni użytkowej usług; dopuszcza się parkowanie wzdłuż Al. Niepodległości, ul. Świebrowskiej i na parkingach poza granicą planu, - minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – wg zasad określonych w przepisach odrębnych
	UCHWAŁA NR XVI/311/2004 RADY MIASTA Sopotu z dnia 30 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Świebrowskiej w mieście Sopocie- Karta terenu 08.MU	
	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej /MU/, max. dla usług – 100% powierzchni użytkowej, max. dla mieszkalnictwa – 100% powierzchni użytkowej.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Brak
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	25%
	Maksymalna wysokość zabudowy	12,5 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70 %

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	min. 2,5 stanowiska na 100 m ² pow. użytkowej usług, dla funkcji mieszkaniowej min. 1 stanowisko na 1 mieszkanie, w granicach działki; wymagana trawiasta nawierzchnia parkingów naziemnych.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy – przedsięwzięcie objęte Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	
	forma architektoniczna	
	usytuowanie linii zabudowy	
	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	

	nadziemna intensywność zabudowy	
	wysokość zabudowy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejskowych planach zagospodarowania przestrzennego	Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Sopotu pismem nr 114-1/5 z dnia 06.09.2023, znak sprawy: UA.670.114.2023.AMS poinformował, że informacje co do planowanych inwestycjach w zakresie wskazanym w prospekcie informacyjnym nie stanowią informacji publicznej i nie mogą zostać udostępnione. Organ wskazał jednak, że w mieście Sopot nie są prowadzone inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska lub mogące pogorszyć stan środowiska. Na podstawie źródeł ogólnodostępnych Deweloper ustalił, iż dla przedmiotowego terenu i w przedmiotowym zakresie obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: Uchwała nr XXVI/439/2001 Rady Miasta Sopotu z dnia 30 listopada 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego połączenia drogowego dolnego tarasu Gdańsk – Oliwa – Sopot z obwodową Trójmiasta – „Nowa Spacerowa” § 1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego połączenia drogowego dolnego tarasu Gdańsk - Oliwa - Sopot z obwodową Trójmiasta- "NOWA SPACEROWA" w części dotyczącej miasta Sopotu, obejmującej obszar o powierzchni 10,16 ha. UCHWAŁA NR XXII/456/2001 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 25 maja 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Parku Stawowie przy Al. Niepodległości w Sopocie – zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu. § 1 3. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: DROGI I ŚCIEŻKI – ze względu na projektowaną trasę Nowej Spacerowej, która kolidować będzie z dzisiejszym wjazdem do szpitala, będzie musiał ulec on likwidacji. W zamian ustala się wjazd od strony projektowanej ulicy dojazdowej 06. KD - wspólny dla szpitala i hospicjum, jak na rysunku planu. Ponadto zakłada się utrzymanie - jako awaryjnego - wjazdu od strony Alei Niepodległości, jak na rysunku planu. Ustala się odtworzenie dróg i ścieżek parkowych w układzie charakterystycznym dla II połowy

		XIX wieku w taki sposób, aby spełnione zostały wymogi obecnych użytkowników zespołu. Nowy układ dróg i ścieżek zaprojektować jako uzupełnienie układu istniejącego w części południowej parku. Wykorzystać ślady dawnych ścieżek parkowych. Zapewnić drogę pożarową do projektowanych obiektów. Przewiduje się trzy typy dróg wewnętrznych: pieszo - jezdne o dużym natężeniu ruchu - szer. 3 i 5 m. Są to: główna droga wjazdowa, owalny podjazd, północny podjazd pod budynek hospicjum oraz wewnętrzny parking. UCHWAŁA NR XXX/535/2022 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami Al. Niepodległości, Jana z Kolna, Nową Spacerową i terenami Hipodromu w mieście Sopocie § 4 8. Karta terenu 12.KK: (...) i) inne ustalenia: - w granicach terenu, w rejonie określonym na rysunku planu dopuszcza się możliwość przebudowy i rozbudowy wiaduktu ul. Jana z Kolna, - w granicach terenu dopuszcza się możliwość budowy przejścia podziemnego pod terenami kolejowymi z wyjściem na peron przystanku SKM Sopot Wyścigi; (...) 10. Karta terenu 14.KDL: (...) 2) przeznaczenie: droga publiczna; teren częściowo rezerwowany dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej w granicach określonych na rysunku planu; teren 14.KDL znajduje się w granicach działki 8/56 ark. mapy 39, stanowiącej teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu; (...) UCHWAŁA NR V/99/2019 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Hipodromu w mieście Sopocie § 3 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów: (...) 5) część obszaru objętego planem w granicach określonych na rysunku planu rezerwuje się dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) jako ulicy klasy głównej G2/2 i fragmentu węzła z trasą Nowej Spacerowej (węzeł „Żabianka”)
--	--	---

		realizowanych w technologii podziemnej i częściowo odkrywkowej. UCHWAŁA NR XII/186/2003 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 28 listopada 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Łokietka między hipodromem, strefą ochrony wewnętrznej ujęć wody „Bitwy pod Płowcami” i ogrodami działkowymi w Sopocie § 4 2. Na rysunku planu ustalono następujące elementy: (...) 4) rejon lokalizacji podziemnego przejścia pieszego, wymaganego w przypadku lokalizacji na terenie 01.U wielkokubaturowego obiektu sportowo – widowiskowego, 5) miejsce włączenia wewnętrznej ulicy obsługującej Hipodrom do ulicy Łokietka, (...) UCHWAŁA NR XII/185/2003 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 28 listopada 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ogrodów działkowych przy ulicy Łokietka w Sopocie. KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR R-4/05 DLA DRÓG I ULIC: (...) 9.INNE ZAPISY: 9.1 teren 02 przeznacza się na fragment ulicy dojazdowej, której dalszy przebieg w kierunku wschodnim, jako ulicy wewnętrznej, wykracza poza granice planu, (...) UCHWAŁA NR XXII/365/2021 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 4 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniego fragmentu ulicy Smolnej w mieście Sopocie § 12 KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGOWSCHODNIEGO FRAGMENTU ULICY SMOLNEJ W MIEŚCIE SOPOCIE: (...) 13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: 1) dostępność drogowa – od dróg publicznych – ulic dojazdowych w terenach: 8.KDD (istniejąca ulica Smolna), 9.KDD oraz spoza granic planu; (...) Realizowane inwestycje:
--	--	--

		1. Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą oraz sieciami, wewnętrznym układem komunikacyjnym, murami oporowymi na działkach 52/4, 14/3, 14/2; na podstawie decyzji nr UA.6740.233.3.AMS.5 z dnia 21.12.2020, zmieniona decyzją nr UA.6740.43.2023.AMS 2. Przebudowa i rozbudowa ulicy Smolnej oraz przebudowa i rozbudowa fragmentu ulicy Świemirowskiej, działki nr 7, 3/4, 4/30, 50/4, 50/5, 52/3, 52/4, 53/5, 53/6, 53/7, 54/6, 85/2; na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr UA.6740.11.2023 UCHWAŁA NR VI/51/2015 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 2 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Świemirowskiej w mieście Sopocie w zakresie obszaru położonego między ulicami Al. Niepodległości, Smolną i Świemirowską - brak informacji o przewidzianych inwestycjach UCHWAŁA NR XVI/311/2004 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 30 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Świemirowskiej w mieście Sopocie - brak informacji o przewidzianych inwestycjach UCHWAŁA NR XX/348/2020 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu parkingu u zbiegu ul. Mikołaja Reja i Armii Krajowej oraz rejonu skrzyżowania ulic Mikołaja Reja i Stanisława Wyspiańskiego w mieście Sopocie – część A - brak informacji o przewidzianych inwestycjach UCHWAŁA NR XXVII/380/2017 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Doliny Świemirowskiej, ul. Reja w mieście Sopocie – ETAP I § 2 10. Inne ustalenia dotyczące obszaru objętego planem: 1) ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych, dróg wewnętrznych; (...) 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między
--	--	--

		zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym; (...) § 4 12. Karta terenu 24.E: (...) 2) przeznaczenie: E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, stacja transformatorowa 110/15 kV (GPZ Sopot); dopuszcza się funkcje biurowe; (...) 11. Karta terenu 23.W: (...) 2) przeznaczenie: W – teren infrastruktury technicznej – wodociągi, drenażowe ujęcie wody „Nowe Sarnie Wzgórze”, strefa ochrony bezpośredniej; (...) UCHWAŁA NR XXVIII/473/2021 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 4 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu parkingu u zbiegu ul. Mikołaja Reja i Armii Krajowej oraz rejonu skrzyżowania ulic Mikołaja Reja i Stanisława Wyspiańskiego w mieście Sopocie – część B 11. Inne ustalenia dotyczące obszaru objętego planem: 1) ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych, dróg wewnętrznych; (...) Załącznik nr 3 Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych: I. BUDOWA DRÓG: 02.KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej, powierzchnia 0,30 ha. Możliwość przebudowy i modernizacji pasa drogowego, w tym istniejącego skrzyżowania i zatoki postojowej. Realizacja finansowana z budżetu gminy lub współfinansowana ze środków zewnętrznych. II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: Możliwość budowy i przebudowy infrastruktury technicznej w pasie drogowym. Realizacja finansowana z budżetu gminy lub współfinansowana ze środków zewnętrznych. UCHWAŁA NR XXIV/325/2016 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 19 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rezerwatu przyrody „Zajęcze Wzgórze” w mieście Sopocie - brak informacji o przewidzianych inwestycjach
--	--	--

		UCHWAŁA NR XXXIII/536/2002 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 21czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami Wybickiego, Armii Krajowej, Reja i terenem lasu w mieście Sopocie- zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu - brak informacji o przewidzianych inwestycjach UCHWAŁA NR XI/162/2007 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 30 listopada 2007 r. o uchwaleniu zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarach przyległych do al. Niepodległości lub obejmujących tę ulicę, oznaczonych w strukturze planów jako: R-5/01, M-3/01, C-2/02, P-1/02, P-1/03, R-5/02, C-2/06, C-2/04, M-5/03, C-2/05, R-5/02 w mieście Sopocie - brak informacji o przewidzianych inwestycjach UCHWAŁA NR XXX/536/2022 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami Al. Niepodległości, 3 Maja, Jana z Kolna i wschodnią granicą terenów kolejowych w mieście Sopocie – ETAP I Załącznik Nr 3 Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych I. BUDOWA DRÓG: 1- 05.KDL- budowa skrzyżowania Jana z Kolna / Torowa, którego fragment znajduje się w granicach projektu planu, 2- możliwość przebudowy i modernizacji pasów drogowych, w tym skrzyżowań i zatok postojowych. Realizacja finansowana z budżetu gminy lub współfinansowana ze środków zewnętrznych. II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: Możliwość budowy i przebudowy infrastruktury technicznej w pasach drogowych. Realizacja finansowana z budżetu gminy lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.
--	--	---

		UCHWAŁA NR III/31/2018 RADY MIASTA Sopotu z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego od południa ulicą Jana z Kolna, od zachodu terenami kolejowymi, od północy ul. 3 Maja i terenami zabudowy mieszkaniowej, od wschodu ulicą Króla Jana Kazimierza i zabudową mieszkaniową w mieście Sopocie. Załącznik Nr 3 Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania I. BUDOWA DRÓG: 1) teren 9.KDD – budowa odcinka ulicy dojazdowej z placem do zawracania, długość ok. 135 m, szerokość minimalna w liniach rozgraniczających 10 m; (...) UCHWAŁA NR XX/346/2020 RADY MIASTA Sopotu z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu szkoły przy ul. Polnej w mieście Sopocie - brak informacji o przewidzianych inwestycjach UCHWAŁA NR XV/174/2012 RADY MIASTA Sopotu z dnia 3 stycznia 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar ograniczony: od zachodu ulicami Bartosza Głowackiego, Jana z Kolna, Króla Jana Kazimierza; od północy 3-go Maja; od wschodu skarpą martwego klifu; od południa sięgaczem ulicy Władysława Łokietka i terenami hipodromu w mieście Sopocie - brak informacji o przewidzianych inwestycjach UCHWAŁA NR XXXIII/460/2013 RADY MIASTA Sopotu z dnia 8 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Władysława Łokietka na odcinku od nr 47-53 i 52-62 w mieście Sopocie - brak informacji o przewidzianych inwestycjach UCHWAŁA NR XXXVIII/645/06 RADY MIASTA Sopotu z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu targowiska i stadionu przy ul. Jana z Kolna w mieście Sopocie Załącznik nr 3
--	--	--

		Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania I. BUDOWA DRÓG: 1. karta terenu nr 06.KDZ, fragment ulicy zbiorczej: regulacja, poszerzenie linii rozgraniczających i budowa chodnika długości 35 m kosztem fragmentu działki 122/1 (powierzchnia 90m²) UCHWAŁA Nr XXV/340/2013 Rady Miasta Sopotu z dnia 1 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Kościuszki, Sobieskiego, 3 Maja, w mieście Sopocie Załącznik nr 3 Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania. 1. Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Kościuszki, Sobieskiego, 3 Maja, w mieście Sopocie przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: 1) Inwestycje w zakresie modernizacji układu komunikacyjnego- remonty nawierzchni istniejących dróg publicznych: a) zbiorczej ulicy 3 Maja, b) lokalnej ulicy Tadeusza Kościuszki, c) dojazdowych ulic: Marynarzy, Władysława IV, Lipowej, Dębowej, Marii Skłodowskiej – Curie, Króla Jana Kazimierza, 29.KD-D, d) ciągów pieszych i pieszo-jezdných 28.KD-X, 37.KD-X, 38.KD-X, 40.KD-X; (...) UCHWAŁA NR XXXIV/573/2006 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 27 stycznia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części pasa przykolejowego w mieście Sopocie Załącznik nr 3 Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania. I. BUDOWA DRÓG: 1. Teren objęty planem stanowi w przeważającym obszarze rezerwę dla wariantowych możliwości przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w głębokim tunelu, jako ulicy głównej G2/2 (dopuszcza się klasę główną
--	--	--

	przyspieszoną Gp2/3). Plan obejmuje niewielki wycinek przyszłej trasy, której szczegółowy przebieg i parametry są obecnie niemożliwe do ustalenia. Przewiduje się współfinansowanie budowy z budżetu gminy, (...) UCHWAŁA NR XXVIII/478/2005 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 20 maja 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami Armii Krajowej, Krasickiego, Kochanowskiego i Al. Niepodległości w mieście Sopocie Załącznik nr 3 Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania. I. BUDOWA DRÓG: 1. karta terenu nr 01.MU, teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym projektowane publiczne przejście piesze, długości 50 m w wariantcie 1 i 30 m w wariantcie 2, (...) UCHWAŁA NR XXXIX/1214/2001 RADY MIASTA GDAŃSKA Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2001 ROKU w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego połączenia drogowego dolnego tarasu Gdańsk – Oliwa – Sopot z obwodową Trójmiasta – „Nowa Spacerowa”. § 4 KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „NOWA SPACEROWA” NR 0213 DLA DRÓG I ULIC ULICA LUB DROGA WRAZ Z OKREŚLENIEM KLASYFIKUJĄCYM FUNKCJONALNO – TECHNICZNYM (nr strefy 83): UL. „NOWA SPACEROWA” - klasy głównej ruchu przyspieszonego Gp 2/2 Vp = 70 km/h. Dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, pas rozdzielający 1,7 m. Odcinek od węzła „ Wysoka” do wlotu tunelu. Rozbudowa przekroju poprzecznego ulicy do dwóch jezdni. Rozbudowa przekroju osiowo po obu stronach istniejącej jezdni – bez pasów awaryjnych z pasem rozdziłu o szerokości 1,70 m (w rejonie węzła „Wysoka” – jak na rysunku planu). Jezdnia ograniczona krawężnikami z odwodnieniem do wpustów deszczowych – rowy stokowe również z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej. Skarpy umocnione wykopów i nasypów w celu zminimalizowania wycinki lasu. Przejścia pieszo - rowerowe w drugim poziomie w dwóch miejscach – na przecięciu z Białą Drogą oraz w rejonie drogi do leśnictwa Gołębiewo- jak na rysunku planu. Lokalizacja przejść dla
--	--

		zwierzyny w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody i Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych. Wyprowadzenie ścieżek rowerowych poza linie regulacyjne ulicy i wprowadzenie ich w wybrane dukty leśne – jak na rysunku planu. Trasa przez las bez oświetlenia – tylko obszar węzła komunikacyjnego przed tunelem oświetlony. Węzeł z włączeniem istniejącej ul. Spacerowej do Nowej Spacerowej tylko w relacjach jak na rysunku planu. W obszarze węzła lokalizacja urządzeń obsługi technicznej tunelu. Obsługa istniejącej zabudowy i terenów Doliny Rynarzewskiej z jezdni istniejącej ul. Spacerowej od strony Oliwy – również w tym obszarze FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ (nr strefy 62- 83): TUNEL – od Doliny Rynarzewskiej do wylotu w obszar węzła z Al. Niepodległości w Sopocie. Ul. „Nowa Spacerowa”- klasy głównej ruchu przyspieszonego Gp 2/2 Vp = 70 km/h. Dwie jezdnie po dwa pasy ruchu. Odcinek w tunelu pod terenami leśnymi. Budowa tunelu metodą górniczą bez naruszania terenów lasów. Dopuszcza się rozdzielanie kierunków ruchu i wykonanie niezależnych dwóch przejść tunelowych osobnych dla każdej jezdni. Przekrój poprzeczny bez ruchu pieszego i rowerowego (poza przejściami awaryjnymi), dopuszcza się rezygnację z pasa awaryjnego. Tunel winien mieć oświetlenie, wentylację oraz urządzenia zapewniające bezpieczeństwo ruchu. Odwodnienie trasy jak w ust. 9, pkt 7. Nad tunelem pozostawić bez zmian przebiegi leśnych szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych. FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ (nr strefy 91- 83) Przejście tunelowe pod torami PKP dla jezdni głównych trasy „Nowej Spacerowej” Gp 2/2 oraz jezdni włączyń i wyłączeń z „Drogi Czerwonej” i ciągu pieszego – rowerowego. Dopuszcza się przeprowadzenie ciągu pieszego – rowerowego w odrębnym tunelu. UCHWAŁA NR XLVII/1154/22 RADY MIASTA GDAŃSKA z dnia 3 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulicy Czyżewskiego 31A Załącznik nr 3 Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania. I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:
--	--	---

		1. Karta terenu nr 02 – KD80, teren ulicy dojazdowej wraz z placem do zawracania i z uzbrojeniem terenu – odcinek o długości około 200 m W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi: wodociągi, przewody kanalizacji sanitarnej, przewody kanalizacji deszczowej, linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, sieci telekomunikacyjne wraz z urządzeniami sieciowymi. UCHWAŁA NR L/1718/06 RADY MIASTA GDAŃSKA z dnia 27 kwietnia 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Grunwaldzkiej, Opackiej, Czyżewskiego w Gdańsku Oliwie - brak informacji o przewidzianych inwestycjach UCHWAŁA NR XVI/474/2003 RADY MIASTA GDAŃSKA z dnia 04 grudnia 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa rejon ulicy Bitwy Oliwskiej w mieście Gdańsku. - brak informacji o przewidzianych inwestycjach UCHWAŁA NR XXIV/688/08 RADY MIASTA GDAŃSKA z dnia 26 czerwca 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Drogi Czerwonej” na odcinku od drogi „Nowej Abrahama” do drogi „Nowej Spacerowej” w Gdańsku KARTA TERENU DROGOWA DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU „DROGI CZERWONEJ” NA ODCINKU OD DROGI „NOWEJ ABRAHAMA” DO DROGI „NOWEJ SPACEROWEJ” (nr strefy 83) - ULICA GŁÓWNA (DOPUSZCZA SIĘ KLASĘ GŁÓWNA PRZYSPIESZONA) – PROJEKTOWANA TZW. DROGA CZERWONA UCHWAŁA NR LXVI/1711/23 RADY MIASTA GDAŃSKA z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żabianka rejon przystanku SKM Żabianka – AWFIS w mieście Gdańsku Załącznik nr 3 Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania. I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:
--	--	--

		1. Karta terenu nr 01-KZ94, teren węzła integracyjnego – odcinek projektowanej dwutorowej trasy tramwajowej – odcinek o długości około 190 m. 2. Karta terenu nr 02-KZ95, teren trasy tramwajowej – odcinek projektowanej dwutorowej trasy tramwajowej – odcinek o długości około 54 m. (...) UCHWAŁA NR XXXI/931/2001 RADY MIASTA GDAŃSKA Z DNIA 25 STYCZNIA 2001 ROKU w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy urbanistycznej OLİWA WREJONIE ULICY CZYŻEWSKIEGO w mieście Gdańsku. KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0217 DLA DRÓG I ULIC (nr strefy 032 – 81) 3. ULICE: SOBOŁOWA –JELENIA –ŻUBROWA – ulice dojazdowe do zabudowy mieszkaniowej (...) 10. Zagospodarowanie przekroju normalnego ulic przewiduje się w postaci jednoprzestrzennego ciągu pieszo – jezdnego. Wlot do ul. Czyżewskiego na zasadzie wjazdu bramowego. KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0217 DLA DRÓG I ULIC (nr strefy 033 – 81) 3. ULICE: BOBROWA–JELENIA–WIEJSKA – ulice dojazdowe do zabudowy mieszkaniowej (...) 10. Zagospodarowanie przekroju normalnego ulic przewidziano w postaci jednoprzestrzennego ciągu pieszo –jezdnego. Wlot do ul. Czyżewskiego na zasadzie wjazdu bramowego. Parametry pętli zawrotowej ul. Bobrowej: 10,0 x 10,0 m. KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 0217 DLA DRÓG I ULIC (nr strefy 034 – 81) 3. UL. BOBROWA z dojazdem wewnętrznym do zabudowy mieszkaniowej (...) UCHWAŁA NR XLVIII/1435/18 RADY MIASTA GDAŃSKA z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie Akademii Wychowania Fizycznego i Sportu w mieście Gdańsku Załącznik nr 3 Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania. I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH: 1. Karta terenu nr 012-KD81, teren ulicy lokalnej- ulica projektowana tzw. Nowa Górskiego o przekroju jedna
--	--	---

		jezdni dwa pasy ruchu z chodnikami, wraz z uzbrojeniem – odcinek o długości około 235 m, (...) UCHWAŁA Nr LIV/698/97 Rady Miasta Gdańska z dnia 16 października 1997 r. w sprawie uchwalenia zmiany do miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy urbanistycznej Oliwa dotyczącej rejonu przystanku SKM Gdańsk- Żabianka po zachodniej stronie ograniczony ul. Bitwy Oliwskiej w m. Gdańsku - brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Sopotu pismem nr 114-1/5 z dnia 06.09.2023, znak sprawy: UA.670.114.2023.AMS poinformował, że informacje co do planowanych inwestycjach w zakresie wskazanym w prospekcie informacyjnym nie stanowią informacji publicznej i nie mogą zostać udostępnione. Organ wskazał jednak, że w mieście Sopot nie są prowadzone inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska lub mogące pogorszyć stan środowiska. Na podstawie źródeł ogólnodostępnych Deweloper ustalił, iż dla przedmiotowego terenu nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z uwagi na pokrycie terenu miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak

	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Zgodnie z informacją otrzymaną od Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Sopotu z dnia 06.09.2023, znak sprawy: UA.670.114.2023.AMS, pismo nr 114-1/5, rejestry wniosków o wydanie pozwoleń na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę są jawne i dostępne na stronie Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego na stronie wyszukiwarki publicznej Rejestru Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń GUNB, do którego link znajduje się poniżej: http://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Nr UA.6740.1.2023.AMS, Prezydent Miasta Sopotu	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Brak	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych 02.04.2024 r., zakończenie prac budowlanych (rozumiane jako uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przedsięwzięcia) do 31 października 2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	5 budynków
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	8 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej	Powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego,	

lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	odwołującym się do Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07, w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłóg, nie licząc listew przypodłogowych, progów, ścian wewnętrznych, powierzchni otworów na drzwi i okna oraz nisz w elementach zamykających. Nie wlicza się także powierzchni balkonów, tarasów, ogródków. Przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie,	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Przedsięwzięcie finansowane kredytem bankowym w następujących udziałach- środki własne dewelopera 30,76 %, kredyt bankowy 69,24 %
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Deweloper oświadcza, że dla przedsięwzięcia deweloperskiego Bank BPS S.A. prowadzi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, którego posiadaczem jest Spółka prowadzona pod firmą: Smolna Elfeko Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa o numerze 53 1930 1943 2470 0441 9851 0005. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy- należący do Dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r.- Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488) lub ustawie z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1278, 1394, 1407, 1723 i 1843), służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonym w jednej z tych umów; 2. Deweloper oświadcza, że dla Nabywcy otwarty zostanie przez wyżej wymieniony Bank indywidualny rachunek techniczny, na który Nabywca dokonywać będzie wpłat. 3. W wykonaniu obowiązku ustawowego Deweloper informuje Nabywcę, że: a) ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z rachunku wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego,	

	b) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie zarówno rachunku, jak i subkonta obciążają Dewelopera, c) Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na subkoncie po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, d) przed dokonaniem wypłaty z subkonta na rzecz Dewelopera bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie – na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, zgodnie z dokumentacją precyzyjnie wyznaczoną przez Bank osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane, e) w zakresie tej kontroli Bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz żądania dokumentacji, a ponadto wejścia na teren budowy przedsięwzięcia deweloperskiego. Koszty tej kontroli ponosi Deweloper. 4. W zakresie szczegółów funkcjonowania Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego Deweloper zachęca do zapoznania się ze stroną https://dfg.ufg.pl/dfg/infoportal
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank BPS Spółka Akcyjna
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I ETAP- zakup gruntu, uzyskanie pozwolenia na budowę, otwarcie dziennika budowy, przekazanie placu budowy generalnemu wykonawcy - 17% udziału kosztów w całkowitym koszcie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, etap zrealizowany 01.05.2024 r. II ETAP - obudowa wykopu fundamentowego z kolumn dsm wraz z poziomą przesłoną przeciwfiltracyjną - 13% udziału kosztów w całkowitym koszcie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, data realizacji- 31.07.2025 r. III ETAP- wykop; mikropale; konstrukcja kondygnacji podziemnej- zaawansowanie 50% - 13% udziału kosztów w całkowitym koszcie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, data realizacji- 31.01.2026 r. IV ETAP- konstrukcja kondygnacji podziemnej- zaawansowanie 100%; konstrukcja budynków- zaawansowanie 10% - 11% udziału kosztów w całkowitym koszcie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, data realizacji 30.04.2026 r. V ETAP- konstrukcja budynków- zaawansowanie 80%; dachy budynków- zaawansowanie 40% - 14% udziału kosztów w całkowitym koszcie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, data realizacji 31.08.2026 r. VI ETAP- konstrukcja budynków- zaawansowanie 100%; dachy budynków- zaawansowanie 80%; stolarka okienna- zaawansowanie 40%; instalacje- zaawansowanie 30%

	- 12% udziału kosztów w całkowitym koszcie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, data realizacji 30.11.2026 r. VII ETAP - dachy budynków - zaawansowanie 100%; stolarka okienna - zaawansowanie 100%; elewacje - zaawansowanie 50%; instalacje - zaawansowanie 60%; roboty wykończeniowe stanu deweloperskiego - zaawansowanie 30% - 10% udziału kosztów w całkowitym koszcie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, data realizacji 28.02.2027 r. VIII ETAP - elewacje budynków, roboty wykończeniowe stanu deweloperskiego, instalacje - zaawansowanie 100%; roboty brukarskie - 10% udziału kosztów w całkowitym koszcie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, data realizacji 31.08.2027 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	- W przypadku wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej, mierzonego wskaźnikiem cen produkcji budowlano-montażowej publikowanym przez Główny Urząd Statystyczny, łącznie o ponad 5 % w okresie od dnia zawarcia umowy deweloperskiej do dnia zapłaty przez nabywcę raty ceny, Deweloper powiadomi nabywcę na piśmie o takim wzroście cen i jednocześnie przekaże nabywcy na piśmie harmonogram dopłaty do danej raty oraz wpłat kolejnych rat zwiększonych stosownie do wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej w ww. okresie. Waloryzacja raty w tym trybie nie może skutkować dla nabywcy wzrostem ceny lokalu o więcej niż 10 % wartości ustalonej w umowie deweloperskiej. W przypadku jeżeli wzrost cen produkcji budowlano-montażowej skutkuje podwyższeniem ceny, nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej, z którego może skorzystać w terminie 30 dni od dnia otrzymania od Dewelopera harmonogramu, o którym mowa w zdaniu pierwszym. - W razie zmiany wartości jednej lub kilku wyżej wymienionych stawek podatku od towarów i usług (VAT) w Polsce, Deweloper powiadomi nabywcę na piśmie o zmianie stawki tego podatku i jednocześnie przekaże nabywcy na piśmie harmonogram wpłat zaktualizowanego stosownie do zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT). W przypadku jeżeli zmiana podatku od towarów i usług (VAT) skutkuje podwyższeniem ceny, nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej, z którego może skorzystać w terminie 30 dni od dnia otrzymania od Dewelopera harmonogramu, o którym mowa w zdaniu poprzednim.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz	§1 1. Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej (dalej jako „Umowa”), jeżeli: 1) Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 lub art. 36 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej jako „Ustawa”),

Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	2) informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, 3) Deweloper nie doręczył mu zgodnie z wymogami art. 21 i art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, 4) informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu jej podpisania, 5) Prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy. 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw, o których mowa w Umowie, w terminie określonym w Umowie, 7) w przypadku gdy Deweloper, po rozwiązaniu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez bank, nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody banku na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy, 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, 11) w przypadku stwierdzenia w opinii przez rzeczoznawcę budowlanego, w trybie o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, istnienia wady istotnej lokalu, 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe, 13) w razie zmiany wartości jednej lub kilku stawek podatku od towarów i usług (VAT) w Polsce Deweloper powiadomi nabywcę na piśmie o zmianie stawki tego podatku i jednocześnie przekaże nabywcy na piśmie projekt harmonogramu wpłat zaktualizowanego stosownie do zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT). W przypadku jeżeli zmiana podatku od towarów i usług (VAT) skutkuje podwyższeniem ceny, nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy, z którego może skorzystać w terminie 30 dni od dnia otrzymania od Dewelopera harmonogramu, o którym mowa w zdaniu poprzednim, 14) w przypadku wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej, mierzonego wskaźnikiem cen produkcji budowlano-montażowej publikowanym przez Główny Urząd Statystyczny, łącznie o ponad 5 % w okresie od dnia zawarcia umowy deweloperskiej do dnia zapłaty przez nabywcę raty ceny, Deweloper powiadomi nabywcę na piśmie o takim wzroście cen i jednocześnie przekaże nabywcy na piśmie harmonogram dopłaty do danej raty oraz wpłat kolejnych rat zwiększonych stosownie do wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej w ww. okresie. Waloryzacja raty w tym trybie nie może skutkować dla nabywcy wzrostem wartości raty o więcej niż 10 % jej wartości ustalonej w umowie deweloperskiej. W przypadku jeżeli wzrost cen produkcji budowlano-montażowej skutkuje podwyższeniem ceny, nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, z którego może skorzystać w terminie 30 dni od dnia otrzymania od Dewelopera harmonogramu, o którym mowa w zdaniu poprzednim,
--	---

	15) jeżeli w dniu odbioru powierzchnia użytkowa lokalu będzie większa lub będzie mniejsza od umówionej powierzchni użytkowej o ponad 2,0 %- w terminie 30 dni od daty poinformowania nabywcy o zmianie ceny z uwagi na zmianę powierzchni, pod warunkiem, że zmiana ta nie będzie spowodowana zmianami aranżacyjnymi zleconymi przez nabywcę. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 niniejszego paragrafu, nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, zaś w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy nabywca zobowiązany jest wyznaczyć Deweloperowi dodatkowy 120-dniowy termin na zawarcie umowy przenoszącej własność, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. 6. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, Umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy. 7. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu wraz z prawami przynależnymi opisanego w Umowie, złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. 8. Jeżeli nabywca odstępuje od Umowy na skutek okoliczności opisanych w ust. 1 pkt 1)-11) niniejszego paragrafu, wówczas nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 2,5% ceny lokalu. 9. W przypadku odstąpienia od Umowy bank niezwłocznie zwraca nabywcy środki zgromadzone na indywidualnym rachunku. Nabywca uprawniony będzie do żądania od Dewelopera zapłaty kary umownej, o której mowa w ust. 8 niniejszego paragrafu. §2 1. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku: a) niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. b) niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu lub zawarcia umowy przenoszącej własność pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn opisanych w ust. 1 powyżej nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę z podpisem notarialnie poświadczonym, na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, o ile zostało ono wpisane. W tym celu nabywca udziela Deweloperowi pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego uprawniającego go do wykonania powyższych czynności w imieniu nabywcy.
--	--

	3. Jeżeli Deweloper odstępuje od Umowy na skutek okoliczności zależnych od nabywcy opisanych w ust. 1, nabywca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości odpowiadającej 2,5% ceny lokalu. 4. W przypadku odstąpienia od Umowy na skutek okoliczności opisanych w ust. 1 niniejszego paragrafu, bank niezwłocznie zwraca środki nabywcy w sposób określony w Umowie. Deweloper uprawniony będzie do żądania od nabywcy zapłaty kary umownej, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu. W przypadku odstąpienia od Umowy stosuje się odpowiednio postanowienia § 7 ust. 5 Umowy. 5. W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron wypłacone Deweloperowi przez bank środki pieniężne z otwartego powierniczego rachunku mieszkaniowego pomniejszone o karę umowną, Deweloper zwróci na wskazane konto nabywcy w terminie jednego miesiąca od daty skutecznego rozwiązania Umowy.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje – Nieruchomość jest obciążoną hipotekami na rzecz Banku kredytującego realizację przedsięwzięcia deweloperskiego. Przy umowie deweloperskiej Deweloper przedstawi promesę Banku na wyrażenie zgody na bezobciążeniowe odłączenie Lokalu zaś przy umowie przenoszącej własność Deweloper przedstawi zgodę Banku na bezobciążeniowe odłączenie lokalu nabywcy, pod warunkiem uprzedniej zapłaty przez nabywcę całości ceny; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.	
II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; 4) sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 5) projektem budowlanym; 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu – po jej uzyskaniu;	

- 7) po obciążeniu nieruchomości hipoteką - dokumentem potwierdzającym zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku BPS S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Bank BPS S.A.,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, są objęte gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank BPS S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: nie dotyczy

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).

Oddział instytucji kredytowej, w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.