

Data sporządzenia: 28.08.2025 r.

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Koncept Domy Sp. z o.o.	
Adres	Adres siedziby: ul. Hutnicza 3, 81-212 Gdynia Biuro Sprzedaży: 81-853 Sopot, Al. Niepodległości 696	
Numer NIP REGON	NIP 5851486353	REGON 381610217
Numer telefonu	Siedziba: 58 770 16 70 Biuro sprzedaży: 58 770 16 70	
Adres poczty elektronicznej	biuro@kameralnie.com	
Numer faksu	58 770 16 70	
Adres strony internetowej dewelopera	www.kameralnie.com	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	brak

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	ul. Narutowicza 22, 81-436 Gdynia dz. nr 1920 obr. 0030 Wzgórze Św. Maksymiliana	
Numer księgi wieczystej	GD1Y/00001602/5	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy.	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	- Katolicka Szkoła Podstawowa im. Świętej Rodziny - Kościół św. Antoniego Padewskiego - Szkoła Podstawowa nr 23 - NZOZ Wzgórze Św. Maksymiliana - Obiekty przeznaczone pod wynajem dla turystów - Droga Gdyńska (nr DW 468) - Szpitale Pomorskie Sp. z o.o. - Szpital Morski im. PCK - Cmentarz Obrońców Wybrzeża - Polsat Plus Arena Gdynia - Centrum handlowe „Riviera” - Centrum Nauki Experiment	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy - dla terenu zadania inwestycyjnego wydana została Decyzja o Warunkach Zabudowy.
	Miejscowy plan odbudowy	Brak.
	Inne ⁴	Uchwała nr LV/1678/23 Rady Miasta Gdyni z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

² W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

		architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. (DZ. URZ. WOJ. 2023.4324) Terem zadania inwestycyjnego znajduje się w granicach Strefy A – zaostzonego rygoru wizualnego
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy.
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	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	
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Powierzchnia zabudowy do 0,28
	Forma architektoniczna	- zaleca się opracowanie jednolitej dla całego budynku wielorodzinnego - zaleca się opracowanie kolorystyki elewacji w załamanych bielach, mocno rozbielonych szarościach, rozbielonych chłodnych beżach, chłodnych piaskach, ciepłych lekkich szarościach lub w kolorach naturalnych zapraw wapienno-cementowych - dopuszcza się uzupełnienia kolorystyki w formie bardziej nasyconych akcentów kolorystycznych, naturalnych okładzin z ceramiki, kamienia, drewna lub imitujących naturalny kamień lub drewno, o kolorze bardziej intensywnym niż pozostała część elewacji, ale w tej samej gamie kolorystycznej
	Usytuowanie linii zabudowy	6 m od krawędzi jezdni ul. Narutowicza
	Intensywność wykorzystania terenu	Brak ustaleń.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Obiekt budowlany powinien być zaprojektowany z uwzględnieniem ochrony przed: a) pozbawieniem: - dostępu do drogi publicznej - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie c) zanieczyszczeniem powietrza, wody, gleby
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Komunikacja - na podstawie pisma Zarządu Dróg i Zieleni w Gdyni nr UD.6730.33.2018.KN z dnia 20.02.2018 r.: - obsługa komunikacyjna od ul. Narutowicza, projekty: obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji oraz lokalizowanych w pasie drogowym sieci przyłączy wymagają

		uzgodnienia w Zarządzie Dróg i Zieleni w Gdyni, - na podstawie art. 29.ust.1 i ust.3 ustawy o drogach publicznych (t.j.Dz.U.z2017 r. poz.2222 z późniejszymi zm.), budowa lub przebudowa zjazdu z drogi publicznej wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na lokalizacji zjazdu lub przebudowę zjazdu, a projekt zjazdu, wykonany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz.124.), należy uzgodnić w Zarządzie Dróg i Zieleni w Gdyni, - miejsca postojowe: na terenie wnioskowanej działki należy przewidzieć miejsca postojowe kierując się wytycznymi: - 1,2 miejsca postojowego/1 lokal mieszkalny, z czego min. 10% miejsc. post. ogólnodostępnych na zewnątrz budynku; - należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynku — min. 1 miejsce post./ 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne postoje czasowe — min. 0,3 miejsca post./1 mieszkanie; - dla osób niepełnosprawnych zapewnić należy stanowiska postojowe w ilości min.: 1 mp, jeżeli liczba stanowisk wynosi 3-15, 2 mp, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40, 3 mp, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	sposób zagospodarowania wód opadowych - odprowadzenie wód deszczowych, na warunkach Zarządu Dróg i Zieleni w Gdyni - opinia nr UD.6730.33.2018.KN z dnia 20.02.2018 r.: - w rejonie planowanej inwestycji nie ma miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe należy w maksymalnym stopniu zagospodarować na terenie inwestora, po rozpoznaniu i uwzględnieniu warunków gruntowych, sposób zagospodarowania wód opadowych nie może powodować ich spływu na teren sąsiedniej nieruchomości, w tym teren pasa drogowego, b) infrastruktura techniczna: istniejąca
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25%
	Nadziemna intensywność zabudowy	Brak ustaleń.
	Wysokość zabudowy	Max. 10,5 m od średniego istniejącego poziomu terenu przed wjazdem na działkę
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub	Przeznaczenie terenu	W odległości 100 metrów od terenu inwestycji nie znajdują się obszary objęte Miejscowymi Planami Zagospodarowania Przestrzennego.
	Maksymalna intensywność zabudowy	

ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z: 1) Uchwała Nr XXXVII/838/09 z dn. 25 listopada 2009 r. Numer ewidencyjny planu: 1003 - drogi główne - drogi zbiorcze - drogi lokalne - napowietrzne linie energetyczne 2) Uchwała Nr XXXII/657/1 z dn. 26 czerwca 2013r. Numer ewidencyjny planu: 1004 - drogi główne - drogi zbiorcze - drogi lokalne - ograniczenie zabudowy ze względu na sieci przesyłowe 3) Uchwała Nr VI/92/11 z dn. 23 marca 2011r. Numer ewidencyjny planu: 1104 - drogi główne - drogi zbiorcze - drogi lokalne 4) Uchwała Nr XXXII/754/05 z dn. 22 czerwca 2005r. Numer ewidencyjny planu: 1201 - drogi zbiorcze - drogi lokalne - strefa ochrony konserwatorskiej 5) Uchwała Nr XXXII/754/05 z dn. 22 czerwca 2005r. Numer ewidencyjny planu: 1201z2 - strefa ochrony konserwatorskiej 6) Uchwała Nr XIII/247/11 z dn. 26 października 2011r. Numer ewidencyjny planu: 1202 - drogi zbiorcze - drogi lokalne - tereny oświaty i szkolnictwa wyższego - strefa ochrony konserwatorskiej 7) Uchwała Nr XXXII/754/05 z dn. 22 czerwca 2005r. 8) Numer ewidencyjny planu: 1202z2 - strefa konserwatorska

⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

⁶ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

		9) Uchwała Nr XXI/507/08 z dn. 25 czerwca 2008r. Numer ewidencyjny planu: 1302 - drogi lokalne - strefa konserwatorska - strefa ochronna pasa technicznego - strefa zagrożona zalewaniem 10) Uchwała Nr XLVII/1451/22 z dn. 23 listopada 2022r. Numer ewidencyjny planu: 1305 - drogi główne - linia kolejowa - strefa konserwatorska - strefa ochrony archeologicznej 11) Uchwała Nr IX/185/03 z dn. 25 czerwca 2003r. Numer ewidencyjny planu: 1402 - drogi główne - drogi lokalne - linie szynowe (węzeł integracyjny SKM) - teren urządzeń gospodarki odpadami 12) Uchwała Nr XLVI/1426/22 z dn. 22 października 2022r. Numer ewidencyjny planu: 1407 - tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków lub wód opadowych - tereny urządzeń elektroenergetycznych - strefa konserwatorska 13) Uchwała Rady Miasta Gdyni Uchwała Nr XLIV/1272/18 z dn. 27 czerwca 2018r. Numer ewidencyjny planu: 1409 - drogi główne - drogi zbiorcze - drogi lokalne - linie szynowe - linie napowietrzne - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej - strefa ochrony archeologicznej 14) Uchwała Rady Miasta Gdyni Uchwała Nr XXVIII/648/05 z dn. 23 lutego 2005r. Numer ewidencyjny planu: 1603 - drogi główne - drogi zbiorcze - drogi lokalne - linie szynowe - linie napowietrzne wysokiego napięcia 15) Uchwała Rady Miasta Gdyni Uchwała Nr IX/133/15 z dn. 27 maja 2015r. Numer ewidencyjny planu: 1608 - drogi główne - drogi zbiorcze - drogi lokalne - linie szynowe - linie napowietrzne wysokiego napięcia 16) Uchwałą Rady Miasta Gdyni Uchwała Nr XL/1232/22 z dn. 23 marca 2022r. Numer ewidencyjny planu: 1615 - linie napowietrzne wysokiego napięcia
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Budowa budynku usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą Rozbudowa budynku usługowego Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego Rozbudowa budynku jednorodzinnego

		Budowa budynku biurowo-usługowego Budowa parkingu i rozbudowa drogi Budowa budynku jednorodzinnego Rozbudowa budynku hotelowego Budowa linii energetycznej nn 04 kV Budowa i przebudowa muru oporowego Budowa i/lub zmiana sposobu użytkowania na garaż Zgodnie z rejestrem dostępnym na stronie: https://bip.um.gdynia.pl/prowadzone-przez-wydzial-architektoniczno-budowlany,261/rejestr-wydanych-decyzji-o-warunkach-zabudowy,408264
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak. Zgodnie z rejestrem dostępnym na stronie: https://wykaz.ekoportal.pl/CardList.seam?clearParams=true&cid=23171
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak.
	miejscowych planach odbudowy	Brak.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak. Zgodnie z rejestrem dostępnym na stronie: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpMZP
	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	Rozbudowa i przebudowa układu drogowego ul. Bpa Dominika z odwodnieniem i oświetleniem wraz z przebudową istniejącej infrastruktury technicznej Zgodnie z rejestrem dostępnym na stronie: https://bip.um.gdynia.pl/prowadzone-przez-wydzial-architektoniczno-budowlany,261/rejestr-decyzji-o-ustaleniu-lokalizacji-inwestycji-celu-publicznego-o-znaczeniu-powiatowym-i-gminnym,458689
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądowej	Brak.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Budowa i przebudowa sieci elektroenergetycznej (nn / sn / do 1KV) Budowa stacji transformatorowej Budowa osiedlowej sieci ciepłowniczej Budowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej Budowa przepompowni ścieków Budowa sieci kanalizacji sanitarnej Budowa sieci wodociągowej Budowa sieci gazowej niskiego ciśnienia
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak.
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	Decyzja Nr RAAII.6740.2.4.2021.AZ-314/22 przeniesiona na inwestora dnia 30.08.2023r., Prezydent Miasta Gdyni, Wydział Architektoniczno-budowlany Urzędu Miasta Gdyni	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	11.04.2025r.	
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o	Nie dotyczy.	

braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynek zlokalizowany w centralnej części działki, minimalna odległość od granic wynosi 4,35m, maksymalna odległość 14 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07	