



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”
Załącznik numer 6 do Umowy
Strona | 1

**PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
PN. „Wzgórze Oruni”**

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 24.08.2026 roku

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ATAL S.A. z siedzibą w Cieszynie wpisana do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000262397.	
Adres	1. Adres siedziby: ul. Stawowa 27, 43-400 Cieszyn. 2. Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej: 1) ul. Stawowa 27, 43-400 Cieszyn; 2) ul. Płk. Jana Pałubickiego 2 bud. C1, 80-175 Gdańsk. 3. Adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych: ul. Długa Grobla 8 lok. 9, 80-754 Gdańsk.	
Numer NIP i REGON	NIP: 5482487278	REGON: 240415672
Numer telefonu	siedziba: (+48) 33 857 59 01; filia Gdańsk: (+48) 58 766 74 04	
Adres poczty elektronicznej	siedziba: sekretariat@atal.pl; filia Gdańsk: gdansk@atal.pl	
Numer faksu	(+48) 33 857 59 07	
Adres strony internetowej dewelopera	www.atal.pl	

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672,
kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 2

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Łódź, ul. Pienista, inwestycja pod nazwą: „Nowe Miasto Polesie IIIa”
Data rozpoczęcia	06.04.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	07.08.2023 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Gdańsk, ul. Starowiejska, inwestycja pod nazwą: „Przystań Letnica III”
Data rozpoczęcia	07.10.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.09.2023 r.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Gdańsk, ul. Apollina 11,13 i 15, inwestycja pod nazwą: „Apollina II”
Data rozpoczęcia	11.09.2024 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	31.07.2026 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł

NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 3

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Gdańsk, ul. Emilii Hoene, działki ewidencyjne nr: 696/13, 696/15, 696/18 oraz 696/20, obręb 303S.
Numer księgi wieczystej	GD1G/00319135/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Dział IV wymienionej wyżej księgi wieczystej jest wolny od wpisów i wzmianek.
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	1. Linia kolejowa nr 9 Warszawa Wschodnia Osobowa – Gdańsk Główny; 2. Linia kolejowa nr 721 Gdańsk Południowy – Gdańsk Olszynka R1; 3. Przystanek kolejowy Gdańsk Orunia (plac Oruński, 08-056 Gdańsk); 4. Droga Krajowa nr 91 (Trakt Świętego Wojciecha); 5. Linia wysokiego napięcia 110 kV Gdańsk I – Czerwony Most; 6. Linia wysokiego napięcia 110 kV Gdańsk Chełm – Gdańsk Błonia; 7. Linia wysokiego napięcia 110 kV Kowale – Gdańsk Chełm; 8. Stacja elektroenergetyczna 110/15 kV „GPZ Gdańsk Chełm (ul. Zamiejska, 80-766 Gdańsk); 9. Centrum handlowe „Pasaż Chełmski” (ul. Władysława Cieszyńskiego 36/38, 80-809 Gdańsk); 10. Skwer Handlowy „Gdańsk TużTuż” (ul. Krzemowa 1, 80-041 Gdańsk); 11. Supermarket Lidl (ul. Sandomierska 11, 80-042 Gdańsk); 12. Supermarket Kaufland, obecnie zamknięty (ul. Cienista 30, 80-809 Gdańsk);

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.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 4

- | | |
|--|--|
| | <ol style="list-style-type: none">13. 3W Market Budowlany i Hurtownia Budowlana – Gdańsk (Trakt Świętego Wojciecha 39/43, 80-044 Gdańsk);14. Pomorskie Przedsiębiorstwo Mechaniczno-Towarowe Sp. z o.o. (ul. Sandomierska 19, 80-051 Gdańsk);15. CEMEX Polska Wytwórnia Betonu Towarowego Gdańsk (ul. Równa 2, 80-067 Gdańsk);16. Pozostałe zakłady produkcyjno-magazynowe w rejonie ulic Sandomierskiej i Równej w Gdańsku;17. Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego Nr 2 (ul. Smoleńska 5/7, 80-058 Gdańsk);18. Państwowa Szkoła Muzyczna I stopnia im. H. Wieniawskiego (ul. Gościnną 4, 80-032 Gdańsk);19. Niepubliczne „Gdańskie Liceum Ogólnokształcące” (ul. Małomiejska 58, 80-037 Gdańsk);20. Szkoła Podstawowa nr 19 Zespołu Kształcenia Podstawowego położona przy (ul. Emilii Hoene 6, 80-041 Gdańsk);21. Szkoła Podstawowa nr 56 (ul. Małomiejska 8A, 80-037 Gdańsk);22. Szkoła Podstawowa nr 16 (ul. Ubocze 3, 80-052 Gdańsk);23. Publiczne Pozytywne Przedszkole nr 3 (Trakt Świętego Wojciecha 143, 80-044 Gdańsk);24. Publiczne Pozytywne Przedszkole nr 4 (ul. Świętokrzyska 23, 80-041 Gdańsk);25. Publiczne Pozytywne Przedszkole nr 6 (ul. Generała Augusta Emila Fieldorfa, 80-041 Gdańsk);26. Publiczne Przedszkole nr 9 im. Emilii Hoene (ul. Nowiny 2, 80-020 Gdańsk);27. Dwujęzyczne Przedszkole „Oruńska Akademia Przedszkolaka” (ul. Krzemowa 2, 80-041 Gdańsk);28. Niepubliczne Przedszkole parafialne „Arka Noego” (ul. Wawelska 21, 80-034 Gdańsk);29. Niepubliczne Przedszkole „Marchewka” (ul. Świętokrzyska 5, 80-041 Gdańsk);30. Prywatne Przedszkole „Krasnal” (ul. Żuławska 108, 80-059 Gdańsk);31. Przedszkole nr 71 „Diamencik” (ul. Diamentowa 13A, 80-028 Gdańsk);32. Przedszkole nr 11 (ul. Raduńska 54, 80-021 Gdańsk);33. Chrześcijańska Szkoła i Przedszkole Montessori nr 2 (Kozacza Góra 74, 80-180 Gdańsk);34. Kościół Rzymskokatolicki pw. św. Ignacego Loyoli (Brzegi 49, 80-045 Gdańsk)35. Kościół Rzymskokatolicki pw. św. Jana Bosko (ul. Gościnną 15, 80-032 Gdańsk);36. Kościół parafialny parafii św. Jadwigi Królowej (ul. Krzemowa 3, 80-041 Gdańsk);37. Kościół parafialny Parafia pw. św. Teresy Benedykty od Krzyża (Edyty Stein) (ul. Wawelska 21, 80-034 Gdańsk);38. Cmentarz św. Ignacego Loyoli (Brzegi 48, 80-045 Gdańsk);39. Szaniec Jezuitki (ul. Kolonia Anielinki 1A, 80-046 Gdańsk);40. Sala Królestwa Świadców Jehowy (Trakt Świętego Wojciecha 71, 80-027 Gdańsk);41. Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Dolina Potoku Oruńskiego;42. Użytek ekologiczny Murawy kserotermiczne w Dolinie Potoku Oruńskiego;43. Zbiornik na Orunii – obszary siedliskowe Natura 2000;44. Park Oruński im. Emilii Hoene (ul. Raduńska 44A, 80-021 Gdańsk); |
|--|--|

ATAL S.A.

43-400 Cieszyń, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672,
kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.



	45. Zbiornik Wody Stara Orunia (ul. Raduńska 44A, 80-021 Gdańsk); 46. Zabytkowy Dwór Oruński (ul. Nowiny 2, 80-032 Gdańsk); 47. Pływalnia Orunia (ul. Smoleńska 6/8, 80-058 Gdańsk); 48. Jar Wilanowski w Gdańsku (ul. Antoniego Madalińskiego, 80-034 Gdańsk); 49. Stacja Paliw MOL (Trakt Świętego Wojciecha 115/117, 80-043 Gdańsk); 50. Stacja Paliw Shell (Trakt Świętego Wojciecha 223, 80-017 Gdańsk); 51. Zbiornik Wody Orunia (ul. Kampinoska, Gdańsk); 52. Ogródki Działkowe (ul. Diamentowa, 80-001 Gdańsk).	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu ogólnego gminy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, przy czym podjęto Uchwałę nr LXXV/1912/24 z dnia 21 marca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Planu ogólnego miasta Gdańsk”. Link do strony internetowej, na której zamieszczona jest uchwała: https://baw.bip.gdansk.pl/UrzadMiejskiwGdanskudocument/558003/Uchwala-LXXV_1912_24 Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz zmieniającym ww. przepis art. 5 pkt 6) Ustawy z dnia 30 kwietnia 2026 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2026 r. poz. 781), studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 roku, i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. <u>Poniżej przedstawiono studia uwarunkowań:</u> 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, przyjęte uchwałą nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku, w brzmieniu nadanym mu uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku. 2. Link do portalu, na którym są zamieszczona jest uchwała dot. Studium: https://bip.gdansk.pl/link/13266/zagospodarowanie-przestrzenne/Studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-Gdanska.a.1209 3. Link do portalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu: https://geogdansk.pl/app/pl/?locale=pl&page=Strona-g%C5%82%C3%B3wna https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?gpmap=gp0



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 6

	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Dnia 30 marca 2023 roku Rada Miasta Gdańska podjęła uchwałę nr LX/1553/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia – rejon ulicy Piaskowej i Wzgórza Ptaszniki w mieście Gdańsku. Na dzień sporządzenia niniejszego prospektu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie został uchwalony.
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Inne ⁴	1) Uchwała nr XLVIII/1465/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 lutego 2018 roku w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Gdańska (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego z dnia 14 grudnia 2018 roku poz. 1034); • uchylona w części wyrokiem WSA w Gdańsku z dnia 20 marca 2024 roku, sygn. akt II SA/Gd 521/20 (tj. Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2024 r. poz. 3743) – w odniesieniu do niektórych postanowień dotyczących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych obowiązujących na obszarze oznaczonym symbolem S2; • w odniesieniu do której wyrokiem NSA z dnia 20 kwietnia 2024 roku sygn. akt II OSK 1951/19 (tj. Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2024 r. poz. 3115) stwierdzono nieważność – w części dotyczącej tablic reklamowych i urządzeń reklamowych istniejących w dacie

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.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 7

		wejścia w życie uchwały wniesionych na podstawie zgody budowlanej.
--	--	--

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 8

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
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 ⁵	Przeznaczenie terenu	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim: 1) Uchwała nr XVII/561/99 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 grudnia 1999 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Emilii Hoene (działki nr 703/6, 703/7, 703/8, 702/1 – obręb 303) – zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chełm – Stare Szkoty – Orunia Górna w mieście Gdańsku, jednostka C (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego nr 55 z dnia 05 czerwca 2000 roku poz. 342). W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem trzycyfrowym 001 ustala się następujące przeznaczenie tego terenu: 1) Strefa 52 – funkcje wydzielone niechronione zarezerwowane dla obiektów użyteczności publicznej (infrastruktura społeczna) i inne wyszczególnione z nazwy; przy czym ustalono, iż

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



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 9

		funkcją/strefą z wyszczególnieniem funkcji preferowanej będzie: sport, przedszkole. 2) W pozostałym zakresie nie ustalono przeznaczenia terenu.
	Maksymalna intensywność zabudowy	NIE USTALONO.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	NIE USTALONO.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	NIE USTALONO.
	Maksymalna wysokość zabudowy	10 m (wysokość zabudowy liczona od naturalnej warstwy terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu na pokryciu kubatury bez masztów odgromnikowych, anten i kominów w metrach).
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE USTALONO.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1) minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc w obiektach sportowych; 2) minimum 1 stanowisko na 4 zatrudnionych w przedszkolu – poza obszarem strefy.

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	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – funkcja mieszkalna.	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	1) Szerokość elewacji frontowej – 26,6 m z tolerancją od 21 m do 32 m; 2) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – przy dachu płaskim max. 17,4 m; przy spadzistym do okapu max. 15 m; 3) Geometria dachu – przykrycie dachem płaskim lub spadzistym – mansarda o kącie nachylenia 50%/240%.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 10

zagospodarowania przestrzennego	forma architektoniczna	Cztery budynki winny być tej samej wysokości, a panorama budynków powinna utrzymywać odwzorowanie ukształtowania terenu. Ustala się zakaz makroniwelacji terenu, tj. zmiany naturalnej rzeźby i nachylenia stoku/wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni/ o wysokość względną większą niż 1 m. Nie uważa się za makroniwelację wkopania w stok jednej kondygnacji pojedynczego budynku wolnostojącego lub jednej kondygnacji sekcji budynku w zabudowie ciągłej lub bliźniaczej, przy czym dopuszcza się odtworzenie rzeźby terenu przekształconego w wyniku budowy osiedla i szkoły. Budynki będą zlokalizowane w istniejącej strukturze przestrzennej, zatem przy projektowaniu należy stosować rozwiązania architektoniczne w zakresie formy i materiału nawiązujące do otaczającej zabudowy.
	usytuowanie linii zabudowy	Zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami technicznymi.
	intensywność wykorzystania terenu	0,13-0,2 (liczona jako wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki – terenu)
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) W zakresie ochrony przyrody: • Na wycinkę drzew i krzewów kolidujących z inwestycją wymagane jest zezwolenie wydawane zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie przyrody; • W pozostałym zakresie nie wnosi się uwag; 2) W zakresie ochrony przed hałasem – wymagane jest spełnienie warunków zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tj. Dz.U. z 2014 r. poz. 112 z późn. zm.) – Tabela 1 pkt 3d. 3) W zakresie ochrony powietrza – do ogrzania zabudowy zaleca się zastosować ogrzewania z miejskiej sieci ciepłowniczej, na warunkach i w uzgodnieniu z jej gestorem;

ATAL S.A.

43-400 Cieszyń, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 11

		4) W zakresie ochrony gleby: • W projekcie budowlanym należy przesądzić o sposobie postępowania z ewentualną nadwyżką mas ziemnych; • Na terenie posesji przewidzieć należy pojemniki na odpady. 5) Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 71 – akt utracił moc) w przypadku realizacji w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia obiektów takich jak garaże o powierzchni użytkowej 0,2ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody i 0,5 ha powierzchni użytkowej na obszarach innych przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy (wymagana nowa decyzja), konieczne będzie uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. 6) Przed pozwoleniem na budowę należy uzyskać decyzję na wyłączenie z produkcji użytków rolnych.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE USTALONO.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE USTALONO.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	1) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich: • Warunki ochrony przed pozbawieniem: — dostępu do drogi publicznej – inwestor powinien przy wykonywaniu swojego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 12

		przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej zgodnie z art. 144 kodeksu cywilnego; — możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności – należy zapewnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodno-kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych; — dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań techniczno-funkcjonalnych; • warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie: — dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości ustalonych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie
--	--	---

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 13

		dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tj. Dz.U. z 2014 r. poz. 112 z późn. zm.); — należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 04 maja 2007 roku w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 919 z późn. zm.); — planowana inwestycja nie jest źródłem sztucznych pól elektromagnetycznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.); • warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody, gleby: — planowana inwestycja nie wpływa na jakość powietrza i pozwala na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu ministra środowiska z dnia 18 września 2012 roku w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 845 z późn. zm.); — planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość wód i musi pozwolić na utrzymywanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie
--	--	---

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 14

		wymagany w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku prawo wodne (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.); — planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 09 września 2002 roku w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (tj. Dz.U. nr 165 z 2002 r. poz. 1359 – utracił moc). 2) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: • Działki zlokalizowane są na terenie zagrożonym ruchami masowymi ziemi (oznaczonym numerem 148-arkusz mapy 1:10000 Nr N-34-62-A-b-1 stanowiącej załącznik do sporządzonego w 2011 r. przez Państwowy Instytut Badawczy Oddział Geologii Morza w Gdańsku opracowania pn.: „Rejestr osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi dla terenu miasta Gdańska”). Przy projektowaniu zabudowy na tym terenie należy: — Ustalić kategorię geotechniczną warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 27 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych; — W zależności od ustalonej kategorii geotechnicznej i rodzaju warunków gruntowych należy
--	--	--

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 15

		sporządzić odpowiednio dokumentację geotechniczną lub geologiczno-inżynierską. Dokumentacja geologiczno-inżynierska powinna spełniać wymagania określone w ustawie z dnia 09 czerwca 2011 roku Prawo geologiczne i górnicze; — W celu zaprojektowania odprowadzania wód opadowych do gruntu, w dokumentacji geotechnicznej/geologicznej należy przedstawić opinię dotyczącą możliwości zastosowania takiego rozwiązania. Bezwzględnie należy określić wpływ takiego rozwiązania na stateczność: skarg i zboczy, projektowaną inwestycję, istniejące obiekty budowlane i infrastrukturę podziemną.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1) teren ma dostęp do drogi publicznej – poprzez ul. Hoene i dz. Nr. 703/8, na której została ustanowiona służebność (akt notarialny repertorium A nr 7094/2017. Zakres terytorialny drogi koniecznej jest odzwierciedlony na mapie przedstawiającej przebieg służebności drogowej, stanowiącej załącznik do ww. służebności. Inwestor winien zbudować zjazd z ul. Hoene na dz. 703/8 (po zlikwidowaniu istniejącego zjazdu na teren szkoły), wybudować drogę wewnętrzną na dz. 703/8 oraz wybudować nowy zjazd z drogi wewnętrznej na teren szkoły. Przebudowa zjazdu do szkoły, tj. likwidacja zjazdu istniejącego i budowa zjazdu z drogi wewnętrznej do szkoły winna być bezwzględnie uzgodniona z użytkownikiem nieruchomości, na której zlokalizowana jest szkoła, tj. ze szkołą. Obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonania służebności (droga) winien być zapewniony przez właściciel lokali wyodrębnionych we

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.



		wspólnocie mieszkaniowej, dla potrzeb których służebność została ustanowiona (określenie podmiotu zobowiązanego do utrzymania drogi). Rozwiązania techniczne i lokalizacja zjazdu podlegają uzgodnieniu z Generalnym Zarządem Dróg i Zieleni; 2) Zgodnie z § 18 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla użytkowników obiektu w granicach przedmiotowej nieruchomości; w tym wypadku 1,2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie. Miejsca postojowe można urządzić w halach garażowych, w piwnicach planowanych budynków i na terenie inwestycji. Należy przewidzieć parkingi rowerowe zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Gdańska nr 432/12 z dnia 23 kwietnia 2012 roku.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, wynikające z warunków technicznych lub zawartych umów gestorów sieci jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, ewentualne kolizje z istniejącymi na działce sieciami należy rozwiązać na warunkach gestorów sieci; 2) zabudowę należy podłączyć do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej na warunkach i w uzgodnieniu z ich gestorem 3) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z warunkami L.dz. NT.U-WT-1523/2033/2016 z dnia 03.06.2016 r. Gdańskich Melioracji Sp. z o.o. (obecnie: Gdańskie Wody) 4) budowa niezbędnych sieci uzbrojenia technicznego wymaga przeprowadzenia odrębnego postępowania



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 17

		administracyjnego z wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25% powierzchni terenu.
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie ustalono, z zastrzeżeniem, że wskaźnik wielkości zabudowy do powierzchni działki (terenu) ustalono w granicach 0,13-0,2.
	wysokość zabudowy	17,4 m (nie więcej niż 5 kondygnacji).

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	Miejscowe plany zagospodarowanie przestrzennego obowiązujące w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim: 1. Uchwała nr XXIV/595/26 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 lutego 2026 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Park Oruński i dolina Potoku Oruńskiego w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego z dnia 09 marca 2026 roku poz. 1022); 2. Uchwała nr IX/158/24 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 listopada 2024 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia – rejon ulicy Rejtana II w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego z dnia 30 grudnia 2024 roku poz. 5582 z późn. zm.); 3. Uchwała nr XLIX/1245/22 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 kwietnia 2022 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia Górna - skwer przy ulicy Emilii Hoene w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego z dnia 02 czerwca 2022 roku poz. 2221); 4. Uchwała nr XXIII/603/20 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 maja 2020 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko rejon ulic Nieborowskiej i Rogalińskiej w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego z dnia 07 lipca 2020 roku poz. 3028); 5. Uchwała nr XXXVII/988/17 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 marca 2017 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chełm rejon ulic
--	--	---

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.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl



		Platynowej i Czirenberga w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego z dnia 04 maja 2017 roku poz., 1541 z późn. zm.); 6. Uchwała nr XXII/548/20 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 kwietnia 2020 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chełm rejon ulic Cieszyńskiego i Cebertowicza w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego z dnia 15 czerwca 2020 roku poz., 2679); 7. Uchwała nr LVIII/1399/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 października 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia Górna w rejonie ulic Platynowej i Krzemowej w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego z dnia 10 grudnia 2014 roku poz. 4387); 8. Uchwała nr XXXII/663/12 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 listopada 2012 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ujeścisko część wschodnia w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego z dnia 08 stycznia 2013 roku poz. 128); 9. Uchwała nr XVIII/287/11 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 września 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia Górna południe nad Doliną Potoku Oruńskiego w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego nr 172 z dnia 21 grudnia 2011 roku poz. 3980); 10. Uchwała nr XXXVII/1067/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 czerwca 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia rejon ulicy Trakt Św. Wojciecha i ulicy Gościnniej w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego nr 116 z dnia 02 września 2009 roku poz. 2257); 11. 1745 – Uchwała nr XXXIV/953/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 marca 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chełm rejon ulicy Jabłońskiego 28 w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego nr 93 z dnia 21 lipca 2009 roku poz. 1891); 12. Uchwała nr XXII/589/08 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 kwietnia 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chełm III –Anielinki w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego nr 72 z dnia 15 lipca 2008 roku poz. 1958);
--	--	--



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 19

		13. Uchwała nr XXXVII/1246/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 kwietnia 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chełm rejon ulic Witosza, Gen. W. Sikorskiego, Ptasiej w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego nr 58 z dnia 15 czerwca 2005 roku poz. 1083); 14. Uchwała nr XXXVI/1160/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 31 marca 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Kadmowej i Platynowej w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego nr 38 z dnia 22 kwietnia 2005 roku poz. 748 z późn. zm.); 15. Uchwała nr XIV/449/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 października 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia Górna – rejon ulicy Dywizji Wołyńskiej w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego nr 144 z dnia 17 listopada 2003 roku poz. 2564); 16. Uchwała nr XXIV/709/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 maja 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Trasy P-P na odcinku Oruni Górnej w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego nr 93 z dnia 02 sierpnia 2004 roku poz. 1675); 17. Uchwała nr XVI/477/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 04 grudnia 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia Górna – rejon ulic Platynowej i Raduńskiej w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego nr 160 z dnia 13 grudnia 2003 roku poz. 3297); 18. Uchwała nr VI/124/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 lutego 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chełm-Łostowice – rejon ul. Świętokrzyskiej w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego nr 66 z dnia 13 maja 2003 roku poz. 1027 z późn. zm.); 19. Uchwała nr XLIX/1466/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 maja 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ulicy Nowej Podmiejskiej na odcinku od ulicy Raduńskiej do Kanału Raduni w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego nr 21 z dnia 07 lutego 2003 roku poz. 203); 20. Uchwała nr LI/1527/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 11 lipca 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ulicy Nowej Podmiejskiej
--	--	---

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672,
kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.



		na odcinku od Trasy P-P do ulicy Raduńskiej w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego nr 21 z dnia 07 lutego 2003 roku poz. 208); 21. Uchwała nr XXXIII/1044/2001 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Orunia – rejon ul. Ptasiej w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego nr 56 z dnia 04 lipca 2001 roku poz. 623); 22. Uchwała nr XXXI/932/2001 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 stycznia 2001 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chełm-Stare Szkoty-Orunia Górna w mieście Gdańsku rejon I ul. Platynowa (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego nr 22 z dnia 09 marca 2001 roku poz. 206); 23. Uchwała nr XXXVI/1152/2001 Rady Miasta Gdańska z dnia 21 czerwca 2001 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla trasy P-P (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego nr 63 z dnia 04 sierpnia 2001 roku poz. 717); 24. Uchwała nr XVII/561/99 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 grudnia 1999 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Emilii Hoene (działki nr 703/6, 703/7, 703/8, 702/1 – obręb 303) – zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chełm – Stare Szkoty – Orunia Górna w mieście Gdańsku, jednostka C (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego nr 55 z dnia 05 czerwca 2000 roku poz. 342); 25. Uchwała nr XVII/562/99 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 grudnia 1999 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Platynowej i Świętokrzyskiej– zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chełm – Stare Szkoty – Orunia Górna w mieście Gdańsku, jednostki C i E (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego nr 42 z dnia 26 kwietnia 2000 roku poz. 255); 26. Uchwała nr XLI/491/96 Rady Miasta Gdańska z dnia 21 listopada 1996 roku w sprawie uchwalenia zmiany do miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego Gdańsk Chełm - Stare Szkoty - Orunia Górna, obejmującej teren w rejonie ul. Małomiejskiej (tj. Dziennik Urzędowy województwa pomorskiego nr 19 z dnia 06 maja 1997 roku poz. 51);
--	--	---



	27. Uchwała nr XX/114/91 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 marca 1991 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Chełm – Stare Szkoty – Orunia Górna w mieście Gdańsku (tj. Dziennik Urzędowy województwa gdańskiego nr 10 z dnia 17 maja 1991 roku poz. 86). W ww. planach (w promieniu 1 km od inwestycji) przewidziano w szczególności następujące inwestycje: 1) W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: • ustala się budowę ciągu pieszo-jezdnego – ulica Raduńska; • ustala się utrzymanie i rozbudowę dróg eksploatacyjnych dla urządzeń infrastruktury technicznej; • ustala się budowę ciągów pieszo-rowerowych; • ustala się budowę ciągów pieszych; • ustala się utrzymanie i rozbudowę a także budowę nowych dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych jak również dróg głównych. 2) W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizację: • instalacji odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej; • instalacji zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowej; • instalacji zaopatrzenia w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych; • instalacji telekomunikacyjnych: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej; • dopuszcza się inne urządzenia, sieci magistralne; • części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany; • zaleca się zastosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem. 3) W pozostałym zakresie dopuszcza się lokalizację: • miejsc do parkowania rowerów; • terenów zieleni urządzonej; • ciągów łączących, które zapewniają zachowanie w obrębie Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) ekologicznych
--	---



		reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, w sposób określony w karcie terenu; • obiektów małej architektury; • placów zabaw dla dzieci; • tymczasowych obiektów usługowo – handlowych; • nośników reklamowych.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu stanowi Załącznik nr 5 do prospektu.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak dla analizowanego obszaru.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak dla analizowanego obszaru.
	miejscowych planach odbudowy	Brak dla analizowanego obszaru.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Obszar położony w promieniu 1 kilometra od przedsięwzięcia deweloperskiego (z wyłączeniem samego terenu realizacji przedsięwzięcia) jest objęty zarówno mapą zagrożenia powodziowego jak i mapą ryzyka powodziowego. Obszar ten znajduje się w strefie, dla której prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, co odpowiada występowaniu powodzi średnio raz na 100 lat. W rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 18 października 2022 roku w sprawie przyjęcia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2739) przewidziano realizację następujących inwestycji na analizowanym obszarze: 1) Działanie nr W_DW_21: budowa zrzutu z kanału Raduni (km 4+100) na wysokości ul. Serbskiej do rzeki Motławy. Przedmiotowe zadanie dotyczy budowy zrzutu wód z Kanału Raduni (km 4+100) o wydatku 23 m³/s na wysokości ul. Serbskiej do rzeki Motławy. Zakres działania obejmuje budowę rurociągu zrzutowego o długości 1,2 km wraz ze zbiornikiem retencyjnym o powierzchni 6,0 ha i przepompownią. 2) Działanie nr W_DW_2728: Budowa zbiornika retencyjnego K-2 na Potoku Kowalskim wraz z przebudową potoku. Planowana pojemność zbiornika wynosić będzie 102.000 m³, przebudowa potoku na długości 500 m;



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 23

		3) Działanie nr W_DW_2729: Budowa zbiornika retencyjnego nr 3 na Potoku Oruńskim wraz z przebudową Potoku Oruńskiego (planowana pojemność zbiornika: 33.000 m3, przebudowa potoku na długości ok. 800 m); 4) Działanie nr W_DW_2732: Budowa zbiornika retencyjnego na Potoku Maćkowy (planowana pojemność zbiornika: 40.000 m3); 5) Działanie nr WDW_2733: Przebudowa stawów na potoku M-2 wraz z przebudową potoku i budową dwóch zbiorników retencyjnych (planowana pojemność zbiornika: 13.200 m3, przebudowa potoku na długości 900m); 6) Działanie nr WDW_2734: Budowa zbiornika retencyjnego Nr 0 na Potoku Oruńskim (planowana pojemność zbiornika: 15.000 m3).
	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	1. Decyzja nr 8zrid/2025/MCH Wojewody Pomorskiego z dnia 22 sierpnia 2025 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Budowa I etapu ul. Nowej Świętokrzyskiej na odcinku od ul. Havla do ul. Kampinoskiej; 2. Decyzja nr WI-II.7820.1.5.3.2016.MKH Wojewody Pomorskiego z dnia 03 października 2016 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Przebudowa drogi krajowej nr 91 w Gdańsku wraz z budową wiaduktu biskupia górka, budową parkingu wielopoziomowego oraz przebudową istniejącej infrastruktury”.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 24

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Decyzja nr WI III.747.1.27.2024.EB Wojewody Pomorskiego z dnia 23 grudnia 2024 roku o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 2x110 kV relacji SE Gdańsk Błonia – GPZ Pruszcz Gdański (na odcinku SE Gdańsk Błonia – GPZ Maćkowy).
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak opublikowanych decyzji w tym przedmiocie.

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*

* Niepotrzebne skreślić.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 25

Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr WUiA-V.6740.287-39.2023.IG.203297 z dnia 10 listopada 2023 r. wydana z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska zatwierdzająca projekt budowlany oraz udzielająca ATAL S.A. z siedzibą w Cieszynie przy ul. Stawowej 27 pozwolenia na budowę, sprostowana postanowieniem nr WUiA-V.6740.287-40.2023.IG.203297 z 23 listopada 2023 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY	
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 2023 r. poz. 682, 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	Termin rozpoczęcia robót budowlanych: 12 sierpnia 2026 roku Planowany termin zakończenia robót budowlanych: 15 czerwca 2028 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	4 budynki mieszkalne wielorodzinne (oznaczone projektowo: A, B, C, D).
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalny odstęp pomiędzy budynkami: - A i B wynosi 17,35 m; - B i C wynosi 30,38 m; - C i D wynosi 24,39 m.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 26

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia jest obliczona w świetle pionowych przegród w stanie wykończonym, na poziomie podłogi bez uwzględniania listew przypodłogowych, progów itp. Powierzchnia użytkowa lokali oraz pomieszczeń określona jest na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.) oraz przy uwzględnieniu treści Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Udział własny na poziomie: 20,7% Środki kredytowe lub z tytułu emisji obligacji: 38,8% Wpłaty nabywców: 40,5%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁸	Dla otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego - wynosi 0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Rachunek powierniczy otwarty wykorzystany będzie wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywców lokali na poczet cen sprzedaży za lokale. 2. Bank lub spółdzielcza kasa oszczędnościowo – kredytowa, zwana dalej: „kasą”, prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podają szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. 4. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w harmonogramie.	

⁸ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl



5. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.
6. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem, że termin ten ulega skróceniu, w przypadku, gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą. Bank lub kasa informują Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedziały umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.
7. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Zasady postępowania na wypadek wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego określa art. 10 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 695, dalej: „Ustawa”).
8. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.
9. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.
10. Bank lub kasa wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na zasadach określonych w art. 16 Ustawy.
11. Bank lub kasa dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym na zasadach określonych w art. 17 Ustawy.
12. Zwrot środków pozostałych na rachunku na rzecz Nabywcy będzie następować w razie odstąpienia przez stronę od umowy deweloperskiej lub jej rozwiązania z zastrzeżeniem wypłat na rzecz dewelopera uzgodnionych z Nabywcą.
13. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron bank lub kasa wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 28

	14. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej z powodu innego niż odstąpienie, strony przedstawią zgodne pisemne oświadczenie woli o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na rachunku powierniczym.				
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	PKO Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie				
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Lp.	Nazwa	Elementy	Procent	Data
	1	I. Grunt; Dokumentacja projektowa; Roboty przygotowawcze; Wykop cz.1;	Grunt 100%	19%	30.09.2026
			Koszt dokumentacji (projekt budowlany) 100%		
			Roboty przygotowawcze i towarzyszące 100%		
			Roboty ziemne - wykop 90%		
	2	II. Wykop cz.2; Posadowienie pośrednie; Konstrukcja stanu 0 cz.1; Zasyпки cz.1;	Roboty ziemne - wykop 100%	10%	31.12.2026
			Roboty ziemne - Zasyпки 50%		
			Roboty ziemne - Posadowienie pośrednie 100%		
			Konstrukcja - stan 0 80%		
	3	III. Konstrukcja stanu 0 cz.2; Zasyпки cz.2; Konstrukcja nadziemna cz.1;	Roboty ziemne - Zasyпки 100%	10%	31.03.2027
			Konstrukcja - stan 0 100%		
			Konstrukcja nadziemna 30%		
	4	IV. Konstrukcja nadziemna cz.2; Izolacje stanu 0 cz.1; Instalacje wew. cz.1;	Izolacje 0 - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 50%	10%	30.06.2027
			Izolacje 0 - termiczne 50%		
			Konstrukcja nadziemna 60%		
			Instalacja elektryczna wewnętrzna 10%		
			Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 10%		
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 10%		
			Instalacja c.o. - wewnętrzna 10%		
		V. Konstrukcja nadziemna cz.3; Ściany działowe cz.1; Instalacje wew. cz.2; Stolarka PVC cz.1; Tynki wew.	Konstrukcja nadziemna 90%		
			Ściany działowe 90%		
			Tynki wewnętrzne 40%		
			Stolarka PVC lub ALU w lokalach 50%		
			Instalacja elektryczna wewnętrzna 40%		
			Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 40%		
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 40%		
			Instalacja c.o. - wewnętrzna 40%		

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 29

	6	VI. Konstrukcja nadziemna cz.4; Ściany działowe cz.2; Instalacje wew. cz.3; Stolarka PVC cz.2; Tynki wew. cz.2; Drzwi do mieszkań cz.1; Izolacje nadziemne cz.1; Elewacja cz.2; Balustrady zew. cz.1; Ślusarka ALU zew. cz.1;	Elewacja lekko-mokra 30%	12%	31.12.2027
			Konstrukcja nadziemna 100%		
	6	VII. Izolacje stanu 0 cz.2; Instalacje wew. cz.4; Tynki wew. cz.3; Wylewki wew.; Posadzki cz.1; Drzwi do mieszkań cz.2; Drzwi techniczne; Ślusarka ALU na korytarzach cz.1; Izolacje nadziemne cz.2; Windy cz.1; Elewacja cz.3; Balustrady zew. cz.2; Ślusarka ALU zew. cz.2; Zagospodarowanie terenu cz.1; Sieci zew. cz.1; Infrastruktura do eksploatacji	Ściany działowe 100%	12%	31.12.2027
			Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 50%		
	6	VII. Izolacje stanu 0 cz.2; Instalacje wew. cz.4; Tynki wew. cz.3; Wylewki wew.; Posadzki cz.1; Drzwi do mieszkań cz.2; Drzwi techniczne; Ślusarka ALU na korytarzach cz.1; Izolacje nadziemne cz.2; Windy cz.1; Elewacja cz.3; Balustrady zew. cz.2; Ślusarka ALU zew. cz.2; Zagospodarowanie terenu cz.1; Sieci zew. cz.1; Infrastruktura do eksploatacji	Izolacje nadziemne - termiczne 50%	12%	31.12.2027
			Tynki wewnętrzne 80%		
	6	VII. Izolacje stanu 0 cz.2; Instalacje wew. cz.4; Tynki wew. cz.3; Wylewki wew.; Posadzki cz.1; Drzwi do mieszkań cz.2; Drzwi techniczne; Ślusarka ALU na korytarzach cz.1; Izolacje nadziemne cz.2; Windy cz.1; Elewacja cz.3; Balustrady zew. cz.2; Ślusarka ALU zew. cz.2; Zagospodarowanie terenu cz.1; Sieci zew. cz.1; Infrastruktura do eksploatacji	Stolarka PVC lub ALU w lokalach 100%	12%	31.12.2027
			Ślusarka ALU zewnętrzna 50%		
	6	VII. Izolacje stanu 0 cz.2; Instalacje wew. cz.4; Tynki wew. cz.3; Wylewki wew.; Posadzki cz.1; Drzwi do mieszkań cz.2; Drzwi techniczne; Ślusarka ALU na korytarzach cz.1; Izolacje nadziemne cz.2; Windy cz.1; Elewacja cz.3; Balustrady zew. cz.2; Ślusarka ALU zew. cz.2; Zagospodarowanie terenu cz.1; Sieci zew. cz.1; Infrastruktura do eksploatacji	Drzwi do mieszkań 50%	12%	31.12.2027
			Instalacja elektryczna wewnętrzna 70%		
	6	VII. Izolacje stanu 0 cz.2; Instalacje wew. cz.4; Tynki wew. cz.3; Wylewki wew.; Posadzki cz.1; Drzwi do mieszkań cz.2; Drzwi techniczne; Ślusarka ALU na korytarzach cz.1; Izolacje nadziemne cz.2; Windy cz.1; Elewacja cz.3; Balustrady zew. cz.2; Ślusarka ALU zew. cz.2; Zagospodarowanie terenu cz.1; Sieci zew. cz.1; Infrastruktura do eksploatacji	Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 70%	12%	31.12.2027
			Instalacja wod-kan - wewnętrzna 70%		
	6	VII. Izolacje stanu 0 cz.2; Instalacje wew. cz.4; Tynki wew. cz.3; Wylewki wew.; Posadzki cz.1; Drzwi do mieszkań cz.2; Drzwi techniczne; Ślusarka ALU na korytarzach cz.1; Izolacje nadziemne cz.2; Windy cz.1; Elewacja cz.3; Balustrady zew. cz.2; Ślusarka ALU zew. cz.2; Zagospodarowanie terenu cz.1; Sieci zew. cz.1; Infrastruktura do eksploatacji	Instalacja c.o. - wewnętrzna 70%	12%	31.12.2027
			Instalacja wentylacji nadziemna 40%		
	6	VII. Izolacje stanu 0 cz.2; Instalacje wew. cz.4; Tynki wew. cz.3; Wylewki wew.; Posadzki cz.1; Drzwi do mieszkań cz.2; Drzwi techniczne; Ślusarka ALU na korytarzach cz.1; Izolacje nadziemne cz.2; Windy cz.1; Elewacja cz.3; Balustrady zew. cz.2; Ślusarka ALU zew. cz.2; Zagospodarowanie terenu cz.1; Sieci zew. cz.1; Infrastruktura do eksploatacji	Instalacja wentylacji podziemna 40%	12%	31.12.2027
			Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 40%		
	6	VII. Izolacje stanu 0 cz.2; Instalacje wew. cz.4; Tynki wew. cz.3; Wylewki wew.; Posadzki cz.1; Drzwi do mieszkań cz.2; Drzwi techniczne; Ślusarka ALU na korytarzach cz.1; Izolacje nadziemne cz.2; Windy cz.1; Elewacja cz.3; Balustrady zew. cz.2; Ślusarka ALU zew. cz.2; Zagospodarowanie terenu cz.1; Sieci zew. cz.1; Infrastruktura do eksploatacji	Elewacja lekko-mokra 60%	12%	31.12.2027
			Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne 30%		
	6	VII. Izolacje stanu 0 cz.2; Instalacje wew. cz.4; Tynki wew. cz.3; Wylewki wew.; Posadzki cz.1; Drzwi do mieszkań cz.2; Drzwi techniczne; Ślusarka ALU na korytarzach cz.1; Izolacje nadziemne cz.2; Windy cz.1; Elewacja cz.3; Balustrady zew. cz.2; Ślusarka ALU zew. cz.2; Zagospodarowanie terenu cz.1; Sieci zew. cz.1; Infrastruktura do eksploatacji	Izolacje 0 - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 100%	12%	31.12.2027
			Izolacje 0 - termiczne 100%		
	6	VII. Izolacje stanu 0 cz.2; Instalacje wew. cz.4; Tynki wew. cz.3; Wylewki wew.; Posadzki cz.1; Drzwi do mieszkań cz.2; Drzwi techniczne; Ślusarka ALU na korytarzach cz.1; Izolacje nadziemne cz.2; Windy cz.1; Elewacja cz.3; Balustrady zew. cz.2; Ślusarka ALU zew. cz.2; Zagospodarowanie terenu cz.1; Sieci zew. cz.1; Infrastruktura do eksploatacji	Izolacje nadziemne - przeciwwodne, przeciwwilgociowe 100%	12%	31.12.2027
			Izolacje nadziemne - termiczne 100%		
	6	VII. Izolacje stanu 0 cz.2; Instalacje wew. cz.4; Tynki wew. cz.3; Wylewki wew.; Posadzki cz.1; Drzwi do mieszkań cz.2; Drzwi techniczne; Ślusarka ALU na korytarzach cz.1; Izolacje nadziemne cz.2; Windy cz.1; Elewacja cz.3; Balustrady zew. cz.2; Ślusarka ALU zew. cz.2; Zagospodarowanie terenu cz.1; Sieci zew. cz.1; Infrastruktura do eksploatacji	Tynki wewnętrzne 100%	12%	31.12.2027
			Ślusarka ALU zewnętrzna 100%		
	6	VII. Izolacje stanu 0 cz.2; Instalacje wew. cz.4; Tynki wew. cz.3; Wylewki wew.; Posadzki cz.1; Drzwi do mieszkań cz.2; Drzwi techniczne; Ślusarka ALU na korytarzach cz.1; Izolacje nadziemne cz.2; Windy cz.1; Elewacja cz.3; Balustrady zew. cz.2; Ślusarka ALU zew. cz.2; Zagospodarowanie terenu cz.1; Sieci zew. cz.1; Infrastruktura do eksploatacji	Drzwi do mieszkań 100%	12%	31.12.2027
			Drzwi techniczne 100%		
	6	VII. Izolacje stanu 0 cz.2; Instalacje wew. cz.4; Tynki wew. cz.3; Wylewki wew.; Posadzki cz.1; Drzwi do mieszkań cz.2; Drzwi techniczne; Ślusarka ALU na korytarzach cz.1; Izolacje nadziemne cz.2; Windy cz.1; Elewacja cz.3; Balustrady zew. cz.2; Ślusarka ALU zew. cz.2; Zagospodarowanie terenu cz.1; Sieci zew. cz.1; Infrastruktura do eksploatacji	ALU na korytarzach 90%	12%	31.12.2027
			Wylewki wewnętrzne 100%		
	6	VII. Izolacje stanu 0 cz.2; Instalacje wew. cz.4; Tynki wew. cz.3; Wylewki wew.; Posadzki cz.1; Drzwi do mieszkań cz.2; Drzwi techniczne; Ślusarka ALU na korytarzach cz.1; Izolacje nadziemne cz.2; Windy cz.1; Elewacja cz.3; Balustrady zew. cz.2; Ślusarka ALU zew. cz.2; Zagospodarowanie terenu cz.1; Sieci zew. cz.1; Infrastruktura do eksploatacji	Posadzki w cz. nadziemnej - zewnętrzne 100%	12%	31.12.2027
			Posadzki w cz. nadziemnej - wewnętrzne 100%		
	6	VII. Izolacje stanu 0 cz.2; Instalacje wew. cz.4; Tynki wew. cz.3; Wylewki wew.; Posadzki cz.1; Drzwi do mieszkań cz.2; Drzwi techniczne; Ślusarka ALU na korytarzach cz.1; Izolacje nadziemne cz.2; Windy cz.1; Elewacja cz.3; Balustrady zew. cz.2; Ślusarka ALU zew. cz.2; Zagospodarowanie terenu cz.1; Sieci zew. cz.1; Infrastruktura do eksploatacji	Instalacja elektryczna wewnętrzna 90%	12%	31.12.2027
			Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 90%		
	6	VII. Izolacje stanu 0 cz.2; Instalacje wew. cz.4; Tynki wew. cz.3; Wylewki wew.; Posadzki cz.1; Drzwi do mieszkań cz.2; Drzwi techniczne; Ślusarka ALU na korytarzach cz.1; Izolacje nadziemne cz.2; Windy cz.1; Elewacja cz.3; Balustrady zew. cz.2; Ślusarka ALU zew. cz.2; Zagospodarowanie terenu cz.1; Sieci zew. cz.1; Infrastruktura do eksploatacji	Instalacja wod-kan - wewnętrzna 90%	12%	31.12.2027
			Instalacja c.o. - wewnętrzna 90%		
	6	VII. Izolacje stanu 0 cz.2; Instalacje wew. cz.4; Tynki wew. cz.3; Wylewki wew.; Posadzki cz.1; Drzwi do mieszkań cz.2; Drzwi techniczne; Ślusarka ALU na korytarzach cz.1; Izolacje nadziemne cz.2; Windy cz.1; Elewacja cz.3; Balustrady zew. cz.2; Ślusarka ALU zew. cz.2; Zagospodarowanie terenu cz.1; Sieci zew. cz.1; Infrastruktura do eksploatacji	Instalacja wentylacji nadziemna 90%	12%	31.12.2027
			Instalacja wentylacji podziemna 90%		

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 30

		Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 90%		
		Dźwigi osobowe 90%		
		Elewacja lekko-mokra 90%		
		Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne 60%		
		Chodniki i drogi wewnętrzne 50%		
		Mała architektura 50%		
		Zieleń 50%		
		instalacje elektryczne - zewnętrzne 50%		
		Instalacje teletechniczne, monitoring - zewnętrzne 50%		
		Instalacja wodociągowa - zewnętrzna 50%		
		Instalacja kanalizacyjna - zewnętrzna 50%		
		Instalacja kanalizacji deszczowej - zewnętrzna 50%		
		Infr.do przek. - Drogi, chodniki, pasy zieleni itp. 50%		
		Infr.do przek.-Inst.w terenie - sieć wod.,kan.sanit.,deszcz. 50%		
	VIII. Instalacje wew. cz.5; Barierki wew.; Roboty malarskie; Posadzki cz.2; Ślusarka ALU na korytarzach cz.2; Windy cz.2; Elewacja cz.4; Balustrady zew. cz.3; Zagospodarowanie terenu cz.2; Sieci zew. cz.2; Infrastruktura do	Malowanie lokali/korytarzy/pomieszczeń technicznych 100%		
		Malowanie garażu (linie i oznakowanie) 100%		
		ALU na korytarzach 100%		
		Posadzki w garażach 100%		
		Elementy ślusarsko - kowalskie wewnętrzne 100%		
		Instalacja elektryczna wewnętrzna 100%		
		Instalacja teletechniczna/kontrola dostępu - wewnętrzna 100%		
		Instalacja wod-kan - wewnętrzna 100%		
		Instalacja c.o. - wewnętrzna 100%		
		Instalacja wentylacji nadziemna 100%		
		Instalacja wentylacji podziemna 100%		
		Instalacja CO, LPG i PPOŻ, oddymiania 100%		
		Dźwigi osobowe 100%		
		Elewacja lekko-mokra 100%		
		Balustrady, przepierzenia - zewnętrzne 100%		
		Chodniki i drogi wewnętrzne 100%		
		Mała architektura 100%		
		Zieleń 100%		
		instalacje elektryczne - zewnętrzne 100%		
		Instalacje teletechniczne, monitoring - zewnętrzne 100%		

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 31

		Instalacja wodociągowa - zewnętrzna 100%		
		Instalacja kanalizacyjna - zewnętrzna 100%		
		Instalacja kanalizacji deszczowej - zewnętrzna 100%		
		Infr.do przek.- Drogi, chodniki, pasy zieleni itp. 100%		
		Infr.do przek.-Inst.w terenie - sieć wod.,kan.sanit.,deszcz. 100%		
		Podsumowanie:		100%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie dopuszcza waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mogą mieć wpływ wyłącznie: 1. różnice obmiarowe pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią rzeczywistą, określona w inwentaryzacji powykonawczej – w przypadku wystąpienia takich różnic, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w artykule 4 ust. 10 wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszego prospektu; 2. zmiana stawki podatku VAT w trakcie obowiązywania umowy, a dotycząca jej przedmiotu – w przypadku zmiany stawki podatku VAT, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w artykule 4 ust. 10 wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszego prospektu.			
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	A. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej na podstawie przesłanek ustawowych wskazanych w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 880, dalej: „Ustawa”) w następujących przypadkach tj. 1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35; 2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;			

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.



oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; 7. w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy; 8. w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego 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 mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. B. Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia w następujących przypadkach: 1. wystąpienia różnic powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do projektowanej powierzchni lokalu - w przypadku gdy powierzchnia użytkowa lokalu po jego wybudowaniu i obmiarze dokonany zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, ulegnie zwiększeniu lub zmniejszeniu w stosunku do projektowanej powierzchni lokalu o więcej niż 2% (dwa procent), jednakże uprawnienie powyższe nie przysługuje Nabywcy, jeżeli ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu będzie mniejsza lub większa niż projektowana powierzchnia lokalu wskutek wykonanych na wniosek Nabywcy zmian projektowych w lokalu, polegających w szczególności na połączeniu lub podziale lokalu lub wykonania w nim zmian lokatorskich; 2. w przypadku podwyższenia ceny przez Dewelopera wskutek podwyższenia stawki podatku VAT; 3. w terminie określonym w umowie deweloperskiej w wypadku, gdy Nabywca nie będzie w stanie spełnić świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny określonej w umowie deweloperskiej z powodu nieuzyskania kredytu bankowego. Odstąpienie uważa się za skuteczne jedynie w przypadku doręczenia Deweloperowi, najpóźniej wraz z oświadczeniem o odstąpieniu od Umowy, dowodów otrzymania przez Nabywcę minimum dwóch negatywnych decyzji kredytowych różnych banków dotyczących finansowania przedmiotu umowy.
--	---



	C. W przypadkach, o których mowa w pkt A ppkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. D. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. E. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. F. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. G. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. H. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku: 1. niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych 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; 2. niestawienia się Nabywcy lub jego pełnomocnika do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. I. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia w przypadku wskazanym w pkt A, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. J. Deweloper niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwróci Nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. K. Deweloper przekaze do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego (dalej: „UFG”) w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy. L. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
--	---



M. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera w przypadkach wskazanych w pkt H ppkt 1 lub 2, nabywca jest zobowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy. Zgoda powinna być wyrażona niezwłocznie i udzielona w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku, kasy 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, kasy 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 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, kasy 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, kasy 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.

Deweloper informuje, że:

- a. na dzień sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego nie istnieje obciążenie hipoteczne nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, a zatem nie jest wymagana zgoda banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę;
- b. w przypadku ustanowienia przez bank lub kasę finansujący/ą przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera, zabezpieczenia kredytu na hipotece nieruchomościach, na której/-ych jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub ich część - bank wystawi oświadczenie o wyrażeniu zgody na bezciężarowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym do przedmiotowego lokalu udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku z księgi wieczystej i przeniesienie jego własności, po dokonaniu wpłaty całej kwoty wynikającej z zawartej pomiędzy Stronami umowy deweloperskiej, na wskazany rachunek bankowy.

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;



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 35

- 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 finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – 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;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy 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, kasy 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,
 - b) 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 – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Deweloper informuje, że w jego filii pod adresem ul. Długa Grobla 8 lok. 9, 80-754 Gdańsk, istnieje możliwość zapoznania się z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem budowlanym.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672,
kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 36

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., prowadzącej 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 620).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec PKO Bank Polski 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, objęte są 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 lub kasy, 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 lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- PKO Bank Polski S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych:



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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1646 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

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672,
kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 37

zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672,
kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 38

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	☐	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	☐	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: 13 000,00 – 15 200,00 zł brutto/m² Powyższa cena nie obejmuje ceny komórki lokatorskiej oraz ceny wykończenia tarasu/balkonu/loggii.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30 października 2028 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	Każdy budynek będzie posiadał 5 kondygnacji podziemnych oraz 1 kondygnację podziemną.
	Technologia wykonania	Zgodnie z opisem technologii wykonania, wykończenia i wyposażenia stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego prospektu.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z opisem technologii wykonania, wykończenia i wyposażenia stanowiącym załącznik nr 4 niniejszego prospektu.
	Liczba lokali w budynku	Budynek A - 24 lokale mieszkalne;

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 39

		budynek B - 24 lokale mieszkalne; budynek C - 29 lokali mieszkalnych; budynek D - 34 lokale mieszkalne; łącznie we wszystkich budynkach 111 lokali mieszkalnych.
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Łącznie 133 miejsc garażowych - hala garażowa pod budynkiem A i B: 57 miejsc garażowych (w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych), - hala garażowa pod budynkiem C: 35 miejsc garażowych (w tym 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych), - hala garażowa pod budynkiem D: 41 miejsc garażowych (w tym 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych). Na terenie nieruchomości objętej przedsięwzięciem deweloperskim przewidziano również 2 miejsce postojowe zewnętrzne dla osób niepełnosprawnych. Łącznie miejsc garażowych i postojowych: 135.
	Dostępne media w budynku	Zgodnie z opisem technologii wykonania, wykończenia i wyposażenia stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego prospektu.
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej (ul. Hoene) zapewniony na podstawie ustanowionej służebności.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokalu mieszkalnych	Usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku zostało określone w rzucie kondygnacji, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszego prospektu.	

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672,
kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 40

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa i układ pomieszczeń w lokalu mieszkalnym zostały określone w rzucie poziomym lokalu mieszkalnego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego prospektu. Zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper, zostały określone w opisie wykończenia i wyposażenia, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego prospektu.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	NIE DOTYCZY
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	NIE DOTYCZY
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	NIE DOTYCZY

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Załączniki:

1. rzut poziomy lokalu mieszkalnego,
2. wzór umowy deweloperskiej,
3. rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego,
- 3a. szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia,
4. opis wykończenia i wyposażenia,

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672, kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.



PROSPEKT INFORMACYJNY – „Wzgórze Oruni”

Załącznik numer 6 do Umowy

Strona | 41

5. zestawienie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27 | T: +48 33 857 59 01 | E: cieszyn@atal.pl | www.atal.pl

Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Numer KRS: 0000262397, NIP: 5482487278, Regon: 240415672,
kapitał zakładowy: 216 302 750,00 zł, opłacony w całości.