Data sporządzenia
prospektu: **28.10.2026 r.**

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**Fortis Dom 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** KRS: 0001179323	
Adres	siedziba: ul. Wojska Polskiego 150, 95-070 Aleksandrów Łódzki biuro sprzedaży: ul. Wojska Polskiego 150, 95-070 Aleksandrów Łódzki	
Numer NIP i REGON	NIP: 7322225731	REGON: 542029805
Numer telefonu	+48 530 508 996 +48 508 300 933	
Adres poczty elektronicznej	mail: biuro@fortisdom.pl Adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-62005-50113-CHAHE-20	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	https://fortisdom.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1)]	Działka oznaczona nr ewidencyjnym działka 75/9, identyfikator 106102_9.0038.75/9 obr. B-38 miejscowość Łódź, dzielnica Łódź-Bałuty, woj. łódzkie, pow. m. Łódź, gmina Łódź Miasto, ul. Horacego Safrina 23
Numer księgi wieczystej	LD1M/00163193/3 prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział ksiąg wieczystych
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Aktualnie brak obciążeń i wniosków.
W przypadku braku księgi	Nie dotyczy

[1)] Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie,

wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości  Analiza sąsiedztwa inwestycji w promieniu 200 m nie wykazała na istnienie obiektów mogących szczególnie negatywnie wpłynąć na warunki życia i stanowiących uciążliwości np. zapachowe, świetlne, hałasowe. W najbliższym sąsiedztwie inwestycji znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jak również niezabudowane działki oznaczone jako grunty orne, faktycznie zalesione oraz lasy, struga Zimna Woda w odl. ok. 160 m od południowej granicy inwestycji. W bezpośrednim sąsiedztwie od strony zachodniej na sąsiedniej działce znajduje się dwupiętrowy budynek mieszkalny. Od strony północnej – działka sąsiednia nie jest zagospodarowana. Od strony wschodniej i południowej graniczy z działką drogi wewnętrznej (ul. Safrina). Link do mapy google: https://maps.app.goo.gl/DdYooFbAcTj9wGMa9	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu ogólnego gminy. Rada Miejska w Łodzi Uchwałą Nr LXXXVII/2635/24 z 21 lutego 2024 r. przystąpiła do sporządzenia „Planu ogólnego miasta Łodzi”, jednak nie został on jeszcze ukończony. Uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w

[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.

		Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. przyjęto Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, które dotychczas było dwukrotnie zmieniane. Uchwała udostępniona jest pod adresem: https://mpu.lodz.pl/opracowania/stiudium/ mpu.lodz.pl/files/mpu/public/STUDIUM/obowiazujace/zm_studium_2021/2021_SUIKZP_uchwala.pdf W odpowiedzi na wniosek p.o. Dyrektora Biura Architekta Miasta Łodzi udzielił informacji, iż informacje dotyczące obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi oraz ustalenia Studium dla działki nr 75/9 w obrębie B-38 w Łodzi dostępne są po linkiem: https://mpu.lodz.pl/opracowania/stiudium/ **Źródło:** Pismo Urzędu Miasta Łodzi z 17 września 2026 roku W związku z powyższym podjęto samodzielną próbę przeszukania informacji w dokumencie Studium. W dokumencie liczącym 1300 stron nie odnaleziono informacji dotyczących konkretnie terenu inwestycji. Zawarto w nim informacje dla dużych obszarów. Nie udostępniono załączników z częścią graficzną, co utrudnia odnalezienie terenu inwestycji. Przy tak obszernym dokumencie, zorganizowanym wyszukiwaniu i braku pomocy od właściwego organu jest niezmiernie utrudnione i nie sposób potwierdzić, iż przeszukanie było kompletne.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W odpowiedzi na wniosek p.o. Dyrektora Biura Architekta Miasta wskazał, iż informacje dotyczące obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Łodzi dostępne są po linkiem: https://mapa.mpu.lodz.pl/ **Źródło:** Pismo Urzędu Miasta Łodzi z 17 września 2026 roku Z udostępnionej mapy wynika, że teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem

		zagospodarowania przestrzennego.
	Miejscowy plan odbudowy	W odpowiedzi na wniosek p.o. Dyrektora Biura Architekta Miasta podał tylko link pod którym dostępne są uchwały Rady Miejskiej w Łodzi. https://bip.uml.lodz.pl/samorzad/akty-prawne-i-projekty aktowprawnych/akty-prawne/ **Źródło:** Pismo Urzędu Miasta Łodzi z 17 września 2026 roku Podjęto próbę przeszukania danych znajdujących się pod wskazaną zakładką, lecz nie odnaleziono uchwały o podjęciu miejscowego planu odbudowy.
	Inne[4)]	Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania W odpowiedzi na wniosek Urząd Marszałkowski Województwa Łódzkiego poinformował, iż na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie został utworzony obszar ograniczonego użytkowania. **Źródło:** Pismo Urzędu Marszałkowskiego Województwa Łódzkiego z dnia 10 września 2026 roku W odpowiedzi na wniosek p.o. Dyrektora Biura Architekta Miasta podał tylko link pod którym dostępne są przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi uchwały. https://bip.uml.lodz.pl/samorzad/akty-prawne-i-projekty-aktow prawnych/akty-prawne/ **Źródło:** Pismo Urzędu Miasta Łodzi z 17 września 2026 roku Podjęto próbę przeszukania danych

[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.

		znajdujących się pod wskazaną zakładką, lecz nie odnaleziono uchwały o podjęciu miejscowego planu odbudowy. <u>Inwestycje w ramach Centralnego Portu Komunikacyjnego</u> W odpowiedzi na wniosek Centralny Port Komunikacyjny wskazał, że według stanu na dzień udzielenia odpowiedzi na terenie Nieruchomości objętej wnioskiem nie są planowane żadne inwestycje kolejowe, inwestycje towarzyszące ani inne przedsięwzięcia związane z budową Centralnego Portu Komunikacyjnego. **Źródło:** Pismo z Centralnego Portu Komunikacyjnego z 19 września 2026 roku W odpowiedzi na wniosek Dyrektor Biura Wojewody Łódzkiego wskazał, iż w odniesieniu do terenu Nieruchomości nie były prowadzone i nie zostały wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego **Źródło:** Pismo Dyrektora Biura Wojewody z dnia 14 września 2026 roku <u>Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej, formy ochrony przyrody lub ich otulin, uchwała krajobrazowa</u> W odpowiedzi na wniosek p.o. Dyrektora Biura Architekta Miasta udzielił informacji, iż teren inwestycji nie znajduje się na terenie, na którym ustalono lokalizację inwestycji mieszkaniowej i/lub inwestycji towarzyszącej. Wskazał również, że na terenie miasta Łodzi nie wyznaczono obszarów cichych oraz że na terenie miasta Łodzi obowiązuje Uchwała nr XXXVII/966/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2016 r. 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, dla miasta Łodzi ze zmianami (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z dnia 16 grudnia 2016 r. poz. 5588; nieważność par. 4 ust. 2 oraz par. 10 uchwały - Wyrok WSA z dnia 9 maja 2024 r.); treść uchwały wraz z aktami zmieniającymi jest dostępna w Biuletynie Informacji Publicznej UMŁ pod linkiem: https://bip.uml.lodz.pl/samorzad/akty-

		prawne-i-projekty-aktow prawnych/akty prawne/?tx_edgelegalacts_legalacts %5Baction%5D=show&tx_edgelegalact s_legalacts%5Bcontroller %5D=LegalAct&tx_edgelegalacts_legalacts %5Blega lAct %5D=43337&cHash=d6f7a13c23607961f49 beae480fef352 **Źródło:** Pismo Urzędu Miasta Łodzi z 17 września 2026 roku Z kolei, w zakresie zapytania w zakresie objęcia terenu inwestycji aktami prawnymi:, 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), wskazał jedynie link do mapy, na której zaznaczono obszary ochrony przyrody: https://uml.lodz.pl/ekoportal/klimat/zielen/formy-ochrony-przyrody/ **Źródło:** Pismo Urzędu Miasta Łodzi z 17 września 2026 roku Po przeszukaniu wskazanej mapy wynika, że teren inwestycji nie leży w obszarze ochrony przyrody. <u>Strefa ochronna terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody</u> W odpowiedzi na wniosek Dyrektor Biura Wojewody Łódzkiego wskazał, iż w odniesieniu do terenu Nieruchomości nie ustanowił obszarów ochronnych ani stref ochronnych, o których mowa w ustawie Prawo wodne, a które ustanawiane są w drodze aktu prawa miejscowego **Źródło:** Pismo Dyrektora Biura Wojewody z dnia 14 września 2026 roku
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu.

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak planu.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak planu.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak planu.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak planu.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak planu.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak planu.

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	Brak planu.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	*Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu* Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - Bp Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Łodzi Nr DPRG-UA-VIII.1441.2020 z dnia 28.09.2020 r.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej budynków (od strony dz. 75/10) - w przedziale od 7 m do 17 m;
	forma architektoniczna	Geometria dachów budynków - dachy dwu- lub wielospadowe o spadku głównym połaci od 30^{O} do 45^{O}, o wysokościach głównych kalenic od 7,5 m do 10,5 rn i kierunku prostopadłymi lub równoległymi do linii zabudowy ustalonej wzdłuż granicy z działką drogową nr 75/10
	usytuowanie linii zabudowy	Wzdłuż działek drogowych nr 75/10 i 75/16 - nieprzekraczalne
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 75/9 - w przedziale od 0,13 do 0,25
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja powinna być zgodna z: 1. ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony Środowiska (Dz. U. z 2020r. poz. 1219);

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

		2. ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 t. poz. 56 t.j.); 3. ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. 2019 r., poz.2010 t.j.), w tym m.in. art. 5 ust. 1 pkt 1: ,,Właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez wyposażenie nieruchomości w pojemniki służące do zbierania odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych pojemników w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym, chyba że na mocy uchwały rady gminy, o której mowa w art. 6r ust. 3, obowiązki te przejmie gmina jako część usługi w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości w zamian za uiszczoną przez właściciela opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi". 4. ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020, poz. 310 t.j.).
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2020 r., poz.282). Nie dotyczy. Teren nie jest objęty żadną z form ochrony konserwatorskiej.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna inwestycji: z ul. Safrina (dz. nr 75/10) przez projektowane wjazdy/wyjazdy. Dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe/garażowe dla samochodów osobowych poza pasami dróg publicznych w liczbie min. 1 m.p. na każdy lokal mieszkalny.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną z sieci miejskich na warunkach określonych przez gestorów sieci. Odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019,

		poz. 1065 t.j.) jeżeli ilość ścieków jest większa od 5m^3 na dobę, to ich gromadzenie lub oczyszczanie wymaga pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie wskazano wprost. Projekt budowlany winien być zgodny z Ustawą z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2020 r. poz.1333 t.j.) i rozporządzeniami wykonawczymi, a w szczególności z: rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019, poz. 1065)
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie wskazano.
	wysokość zabudowy	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki, okapu budynków - w przedziale od 3 m do 6 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W odpowiedzi na wniosek p.o. Dyrektora Biura Architekta Miasta wskazał, iż informacje dotyczące obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Łodzi dostępne są po linkiem: https://mapa.mpu.lodz.pl/ **Źródło:** Pismo Urzędu Miasta Łodzi z 17 września 2026 roku Z udostępnionej mapy wynika, że w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: - uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Nr LXXIV/1745/02 z 20.02.2002 r. - Aleksandrowska, Chochoła, Bruzdowa, Spadkowa, Konopna, Ratajska - osiedle "Kochanówka" - uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Nr LXXIV/2075/18 z 10.10.2018 r. - Aleksandrowska, Kędry, Czcibora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi - uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Nr IX/315/19 z 08.05.2019 r. - Osiedle Bałuty Zachodnie w rejonie rzeki Zimnej Wody i Aniołówki - uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Nr LXXXIV/2515/23 z 06.12.2023 r. - Spadkowa, Bruzdowa - uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Nr LXXXIV/2523/23 z 06.12.2023 r. - Rejon rzeki Zimna Woda, ulice: Czcibora, Szczecińska

[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.

		W związku z powyższym podjęto samodzielną próbę przeszukania wskazanych powyżej baz. W ich treści nie odnaleziono informacji o inwestycjach, które znajdują się w promieniu 1 km od terenu inwestycji lub mogą wpływać na sposób korzystania z niej.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	W odpowiedzi na wniosek p.o. Dyrektora Biura Architekta Miasta wskazał, iż informacje dotyczące wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na analizowanym terenie dostępne są po linkiem: https://bip.uml.lodz.pl/urzad-miasta/programy-publikacje raporty/inwestycje/informacja-dla-deweloperow/ dalej Rejestry, ewidencje, archiwa - Wydział Urbanistyki i Architektury: BIP ŁÓDŹ **Źródło:** Pismo Urzędu Miasta Łodzi z 17 września 2026 roku W związku z powyższym podjęto samodzielną próbę przeszukania wskazanych powyżej baz. Dane te podane są chronologicznie dla całego miasta Łódź, bez możliwości selektywnego wybrania konkretnego obszaru/dzielnicy. Rejestry dotyczą lat od 2012 – 2026, przy czym w każdej znajduje się ok 1500 decyzji. Należałoby otwierać po kolei pliki decyzji a następnie ustalać na mapie położenie przedmiotu decyzji względem inwestycji. Podjęto próbę przeszukania rejestru, lecz nie odnaleziono informacji dot. wydawanych decyzji tego rodzaju na analizowanym terenie, które mogą wpływać na sposób korzystania z niej. Zaznaczamy również, iż przeszukanie całej bazy danych przy tak zorganizowanym wyszukiwaniu i braku pomocy od właściwego organu jest niezmiernie utrudnione i nie sposób potwierdzić, iż przeszukanie było kompletne.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	W odpowiedzi na wniosek p.o. Dyrektora Biura Architekta Miasta wskazał, iż informacje dotyczące wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na analizowanym terenie dostępne są po linkiem: https://bip.uml.lodz.pl/urzad-miasta/programy-publikacje raporty/inwestycje/informacja-dla-deweloperow/ **Źródło:** Pismo Urzędu Miasta Łodzi z 17 września 2026 roku

		W związku z powyższym podjęto samodzielną próbę przeszukania wskazanych powyżej baz. Dane te podane są chronologicznie dla całego miasta Łódź, bez możliwości selektywnego wybrania konkretnego obszaru/dzielnicy. Rejestry dotyczą lat od 2020 – 2026. Należałoby otwierać po kolei pliki decyzji a następnie ustalać na mapie położenie przedmiotu decyzji względem inwestycji. Podjęto próbę przeszukania rejestru, lecz nie odnaleziono informacji dot. wydawanych decyzji tego rodzaju na analizowanym terenie, które mogą wpływać na sposób korzystania z niej. Zaznaczamy również, iż przeszukanie całej bazy danych przy tak zorganizowanym wyszukiwaniu i braku pomocy od właściwego organu jest niezmiernie utrudnione i nie sposób potwierdzić, iż przeszukanie było kompletne. W odpowiedzi na wniosek p.o. Zastępcy Dyrektora ds. Gospodarki Leśnej Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi wskazał, iż zgodnie z art. 21 Ustawy OOS Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Łodzi prowadzi publicznie dostępny wykaz dokumentów zawierających informację o środowisku i jego ochronie. Decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach należą do tej grupy dokumentów. Zgodnie z powyższym wykaz taki znajduje się na stronie BIP RDLP w Łodzi https://www.gov.pl/web/regionalna-dyrekcja-lasow-panstwowych-w-lodzi/ w zakładce pt. „Co robimy”. W menu strony znajdziecie Państwo zakładkę pt. „Wykaz dokumentów zawierających informację o środowisku”. Tak więc do powzięcia żądanych wnioskiem informacji o decyzjach wydanych przez tut. Organ na podstawie art. 75 ust. 1, pkt. 3 Ustawy OOS na wskazanym we wniosku obszarze - odsyłam do przedmiotowej strony. Podkreślić należy, że w przedmiotowym wykazie ewentualnie znajdować się będą informacje o decyzjach wydanych tylko na podstawie ww. artykułu Ustawy OOS. Wydanie decyzji środowiskowych na podstawie innych przepisów nie leży w kompetencjach regionalnych dyrekcji lasów państwowych, w związku z tym tut. Dyrekcja nie ma wiedzy o i ich wydaniu. Ww. wykaz jest aktualny na dzień 07.09.2026 r. względem wydanych przez RDLP w Łodzi przedmiotowych decyzji. **Źródło:** Pismo Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi z 9 września 2026 roku

		W związku z powyższym podjęto samodzielną próbę przeszukania wskazanych powyżej baz, lecz nie odnaleziono informacji dot. wydawanych decyzji tego rodzaju na analizowanym terenie, które mogą wpływać na sposób korzystania z niej. W odpowiedzi na wniosek Dyrektor Biura Prawnego Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska wskazał, że w kompetencjach Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska znajduje się przede wszystkim prowadzenie postępowań odwoławczych od decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanych przez regionalnych dyrektorów ochrony środowiska. Wyjątkiem są postępowania dotyczące inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej. Wskazał również, że podstawowe dane o postępowaniach w zakresie ocen oddziaływania na środowisko zamieszczane są w Bazie danych o ocenach odziaływania na środowisko [1] dostępnej pod adresem: https://bazaoos.gdos.gov.pl Więcej informacji o bazie można znaleźć pod adresem: https://www.gov.pl/web/gdos/bazydanych-o-ocenach-oddzialywania-na-srodowisko. **Źródło:** Pismo Generalnej Dyrektora Biura Prawnego z 21 września 2026 roku W związku z powyższym podjęto samodzielną próbę przeszukania wskazanych powyżej baz, lecz nie odnaleziono informacji dot. wydawanych decyzji tego rodzaju na analizowanym terenie, które mogą wpływać na sposób korzystania z niej. W odpowiedzi na wniosek Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi, wskazał, że na wnioskowanym obszarze nie prowadził w okresie ostatnich 5 lat żadnego postępowania w zakresie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. **Źródło:** Pismo Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Łodzi z 14 września 2026 roku
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	W odpowiedzi na wniosek p.o. Dyrektora Biura Architekta Miasta wskazał, iż obszary ograniczonego użytkowania ustanawia Sejmik Województwa lub Rada Powiatu; przyjęte przez Radę Miejską uchwały są dostępne w Biuletynie Informacji Publicznej, w wyszukiwarce uchwał Rady Miejskiej w Łodzi, pod linkiem:

		https://bip.uml.lodz.pl/samorzad/akty-prawne-i-projekty-aktow prawnych/akty-prawne/ **Źródło:** Pismo Urzędu Miasta Łodzi z 17 września 2026 roku W związku z powyższym podjęto samodzielną próbę przeszukania wskazanych powyżej baz. Nie odnaleziono uchwały w przedmiotowym zakresie. W odpowiedzi na wniosek Urząd Marszałkowski Województwa Łódzkiego przekazał informacje przygotowane przez: Departament Prawno-Organizacyjny Urzędu Marszałkowskiego Województwa Łódzkiego. Działka o numerze ewidencyjnym 75/9, identyfikator 106102_9.0038.75/9, obręb ewidencyjny B-38, Łódź, jak również w odniesieniu do którejkolwiek z działek znajdujących się w promieniu 1 km od ww. działki, nie został utworzony obszar ograniczonego użytkowania. **Źródło:** Pismo z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Łódzkiego z 10 września 2026 roku
	miejscowych planach odbudowy	W odpowiedzi na wniosek p.o. Dyrektora Biura Architekta Miasta podał tylko link pod którym dostępne są uchwały Rady Miejskiej w Łodzi. https://bip.uml.lodz.pl/samorzad/akty-prawne-i-projekty aktowprawnych/akty-prawne/ **Źródło:** Pismo Urzędu Miasta Łodzi z 17 września 2026 roku Podjęto próbę przeszukania danych znajdujących się pod wskazaną zakładką, lecz nie odnaleziono uchwały o podjęciu miejscowego planu odbudowy.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Minister Klimatu i Środowiska podaje do publicznej wiadomości mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego przez ich umieszczenie W biuletynie Informacji Publicznej pod adresem: https://www.gov.pl/web/klimat/mapy-zagrozenia-powodziowego-oraz-mapy-ryzyka-powodziowego który odsyła do strony: https://bip.mos.gov.pl/strategie-plany-programy/mapy-zagrozenia-powodziowego-

		oraz-mapy-ryzyka-powodziowego/ Zgodnie z art. 171 ust. 5 ustawy – Prawo wodne zaktualizowane i nowe mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego zostały podane do publicznej wiadomości w dniu 22 października 2020 r. i są dostępne na Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pod adresami: - wersja kartograficzna MZP i MRP w postaci plików pdf: http://mapy.isok.gov.pl; - wersja numeryczna (wektorowa) MZP: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmap=gpMZP; - wersja numeryczna (wektorowa) MRP: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmap=gpMRP W odpowiedzi na wniosek Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie udzielił odpowiedzi, że analizowany obszar znajduje się poza zasięgiem obszarów zagrożenia powodziowego, które przedstawiono zgodnie z art. 169 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.) na mapach zagrożenia powodziowego (godło arkusza: M-34-3-D-a-2), jednocześnie częściowo tereny w promieniu 1 km od ww. działek znajdują się w zasięgu obszarów, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat), obszarów, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), oraz obszarów na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat), które przedstawiono na ww. mapach zagrożenia powodziowego, a tym samym częściowo w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wg ww. map (wyjaśniam, że mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego dostępne są publicznie między innymi w Hydroportalu pod adresem: https://www.isok.gov.pl/hydroportal.html) Przedmiotem wskazanych map nie są planowane inwestycje. Decyzje o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych wydaje wojewoda zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 274). **Źródło:** Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki

		Wodnej w Warszawie z dnia 23.09.2026 roku
	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	W odpowiedzi na wniosek p.o. Dyrektora Biura Architekta Miasta wskazał, iż informacje dotyczące wydanych decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na analizowanym terenie dostępne są po linkiem: https://bip.uml.lodz.pl/urzad-miasta/programy-publikacje raporty/inwestycje/informacja-dla-deweloperow/ a dalej: Rejestry, ewidencje, archiwa - Wydział Urbanistyki i Architektury: BIP ŁÓDŹ **Źródło:** Pismo Urzędu Miasta Łodzi z 17 września 2026 roku W związku z powyższym podjęto samodzielną próbę przeszukania wskazanych powyżej baz. Nie odnaleziono uchwały w przedmiotowym zakresie. W odpowiedzi na wniosek Dyrektor Biura Wojewody Łódzkiego udzielił odpowiedzi, że w promieniu 1 km od ww. działki wydane zostały dwie decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej: 1. W dniu 18.11.2015 r. wydana została decyzja Wojewody Łódzkiego Nr 479/15, zwana dalej „*decyzją ZRID-1*”, udzielająca Generalnemu Dyrektorowi Dróg Krajowych i Autostrad zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, polegającej na budowie drogi ekspresowej S-14 – zachodniej obwodnicy Łodzi na odcinku od drogi krajowej nr 91 (DK 1) w m. Słowik do węzła Łódź Lublinek w ramach zadania: „Zachodnia obwodnica Łodzi w ciągu drogi ekspresowej S-14 wraz z obwodnicą Pabianic”, odcinek II węzeł Łódź Teofilów (bez węzła) – droga krajowa 91 (DK 1) w m. Słowik wraz z infrastrukturą. Zakres *decyzji ZRID-1* nie obejmuje działki wskazanej we wniosku (dz. 75/9), natomiast obejmuje nieruchomości położone w obszarze o promieniu 1 km od tej działki. Minister Infrastruktury i Budownictwa, po przeprowadzeniu postępowania

		odwoławczego, ostateczną decyzją z dnia 31.08.2016 r., znak: DLI.III.6621.188.2015.AK.29, uchylił decyzję ZRID w części i orzekł co do istoty a w pozostałej części utrzymał *decyzję ZRID-1* w mocy. Wojewoda Łódzki, na wniosek inwestora, zmienił *decyzję ZRID-1* w trybie art. 36a ustawy Prawo budowlane i zatwierdził projekt budowlany zamienny: decyzją Nr 55/21 z 29.04.2021 r. (ostateczną od dnia 17.06.2021 r.) oraz decyzją Nr 101/22 z dnia 27.05.2022 r. (ostateczną od dnia 2.07.2022 r.). 2. W dniu 19.07.2024 r. wydana została decyzja Wojewody Łódzkiego Nr 112/24 (w piśmie omyłkowo wskazano Nr 479/15), zwana dalej „*decyzją ZRID-2*”, udzielająca Prezydentowi Miasta Łodzi, zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, polegającej na rozbudowie ul. Szczecińskiej – projektowanej drogi krajowej nr 72 na odcinku od ul. Aleksandrowskiej do skrzyżowania z drogą dojazdową do S-14 (projektowanego ronda) – od km 0+018,50 do km 1+570,00, wraz z rozbudową i przebudową innych dróg publicznych, w tym pozostałego odcinka ul. Szczecińskiej jako projektowanej drogi powiatowej na odcinku od skrzyżowania z drogą dojazdową do S-14 do granicy miasta – od km 1+570,00 do km 3+398,02, w ramach zadania „Rozbudowa ul. Szczecińskiej na odcinku od ul. Aleksandrowskiej do granicy miasta wraz z rozbudową i budową skrzyżowań w Łodzi”. Zakres *decyzji ZRID-2* nie obejmuje działki wskazanej we wniosku (dz. 75/9), natomiast obejmuje nieruchomości położone w obszarze o promieniu 1 km od tej działki. Minister Rozwoju i Technologii, po przeprowadzeniu postępowania odwoławczego, ostateczną decyzją z dnia 26.05.2026 r., znak: DLI-II.7621.38.2024.AZ.27, uchylił w części *decyzję ZRID-2* i orzekł w tym zakresie a w pozostałej części utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy. Decyzja opublikowana:

		https://www.gov.pl/web/uw-lodzki/decyzja-nr-112-24-z-dnia-19-lipca-2024-r-o-zezwoleniu-na-realizacje-inwestycji-drogowej---gpb-ii7820132023ikmp **Źródło:** Pismo Dyrektor Biura Wojewody Łódzkiego z dnia 14 września 2026 roku
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	W odpowiedzi na wniosek Dyrektor Biura Wojewody Łódzkiego wskazał, iż w odniesieniu do badanego terenu, tj. w promieniu 1 km od Nieruchomości, nie były prowadzone postępowania i nie zostały wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej. **Źródło:** Pismo Dyrektora Biura Wojewody z dnia 14 września 2026 roku W odpowiedzi na wniosek Centralny Port Komunikacyjny wskazał, że według stanu na dzień udzielenia odpowiedzi w promieniu 1 km od Nieruchomości nie są planowane żadne inwestycje kolejowe, inwestycje towarzyszące ani inne przedsięwzięcia związane z budową Centralnego Portu Komunikacyjnego **Źródło:** Pismo z Centralnego Portu Komunikacyjnego z 19 września 2026 roku
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	W odpowiedzi na wniosek Dyrektor Biura Wojewody Łódzkiego wskazał, iż w odniesieniu do badanego terenu, tj. w promieniu 1 km od Nieruchomości, nie były prowadzone postępowania i nie zostały wydane decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego. **Źródło:** Pismo Dyrektora Biura Wojewody z dnia 14 września 2026 roku
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	W odpowiedzi na wniosek Dyrektor Biura Wojewody Łódzkiego wskazał, iż w odniesieniu do badanego terenu, tj. w promieniu 1 km od Nieruchomości, nie były prowadzone postępowania i nie zostały wydane decyzje o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych. **Źródło:** Pismo Dyrektora Biura Wojewody z dnia 14 września 2026 roku

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	W odpowiedzi na wniosek Dyrektor Biura Wojewody Łódzkiego wskazał, iż w odniesieniu do badanego terenu, tj. w promieniu 1 km od Nieruchomości, nie były

		prowadzone postępowania i nie zostały wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej. **Źródło:** Pismo Dyrektora Biura Wojewody z dnia 14 września 2026 roku
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	W odpowiedzi na wniosek Dyrektor Biura Wojewody Łódzkiego wskazał, iż w odniesieniu do badanego terenu, tj. w promieniu 1 km od Nieruchomości, nie były prowadzone postępowania i nie zostały wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej. **Źródło:** Pismo Dyrektora Biura Wojewody z dnia 14 września 2026 roku
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	W odpowiedzi na wniosek Dyrektor Biura Wojewody Łódzkiego wskazał, iż w odniesieniu do badanego terenu, tj. w promieniu 1 km od Nieruchomości, nie były prowadzone postępowania i nie zostały wydane decyzje o ustaleniu regionalnej sieci szerokopasmowej. **Źródło:** Pismo Dyrektora Biura Wojewody z dnia 14 września 2026 roku
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	W odpowiedzi na wniosek Dyrektor Biura Wojewody Łódzkiego wskazał, iż w odniesieniu do badanego terenu, tj. w promieniu 1 km od Nieruchomości, nie były prowadzone postępowania i nie zostały wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego. **Źródło:** Pismo Dyrektora Biura Wojewody z dnia 14 września 2026 roku W odpowiedzi na wniosek Centralny Port Komunikacyjny wskazał, że według stanu na dzień udzielenia odpowiedzi w promieniu 1 km od Nieruchomości nie są planowane żadne inwestycje kolejowe, inwestycje towarzyszące ani inne przedsięwzięcia związane z budową Centralnego Portu Komunikacyjnego **Źródło:** Pismo z Centralnego Portu Komunikacyjnego z 19 września 2026 roku
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy z uwagi na położenie inwestycji. Infrastruktura dostępowa to prowadzące do portu lub przystani morskiej oraz położone w granicach portu lub przystani morskiej tory wodne, wraz ze związanymi z ich

		funkcjonowaniem obiektami, urządzeniami i instalacjami. Aktualnie decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej wydaje na wniosek inwestora Wojewoda Pomorski (dot. drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską). – art. 3 ustawy z dnia 24 lutego 2017 roku o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	W odpowiedzi na wniosek Dyrektor Biura Wojewody Łódzkiego wskazał, iż w odniesieniu do badanego terenu, tj. w promieniu 1 km od Nieruchomości, nie były prowadzone postępowania i nie zostały wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym. **Źródło:** Pismo Dyrektora Biura Wojewody z dnia 14 września 2026 roku
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	**tak***	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	**tak***	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~tak*~~	**nie***
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr DPRG-UA-II.700.2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 27 kwietnia 2022 roku, znak: DPRG-UA-II.6740.158.2021, zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na terenie nieruchomości przy ul. H. Safrina 23 w Łodzi (dz. nr ewid. 75/9 w obr. B-38) przeniesiona następie na Dewelopera na podstawie decyzji Nr DPRG-UA-II.1400.2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 26 sierpnia 2025 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 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwy przez ten organ	Nie dotyczy	

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia prac: **23.04.2025 r.** Planowany termin zakończenia prac: **31.07.2027 r.**	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwulokalowych)
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalny odstęp pomiędzy budynkami wynosi 6 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne
	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[7]	Nie dotyczy – dla inwestycji nie będą prowadzone rachunki powiernicze. Sprzedaż prowadzona w trybie art. 3 pkt. 1) ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym *(dalej zwaną również Ustawą deweloperską)* – bez umowy deweloperskiej. Deweloper zawiera umowę rezerwacyjną z opłatą 1% ceny. Następnie po zakończeniu budowy i odbiorach zawarta zostanie umowa sprzedaży, której przedmiotem będzie

[7] Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) 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. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

		przeniesienie własności lokalu wraz z zapłatą pozostałej reszty ceny.
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Nie dotyczy	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Nie dotyczy	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Nie dotyczy (zgodnie z dziennikiem budowy)	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dotyczy	

-

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Sprzedaż prowadzona w trybie art. 3 pkt. 1) ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – bez umowy deweloperskiej. Kupujący ma prawo odstąpić od umowy rezerwacyjnej w przypadku: 1) odmowy udzielenia kredytu przez trzy kolejne banki działające w Polsce. W takim przypadku należy złożyć Deweloperowi pisemne oświadczenie z podpisami notarialnie poświadczonymi i doręczyć je listem poleconym. Odstąpienie musi nastąpić w terminie 7 dni roboczych od otrzymania odmownych decyzji banków; 2) Deweloper nie wykonuje zobowiązania wynikającego z umowy rezerwacyjnej; 3) Deweloper dokonał zmiany w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach bez poinformowania rezerwującego. Wówczas umowę uznaje się za niezawartą, a opłata rezerwacyjna podlega zwrotowi w pełnej wysokości w terminie 7 dni od dnia doręczenia oświadczenia. Jeżeli natomiast Kupujący z przyczyn leżących po jego stronie, innych niż ww. wymienione, nie przystąpi do zawarcia umowy sprzedaży w określonym terminie, opłata rezerwacyjna zostanie zwrócona w ciągu 14 dni, ale pomniejszona o opłatę manipulacyjną w wysokości 2.500 zł.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja: 1) o 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 użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

~~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.~~

Aktualnie brak obciążeń hipotecznych.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, ~~albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej~~;

3) pozwoleniem na budowę ~~albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;~~

~~4~~) sprawozdaniem 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 użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub 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.

Z powyższymi dokumentami można zapoznać się pod poniższym adresem po uprzednim umówieniu spotkania telefonicznie lub poprzez e-mail.

Biuro sprzedaży: Wojska Polskiego 150, 95-070 Aleksandrów Łódzki

Kontakt: telefon: +48 530 508 996; e-mail: biuro@fortisdom.pl

Godziny pracy: Poniedziałek – Piątek, w godzinach: 08:00 – 18:00

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w …… [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:
- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec …… [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- 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,
- ……. [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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

~~gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.~~

Nie dotyczy