Łódź, 20 sierpnia 2025 roku

PROSPEKT INFORMACYJNY
przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „NOVE BEMA”

CZĘŚĆ OGÓLNA

- **DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA		
Deweloper		Bema ATJ Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, nr KRS: 0000902773
Adres		adres siedziby: ul. Wólczańska 265, 93-035 Łódź adres inwestycji: ul. Bema 3, 91-492 Łódź
Numer NIP REGON	(NIP) 7292738749	(REGON) 389033943
Numer telefonu		733 55 66 88
Adres poczty elektronicznej		biuro@novebema.pl
Numer faksu		brak
Adres strony internetowej dewelopera		**www.novebema.pl**

- **DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA*

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

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

- **INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu[1)]	**Łódź ul. Bema 3**, obręb B-25, działka ewid. nr 4/1, 13/2
Numer księgi wieczystej	**LD1 M/00337335/2**
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej LD1M/00337335/2 figuruje wzmianka o wniosku nr DZ.KW//LD1M/36143/25/1 z dnia 16 lipca 2025 r. o wpis hipoteki umownej do kwoty 10.125.000,00 zł z tytułu umowy kredytu nr 200007083 z dnia 15 lipca 2025 r. na rzecz Banku Nowego Spółki Akcyjnej z siedzibą w Poznaniu, KRS: 0000823132
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]	

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]	Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): • bezpośrednie sąsiedztwo ul. Bema - od północnej strony, • bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej skomunikowanej od ul. Przedwiośnie od południowej strony, • bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy usługowej (serwis samochodowy z myjnią) skomunikowanej od ulicy Bema oraz zabudowy jednorodzinnej skomunikowanej od ul. Zgierskiej - od zachodniej strony– możliwe uciążliwości hałasowe, • bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej od wschodniej strony • bliskie Sąsiedztwo Przedszkola Miejskiego nr 97, • bliskie sąsiedztwo linii energetycznej wzdłuż ulicy Bema, • bliskie sąsiedztwo ul. Zgierskiej z linią tramwajową oraz terenami usługowymi przebiegającymi wzdłuż ulicy Zgierskiej – możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo Alei Włókniarzy / Alei gen. Sikorskiego (od północnej strony) – możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo Ronda Majora Alfreda Michała Biłyka (od strony północnej) – możliwe uciążliwości hałasowe, • sąsiedztwo terenów zielonych – Użytek Ekologiczny Mokradła „Brzozy” • sąsiedztwo m.in. zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, placówek oświaty (Żłobek nr 5 Miejskiego Zespołu Żłobków, Parkowe Przedszkole Łódź-Julianów, Szkoła Podstawowa nr 184, Szkoła Podstawowa nr 172) i terenów usługowych (m. in. stacja paliw, okręgowa stacja kontroli pojazdów), terenów zielonych wzdłuż rzeki Brzoza, • sąsiedztwo sklepów wielkopowierzchniowych (Castorama, Lidl, Biedronka) wraz z infrastrukturą towarzyszącą, • sąsiedztwo Parku im. Adama Mickiewicza (Park Julianowski), • sąsiedztwo Muzeum Tradycji Niepodległościowych • Cmentarz katolicki pw. św. Rocha przy ul. Zgierskiej 141.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Numer i data aktu normatywnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji;
	Plan ogólny gminy	Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łodzi, przyjęte uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. oraz uchwałą Nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r. Dostęp: https://mapa.mpu.lodz.pl/
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego uchwalony Uchwałą nr LXVI/1685/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2018 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei gen. Władysława Sikorskiego oraz ulic: Geotyny, Pawilońskiej, gen. Józefa Sowińskiego, Sasanek i Zgierskiej. Inwestycja położona jest w jednostce urbanistycznej oznaczonej symbolem 11MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług lokalnych. Dostęp: https://mapa.mpu.lodz.pl/
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy

	Inne[4)]	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. Dostęp: https://bip.uml.lodz.pl/samorzad/akty-prawne-i-projekty-aktow-prawnych/akty-prawne/
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Przeznaczenie podstawowe: • zabudowa mieszkalna jednorodzinna, • usługi lokalne; Przeznaczenie uzupełniające: • usługi handlu, • infrastruktura techniczna.
	Maksymalna intensywność zabudowy	- dla działek budowlanych o powierzchni do 800 m^2: minimum 0,2, maksimum 0,6, - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 800 m^2 do 1000 m^2: minimum 0,2, maksimum 0,5, - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m^2: minimum 02, maksimum 0,4.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	- dla działek budowlanych o powierzchni do 800 m^2: minimum 0,2, maksimum 0,6, - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 800 m^2 do 1000 m^2: minimum 0,2, maksimum 0,5, - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m^2: minimum 02, maksimum 0,4.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	- dla działek budowlanych o powierzchni do 800 m2 : maksimum 35%, - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 800 m2 do 1000 m2 : maksimum 30%, - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m2 : maksimum 20%,

	Maksymalna wysokość zabudowy	- dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych o dachach płaskich: maksimum 8,5 m, - dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych do 35st.: maksimum 10,5 m, - dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci powyżej 35 st.: maksimum 10,5 m, - dla budynków gospodarczych i garaży: maksimum 4,5 m, - maksymalna wysokość kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej: 3,5 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	- dla działek budowlanych o powierzchni do 800 m^2: minimum 35%, - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 800 m^2 do 1000 $m^{2:}$ minimum 45%, - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m^2 do 1300 $m^{2:}$ minimum 50%, - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1300 m^2: minimum 60%.
		1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącą, nowo projektowanych budynków lub ich części: 1) dla samochodów osobowych - minimum: a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych - 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie, b) dla hoteli, budynków zamieszkania zbiorowego – 1 miejsce parkingowe na każde 100 m2 powierzchni użytkowej, c) dla usług administracyjno-biurowych – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, d) dla usług handlu – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni sprzedaży, e) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz dla budynków gastronomicznych - 10 miejsc parkingowych na każde 1000 m2 powierzchni użytkowej, f) dla pozostałych usług - 2 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej; 2) dla rowerów - minimum: a) dla budynków mieszkalnych lub mieszkań w budynkach mieszkalno -

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	usługowych - 1 stanowisko na dwa mieszkania, b) dla budynków handlowych lub części handlowych budynków - 5 stanowisk na 500 m2 powierzchni użytkowej, c) dla hoteli co najmniej dwugwiazdkowych i pensjonatów - 2 stanowiska na 1000 m2 powierzchni użytkowej, d) dla pozostałych usług - 5 stanowisk na 1000 m2 powierzchni użytkowej. 2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów należy określać: 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej; 2) poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych wymaganych dla poszczególnych części budynku. 3. Nie ustala się liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącej istniejących budynków. 4. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, przeznaczyć należy na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.
		1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wynikające z potrzeb ochrony środowiska: • nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich; • zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, wylesień oraz terenów usług

		2U i 3U; • zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce leśnej lub wodnej; • zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych oraz starorzeczy; • w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa, b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych; • w zakresie ochrony powietrza: a) nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza, b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, c) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych; • w zakresie obszarów zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi o prawdopodobieństwie Q1%

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	wskazanych na rysunku planu wprowadza się: a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem: - budowli przeciwpowodziowych, - dróg i infrastruktury technicznej na zasadach określonych w planie, b) zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, a w szczególności ich składowania, c) zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi; • w zakresie ochrony wód: a) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci wodociągowej, b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej, c) nakaz odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o istniejącą lub projektowaną miejską sieć kanalizacji sanitarnej lub istniejącą miejską sieć kanalizacji ogólnospławnej, d) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej, e) zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych, f) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód i do ziemi, g) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach terenu, z odprowadzeniem ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w zakresie prawo wodne, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,

h) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,

i) zakaz zasypywania i likwidacji cieków wodnych, stawów, oczek wodnych, mokradeł okresowych i stałych oraz rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych;

- w zakresie ochrony powierzchni ziemi:

a) zakaz dokonywania niwelacji terenu, która powoduje zmianę ukształtowania terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu - za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji infrastrukturalnych, drogowych, budowli przeciwpowodziowych oraz jako elementu rekultywacji technicznej terenu,

b) nakaz urządzania dla każdej nieruchomości miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku;

- w zakresie ochrony korytarzy ekologicznych wprowadza się nakaz stosowania rozwiązań technicznobudowlanych umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych w terenach ZNa i WS;

- w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się tereny chronione akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska:

a) oznaczone na rysunku planu symbolami MN, jako należące do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) oznaczone na rysunku planu symbolami MW, MWn, jako należące do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego

		zielonego; c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, jako należące do terenów mieszkaniowo - usługowych, d) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 4U, 5U, 6U, jako należące do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, e) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: ZNa, jako należące do terenów rekreacyjno - wypoczynkowych. 2. Zakazy, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą: • prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody; • zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa; • likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych; • realizacji inwestycji celu publicznego.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
		Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: • wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wymienione w tabeli w ustaleniach szczegółowych i wskazane graficznie na rysunku planu; • dla zabytków wymienionych w pkt. 1 ustala się ochronę poprzez: a) nakaz trwałego zachowania zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków, b) zakaz prowadzenia na działce w miejscu lokalizacji zabytku, robót budowlanych innych niż budowa budynku z odtworzeniem cech historycznych zabytku, w przypadku,

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	gdy zabytek uległ zniszczeniu, c) nakaz, uwzględnienia cech historycznych zabytku, przy prowadzeniu robót budowlanych, d) w przypadku wymiany stolarki lub ślusarki nakaz zachowania jednolitych podziałów, profili, detali i kolorystyki w całym budynku, e) zakaz termomodernizacji ścian zewnętrznych budynków prowadzącej do utraty cech historycznych zabytku, z dopuszczeniem stosowania farb i tynków termomodernizacyjnych, f) dla elewacji tynkowanych – nakaz stosowania najwyżej trzech kolorów, przy czym dopuszczalne są kolory wyłącznie z tej samej gamy barw: neutralnych, ugrów, szarości, przełamanych róży, oliwkowych zieleni odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu: NCS S, dwie pierwsze cyfry od 00 do 30, dwie kolejne cyfry od 00 do 20, symbol od B50G do (przez G, Y, R) R50B lub cyfry od 0000 do 5000, symbol N, w tym: jednego koloru dla powierzchni ścian, jednego (najjaśniejszego) dla detalu architektonicznego oraz jednego (najciemniejszego) dla partii cokołu, z dopuszczeniem stosowania kolorystyki zgodnie z cechami historycznymi zabytku, g) dla fragmentów elewacji wykończonych drewnem - nakaz zachowania materiału wykończeniowego oraz zakaz termomodernizacji zewnętrznej, h) w przypadku wymiany pokrycia dachowego nakaz stosowania odpowiednio: dla dachów, innych niż płaskie dachówki betonowej, ceramicznej lub blachy a dla dachów płaskich - blachy lub papy, i) zakaz montowania na ścianach zewnętrznych elewacji frontowych: widocznych przyłączy instalacyjnych i urządzeń technicznych, skrzynek elektrycznych i telekomunikacyjnych wystających poza powierzchnię lica elewacji, j) zakaz stosowania PCV, jako materiału stosowanego do wykonania parapetów, rynien i rur spustowych, k) zakaz stosowania rolet zewnętrznych z wyłączeniem tych, które stanowią cechę historyczną zabytku.

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: • wskazuje się na rysunku planu pomnik przyrody - dąb szypułkowy zlokalizowany na nieruchomości przy ul. Bema 6 w granicach terenu 4U i oznaczony na rysunku planu ustanowiony zarządzeniem Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 stycznia 1990 r. w sprawie uznania tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 3 poz. 24); • dla pomnika przyrody wymienionego w pkt 1 obowiązują zasady ochrony zgodnie z uchwałą Nr XCI/ 1612/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustalenia zasad ochrony dla ustanowionych pomników przyrody oraz zniesienia ochrony prawnej w odniesieniu do niektórych obiektów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 251); • wskazuje się granice użytku ekologicznego „Mokradła Brzozy", dla którego obowiązują zasady jego ochrony zgodnie z uchwałą Nr LVIII/1105/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Mokradła Brzozy" (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 257).
		Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych poprzez: • dopuszczenie remontu, przebudowy i rozbudowę istniejącego układu ulicznego; • dopuszczenie budowy nowych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych; • obsługę komunikacyjną obszaru planu przez docelowy układ drogowo-

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	uliczny w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych; • ulice tworzące układ umożliwiający połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym: istniejąca ulica Zgierska oraz ulica gen. Józefa Sowińskiego, znajdujące się poza granicami planu; • ulice stanowiące elementy połączeń w ramach podstawowego wewnętrznego układu drogowego poprzez istniejące ulice lokalne: a) 1KDL (ul. gen. Józefa Bema), b) 2KDL (ul. Przedwiośnie), c) 3KDL (ul. Sasanek), d) 4KDL, 5KDL (ul. Konarowa), e) 6 KDL (ul. Pawilońska częściowo poza granicami planu); • ulice stanowiące układ uzupełniający: a) 1KDD (ul. Szczęśliwa), b) 2KDD, 3KDD (ul. Julii Zbijewskiej), c) 4KDD (ul. Gontyny częściowo poza granicami planu), d) 5KDD, 6KDD (ul. Świetlana), e) 7KDD, 8KDD, (ul. Światowida), f) 9KDD (ul. Jakuba Jasińskiego), g) 10KDD (ul. gen. Franciszka Kleeberga); • istniejące drogi wewnętrzne: 1KDW, 2KDW i 4KDW; • projektowany odcinek ul. Przedwiośnie do ul. Jasińskiego 3KDW; • obsługa komunikacyjna terenów: a) za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych w planie dróg publicznych i wewnętrznych, przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, b) z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu następujących warunków: - minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 7,0 m, - dla dróg bez wylotu, służących obsłudze powyżej dwóch działek – obowiązek zakończenia placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.
		1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów

		infrastruktury technicznej: • wyposażanie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi; • nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg; • dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem możliwości lokalizowania budynków na podstawie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy; • nakaz lokalizacji przewodów sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako podziemnych; • nakaz lokalizacji przewodów sieci elektroenergetycznych, jako podziemnych z wyłączeniem przewodów, które jedynie jako naziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń lub pojazdów. 2. Określa się warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym: • w zakresie systemu doprowadzenia wody wskazuje się magistralę wodociągową zlokalizowaną wzdłuż ulic Pawilońskiej i Sikorskiego, jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę; • w zakresie systemu odprowadzania ścieków bytowych wskazuje się Kolektor V oraz Kolektor IVf, jako podstawowy odbiornik ścieków; • w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych wskazuje się ciek wodny rzeki Brzozy, jako podstawowy odbiornik nadmiaru wód; • w zakresie systemu doprowadzania gazu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	

		przewodowego wskazuje się gazociąg średniego ciśnienia Dn 150 zlokalizowany w ul. Zgierskiej oraz gazociągi niskiego ciśnienia Dn 200 zlokalizowane w ul. Gen. Józefa Sowińskiego i Al. Gen. Władysława Sikorskiego, jako podstawowe elementy zaopatrzenia w gaz; • w zakresie systemu doprowadzenia sieci cieplnej wskazuje się rurociągi wody gorącej 2xDn 160 zlokalizowane w rejonie Al. Gen. Władysława Sikorskiego, jako podstawowy element zaopatrzenia w ciepło; • w zakresie systemu zasilania elektroenergetycznego wskazuje się Rejonowe Punkty Zasilania: EC III 110/15 kV oraz Radogoszcz 110/15 kV, jako podstawowe elementy sieci zaopatrzenia w energię elektryczną.

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	W odległości 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego uchwalony Uchwałą nr LXVI/1685/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2018 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei gen. Władysława Sikorskiego oraz ulic: Geotyny, Pawilońskiej, gen. Józefa Sowińskiego, Sasanek i Zgierskiej. W odległości 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim znajdują się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: • **1MN, 2MN, 11MN, 14MN –** w zakresie przeznaczenia terenów ustala się **przeznaczenie podstawowe**: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, b) usługi lokalne oraz **przeznaczenie uzupełniające:** a) usługi handlu, b) infrastruktura techniczna. • **1MW** – w zakresie przeznaczenia terenów ustala się: **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, **przeznaczenie uzupełniające:** a) usługi lokalne, b) infrastruktura techniczna. • **1U, 2U, 3U** – w zakresie przeznaczenia terenów ustala się: **przeznaczenie podstawowe**: zabudowa usługowa, **przeznaczenie uzupełniające:** a) zabudowa usługowa, b) infrastruktura techniczna, • **4U** – w zakresie przeznaczenia terenu ustala się **przeznaczenie podstawowe:** a) usługi oświaty, b) usługi opieki społecznej i zdrowotnej, c) zabudowa sportowo-rekreacyjna, **przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna.

	Maksymalna intensywność zabudowy	• **dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 11MN, 14MN :** - dla działek budowlanych o powierzchni do 800 m2 : minimum 0,2, maksimum 0,6, - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 800 m2 do 1000 m2 : minimum 0,2, maksimum 0,5, - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m2 : minimum 0,2, maksimum 0,4, • **dla terenów oznaczonych symbolem 1MW:** - minimum 1,0, maksimum 2,0. • **dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U:** - minimum 0,1, maksimum 0,6, • **dla terenów oznaczonych symbolem 4U:** - minimum 0,1, maksimum 0,8,
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	• **dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 11MN, 14MN :** - dla działek budowlanych o powierzchni do 800 m2: minimum 0,2, maksimum 0,6, - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 800 m2 do 1000 m2 : minimum 0,2, maksimum 0,5, - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m2: minimum 0,2, maksimum 0,4, • **dla terenów oznaczonych symbolem 1MW:** - minimum 1,0, maksimum 2,0, • **dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U:** - minimum 0,1, maksimum 0,6, • **dla terenów oznaczonych symbolem 4U:** - minimum 0,1, maksimum 0,8,

	Maksymalna wysokość zabudowy	• **dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 11MN, 14MN :** - dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych o dachach płaskich: maksimum 8,5 m, - dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°: maksimum 9,5 m, - dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35°: maksimum 10,5 m, - dla budynków gospodarczych i garaży: maksimum 4,5 m, - maksymalna wysokość kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej 3,5 m; • **dla terenów oznaczonych symbolami 1MW:** - maksimum 20 m, • **dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U:** - maksimum 12 m, • **dla terenów oznaczonych symbolem 4U:** - maksimum 12 m,
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	• **dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 11MN, 14MN :** - dla działek budowlanych o powierzchni do 800 m2 : maksimum 35%, - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 800 m2 do 1000 m2 : maksimum 30%, - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m2 : maksimum 20%, • **dla terenów oznaczonych symbolami 1MW:** - maksymalna powierzchnia zabudowy 40%, • **dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U:** - maksimum 40%, • **dla terenów oznaczonych symbolem 4U:** - maksimum 15%

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	• **dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 11MN, 14MN :** - dla działek budowlanych o powierzchni do 800 m2 : minimum 35%, - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 800 m2 do 1000 m2 : minimum 45%, - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m2 do 1300 m2 : minimum 50%, - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1300 m2 : minimum 60%; • **dla terenów oznaczonych symbolem 1MW:** - minimum 10%, • **dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U:** - minimum 10%, • **dla terenów oznaczonych symbolem 4U:** - minimum 30%.
		1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącą, nowo projektowanych budynków lub ich części: 1) dla samochodów osobowych - minimum: a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych - 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie, b) dla hoteli, budynków zamieszkania zbiorowego – 1 miejsce parkingowe na każde 100 m2 powierzchni użytkowej, c) dla usług administracyjno-biurowych – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, d) dla usług handlu – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni sprzedaży, e) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz dla budynków gastronomicznych - 10 miejsc parkingowych na każde 1000 m2 powierzchni użytkowej, f) dla pozostałych usług - 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej; 2) dla rowerów - minimum: a) dla budynków mieszkalnych lub mieszkań w budynkach mieszkalno - usługowych - 1 stanowisko na dwa mieszkania, b) dla budynków handlowych lub części handlowych budynków - 5 stanowisk na 500 m2 powierzchni użytkowej,

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	c) dla hoteli co najmniej dwugwiazdkowych i pensjonatów - 2 stanowiska na 1000 m2 powierzchni użytkowej, d) dla pozostałych usług - 5 stanowisk na 1000 m2 powierzchni użytkowej. 2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów należy określać: 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej; 2) poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych wymaganych dla poszczególnych części budynku. 3. Nie ustala się liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącej istniejących budynków. 4. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, przeznaczyć należy na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.
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:
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Szerokość elewacji frontowej:
	forma architektoniczna	
	usytuowanie linii zabudowy	
	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	

	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Nadziemna intensywność zabudowy	
	Wysokość zabudowy	
		W promieniu 1 km od inwestycji uchwalone zostały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na mocy: • uchwały nr XVII/301/11 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 07 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Sokołówki, obejmującej rejon Parku im. A. Mickiewicza oraz projektowanego Stawu Wasiaka. • uchwały nr XXVI/420/11 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Sokołówki, obejmującej rejon Parku Doliny Sokołówki. • uchwały nr VIII/146/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości6), zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	położonej w dolinie rzeki Sokołówki, obejmującej część zachodnią osiedla Radogoszcz, • uchwały nr XXXVII/970/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Włókniarzy i ulicy Zgierskiej, • uchwały nr LXVI/1685/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei gen. Władysława Sikorskiego oraz ulic: Gontyny, Pawilońskiej, gen. Józefa Sowińskiego, Sasanek i Zgierskiej, • uchwały nr LXVI/1686/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei gen. Władysława Sikorskiego oraz ulic: Łagiewnickiej, Modrzewiowej, Folwarcznej, Jaworowej, Leszczynowej, gen. Józefa Sowińskiego, Pawilońskiej, gen. Józefa Bema i Gontyny.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Rejestr wydanych decyzji publikowany jest na stronie: https://bip.uml.lodz.pl/urzad-miasta/rejestry-ewidencje-archiwa-w-tym-nieudostepnione-w-bip/rejestry-ewidencje-archiwa-wydzial-urbanistyki-i-architektury/
		Urząd Miasta Łodzi nie publikuje wszystkich wydanych decyzji środowiskowych. Z informacji uzyskanych przez Dewelopera wydano następujące decyzje:

		• decyzja z dnia 22 grudnia 2015 r., znak: WOOŚ-II.4210.6.2015.MG.14 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie i budowie przedłużenia al. Włókniarzy od drogi krajowej Nr 1 (DK91), na północny zachód do węzła "Aleksandrów Łódzki" na drodze ekspresowej S14, w wariancie proponowanym przez Inwestora; • decyzja nr 51/U/2019 z dnia 23 marca 2020 r., znak: DEK-OŚR-I.6220.42.2020 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, polegającego na budowie miejsc parkingowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na potrzeby realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Łodzi przy ul. Łososiowej - działki ew. nr 321/7, 321/8, 321/9, obręb B-8; • decyzja nr 33/U/2021 z dnia 8 czerwca 2021 r., znak: DEK-OŚR-I.6220.50.2019 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, polegającego na realizacji „Punktu Przetwarzania Tworzyw Sztucznych” na działce nr ewid. 63/20 obręb B-5 przy ul. Liściastej 17 w Łodzi (poprzedni nr ewid. 63/13 obręb B-5); • decyzja nr 2/U/2022 z dnia 12 stycznia 2022 r., znak: DEK-OŚR-I.6220.96.2021KW o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową, garażami oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, w Łodzi przy ul. Zgierskiej, działki nr ew. 64/9, 64/8, 64/7, 64/6 i 65, obręb B-5.

	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	• decyzja nr 40/U/2023 z dnia 16 maja 2023 r., znak: DEK-OŚR-I.6220.129.2022 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu zabudowy wielorodzinnej z dwupoziomowymi garażami podziemnymi wraz z lokalami usługowymi, w tym z przedszkolem, z zagospodarowaniem terenu obejmującym dojścia, dojazdy, parkingi, place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dla osób niepełnosprawnych, obiekty małej architektury, zieleń urządzoną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zjazdem z ulicy Świtezianki na działce ew. nr 345/37 w obrębie B-8 w Łodzi. • decyzja nr 85/U/2023 z dnia 15 listopada 2023 r., znak: DEK-OŚR-I.6220.13.2023 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, polegającego na (w wariancie inwestorskim) budowie zabudowy mieszkaniowej, garaży podziemnych, parkingów naziemnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, drogi o nawierzchni twardej, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b, pkt 58lit. b oraz pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zmianami) na potrzeby realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą w Łodzi przy ul. Liściastej (działki nr ew. 63/22, 63/25, 63/15, 63/21, 266/33 w obrębie B-5); • postanowienie prostujące z dnia 12 grudnia 2023 r. do decyzji Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 15.11.2023 r.

		Łodzi z dnia 19.11.2023 r., znak: DEK-OŚR-I.6220.13.2023 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia (w wariancie inwestorskim) polegającego na budowie zabudowy mieszkaniowej, garaży podziemnych, parkingów naziemnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, drogi o nawierzchni twardej, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b, pkt 58lit. b oraz pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zmianami) na potrzeby realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą w Łodzi przy ul. Liściastej (działki nr ew. 63/22, 63/25, 63/15, 63/21, 266/33 w obrębie B-5); • decyzja nr 96/U/2023 z dnia 30 stycznia 2024 r., znak: DEK-OŚR-I.6220.79.2023 zmieniającą decyzję Prezydenta Miasta Łodzi Nr 51/U/2019 z dnia 23.03.2020 r. znak: DEK-OŚR-I.6220.42.2020 (dot. DPS-OŚR-I.6220.94.2019, DSP-OŚR-I.6220.22.2019) o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na: budowie miejsc parkingowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na potrzeby realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Łodzi przy ul. Łososiowej na dz. o nr. ew. 321/7, 321/8, 321/9 w obrębie B-8.
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy

	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	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
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	Inwestycja realizowana jest na podstawie wydanych przez Prezydenta Miasta Łodzi, odpowiednio: w dniu 28 lipca 2022 roku, za nr DPRG-UA-II.6740.235.2022 (442091.MBG), w dniu 28 lipca 2022 roku DPRG-UA-II.6740.233.2022 (442090.MBG) i DPRG-UA-II.6740.232.2022 (442089.MBG), na mocy których zatwierdzono projekty architektoniczno-budowlane i udzielono Deweloperowi pozwoleń na budowę wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych nr: 1, 2 i 3 z wbudowanymi garażami, przewidzianymi do realizacji w Łodzi przy ul. gen. J. Bema, na działkach nr 4/1 i 13/2 w obrębie B-25, zgodnie z projektami architektoniczno-budowanymi, będącymi załącznikami do powyższych decyzji, przy czym powyższe decyzje zostały zmienione odpowiednio wydanymi przez Prezydenta Miasta Łodzi: decyzją nr DPRG-UA-II.304.2025, w dniu 27 lutego 2025 roku, za nr DPRG-UA-II.6740.367.2024 (734891.PR/MBG), decyzją nr DPRG-UA-II.303.2025, w dniu 27 lutego 2025 roku, za nr DPRG-UA-II.6740.368.2024 (734889.PR/MBG) i decyzją nr DPRG-UA-II.302.2025 w dniu 27 lutego 2025 roku, za nr DPRG-UA-II.6740.369.2024 (734890.PR/MBG) – w zakresie zatwierdzenia zamiennych części projektu architektoniczno – budowlanego stanowiących załączniki do w/w decyzji i uchylenia powyższych decyzji w częściach dotyczących zatwierdzenia projektu architektoniczno – budowlanego w zakresie, którego dotyczy projekt zamienny; ponadto na podstawie decyzji nr DPRG-UA-II.1335.2022 wydanej przez Prezydenta Miasta Łodzi, w dniu 19 lipca 2022 roku, za nr DPRG-UA-II.6740.245.2022 (449400.MBG/SF) zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu i udzielono Deweloperowi pozwolenia na budowę niezbędnych urządzeń budowlanych dla realizacji inwestycji polegającej na budowie trzech wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi garażami, przewidzianych do realizacji w Łodzi przy ul. gen. J. Bema, na działkach nr 4/1 i 13/2 w obrębie B-25 zgodnie z projektem zagospodarowania terenu, będącym załącznikiem do powyższej decyzji, przy czym powyższa decyzja została zmieniona wydaną przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzją nr DPRG-UA-II.222.2025, w dniu 12 lutego 2025 roku, za nr DPRG-UA-II.6740.351.2024 (7105821.PR) w zakresie zatwierdzenia zamiennej części projektu zagospodarowania terenu stanowiącej załączniki do w/w decyzji i uchylenia powyższej decyzji w części dotyczącej zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu w zakresie, którego dotyczy projekt zamienny
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia prac budowlanych: 03.11.2022 r. Termin zakończenia prac budowlanych: 31.07.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	3
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	minimum 8 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 poz. 1609) oraz przy uwzględnieniu Polskiej Normy PN ISO 9836:2022-07. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 – w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne - 56% Kredyt - 54%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Nowy S.A. z siedzibą: ul. Małe Garbary 8, 61 – 752 Poznań, KRS 0000823132, REGON 385287279, NIP 7010964507
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	W dniu 15.07.2025 r. Deweloper zawarł z Bankiem Nowym S.A. w Poznaniu Umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny7)	Wysokość stawki procentowej określonej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny obowiązującej dla otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych na dzień sporządzenia prospektu wynosi 0,45 %.
	Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwaną dalej Ustawą, zapewnia Nabywcy środek ochrony w postaci Rachunku prowadzonego dla Dewelopera przez Bank na podstawie zawartej dnia 15 lipca 2025 r. roku pomiędzy Deweloperem a Bankiem Nowym Spółką Akcyjną z siedzibą w Poznaniu (ul. Małe Garbary 8, 61 – 752 Poznań, KRS 0000823132, REGON 385287279, NIP 7010964507), zwanym dalej „Bankiem Nowym” lub „Bankiem”, Umowy	

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego o numerze: **92 2870 0003 0000 0000 0098 3275**, mający charakter Otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, który służy gromadzeniu środków wpłacanych przez nabywców na cele określone w umowach deweloperskich w związku z realizacją Przedsięwzięcia deweloperskiego. Numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego: **92 2870 0003 0000 0000 0098 3275** Zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na Rachunku: w celu ewidencjonowania wpłat nabywców w ramach MRP Bank otwiera i prowadzi rachunki pomocnicze, a w celu dokonywania przez Dewelopera wpłat składki na DFG Bank wskazuje Deweloperowi numer rachunku bankowego: 53 2870 0003 0000 0000 0098 3298; koszty opłat i prowizje za prowadzenie MRP obciążają Dewelopera. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia deweloperskiego; Bank Nowy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje 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; nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępem realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, a wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie zawartym w prospekcie informacyjnym; Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie, a o zakończeniu danego etapu Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku; Bank Nowy dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych; koszty kontroli ponosi Deweloper, Bank Nowy wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego i ceny lokalu mieszkalnego; w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego Bank Nowy wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy w stanie wolnym

	od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca; prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi Nowemu i tylko z ważnych powodów, a termin wypowiedzenia 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, Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia; w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank Nowy, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana; środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank Nowy na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy; w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa wyżej w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Bank Nowy niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Nowy S.A. ul. Małe Garbary 8, 61 – 752 Poznań, KRS 0000823132, REGON 385287279, NIP 7010964507

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**Nr Etapu**	**Opis etapu**	**Szacunkowa wysokość kosztów danego etapu w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego (wyrażona w %)**	**Planowany termin wykonania etapu**
	1	Prace przygotowawcze przedsięwzięcia: zakup gruntu; przygotowanie projektu architektoniczno-budowlanego	24,97%	Prace wykonane

	2	Zagospodarowanie placu budowy: ogrodzenie terenu; Stan „0”: roboty ziemne; podsypka podbeton – pod fundament; warstwy posadzki na gruncie pod posadzkę docelową; fundamenty; ściany podziemia; izolacje fundamentów i ścian; Parter: ściany konstrukcyjne, strop	12,34%	Prace wykonane
	3	Parter: schody; ścianki działowe; Piętro I: ściany konstrukcyjne; strop; ścianki działowe; Dach: dach konstrukcja – 8,13%; Stolarka: stolarka zewnętrzna - okna – 44,23%;	12,61%	Prace wykonane
	4	Dach: dach-konstrukcja - 85,63%; Dach – pokrycie , izolacje przeciwwilgociowe, obróbki blacharskie - 79,17%; Stolarka: stolarka zewnętrzna okna – 23,08%; stolarka zewnętrzna – drzwi – 50%; bramy garażowe; Instalacje wewnętrzne sanitarne: Instalacja wod-kan – 33,33%; instalacja wentylacji – 50%; Instalacje elektryczne wewnętrzne: instalacje elektryczne wewnętrzne – 75,91%,	10,22%	Prace wykonane

	5	Dach: Dach – pokrycie , izolacje przeciwwilgociowe, obróbki blacharskie – 8,33%, Stolarka: stolarka zewnętrzna okna – 32,69%; stolarka zewnętrzna – drzwi – 50%; Stan wykończeniowy wewnętrzny: tynki – 57,89%; Stan wykończeniowy zewnętrzny: elewacja – 41,67%; cokół elewacyjny – 66,67%; wykończenie posadzek balkonów lub tarasów – 50%; Instalacje wewnętrzne sanitarne: instalacja wod-kan -50%; Instalacje elektryczne wewnętrzne: instalacje elektryczne wewnętrzne – 17,29%; rozdzielnie elektryczne – 50%; instalacje teletechniczne – 50%,	10,67%	Prace wykonane

	6	Dach: dach konstrukcja – 6,25%; Stolarka: drzwi wewnętrzne garażowe; Stan wykończeniowy wewnętrzny: tynki – 42,11%; posadzki docelowe na parterze i stropach; Stan wykończeniowy zewnętrzny: elewacja – 33,33%, balustrady i elementy ślusarskie – 50%; Instalacje zewnętrzne: przyłącza zewnętrzne do budynku – 73,13%, Instalacje wewnętrzne sanitarne: instalacja C.O. – 50%; grzejniki lub ogrzewanie podłogowe – 94,44%; instalacja wentylacji – 50%; kotłownia lub węzeł c.o. – pompa ciepła – 64,10%; Instalacje elektryczne wewnętrzne: rozdzielnie elektryczne – 40%, Zagospodarowanie terenu: drogi wewnętrzne, chodniki, parkingi, place – 60%,; ogrodzenie – 78,65%; tarasy zewnętrzne – 57,14%,	18,07%	31.05.2026

	7	Zagospodarowanie placu budowy: Przyłączenia instalacji na potrzeby budowy (woda energia); zaplecze socjalne, magazynowe; koszty mediów w czasie budowy; Dach: dach pokrycie, izolacje przeciwwilgociowe, obróbki blacharskie – 12,5%; Stan wykończeniowy zewnętrzny: elewacja – 25%; cokół elewacyjny – 33,33%; balustrady i elementy ślusarskie – 50%; wykończenie posadzek balkonów lub tarasów – 50%; Instalacje zewnętrzne: przyłącza zewnętrzne do budynku – 26,87%; opłaty przyłączeniowe; Instalacje wewnętrzne sanitarne: instalacja wod-kan – 16,67%; instalacja c.o. – 50%, grzejniki lub ogrzewanie podłogowe – 5,56%; kotłownia lub węzeł c.o. – pompa ciepła – 35,90%; Instalacje elektryczne wewnętrzne: instalacje elektryczne wewnętrzne – 6,80%; rozdzielnie elektryczne – 10%; instalacje teletechniczne – 50%, Zagospodarowanie terenu: drogi wewnętrzne, chodniki, parkingi, place – 40%; ogrodzenie – 21,35%; tereny zielone; oświetlenie terenu, tarasy zewnętrzne – 42,86%	11,12%	31.07.2026
		Cena może ulec zmianie tylko w przypadku, gdy: • nastąpi zmiana stawki podatku od towarów i usług (VAT) w trakcie obowiązywania umowy zawartej z Nabywcą W przypadku zmiany stawki lub zasad naliczania podatku		

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	od towarów i usług (VAT) przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia, Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu tej stawki, w ten sposób, że kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu tej stawki, zaś w przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) Deweloper odpowiednio obniży cenę brutto w taki sposób, że kwoty przypadające do zapłaty po dniu obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) zostaną pomniejszone o kwotę wynikającą z obniżenia tej stawki. W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) mającej wpływ na wysokość ceny nabycia przedmiotu umowy Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w terminie 14 dni od otrzymania oświadczenia Dewelopera o zwiększeniu ceny, jednak nie później niż do terminu zawarcia umowy przeniesienia własności. Prawo odstąpienia wykonuje się przez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie wraz ze zgodą na wykreślenie roszczeń wynikających z tej umowy z księgi wieczystej (z podpisem notarialnie poświadczonym). W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od umowy wskutek podwyższenia stawki od towarów i usług (VAT) Nabywcy nie przysługują względem Dewelopera żadne roszczenia poza prawem do zwrotu uiszczonej już części ceny. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z powyższego prawa odstąpienia Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu tej stawki w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania; • nastąpią zmiany powierzchni Lokalu w stosunku do jego projektowanej powierzchni określonej w umowie 1. Cena Lokalu umowy nie ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że powierzchnia Lokalu mieszkalnego uległa zmianie w stosunku do powierzchni projektowanej o nie więcej niż 2%. 2. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa Lokalu ustalona na podstawie pomiaru powykonawczego będzie się różniła o więcej niż 2%, z zastrzeżeniem pkt 4 poniżej, będą miały zastosowanie następujące zasady rozliczenia zaistniałych różnic: jeżeli powierzchnia użytkowa Lokalu mieszkalnego będzie się różniła o więcej niż 2% od projektowanej, Nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy, które może wykonać w terminie do 7 (siedmiu) dni liczonych od otrzymania od Dewelopera pisemnego powiadomienia o różnicy w powierzchni i o korekcie ceny z tego tytułu, przy czym prawo odstąpienia od umowy Nabywca w tym przypadku może wykonać nie później niż do dnia przypadającego na 14 (czternaście) dni przed terminem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności Lokalu na Nabywcę; prawo odstąpienia wykonuje się przez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie wraz ze zgodą na wykreślenie roszczeń wynikających z umowy zawartej z Nabywcą z księgi wieczystej (z podpisem notarialnie poświadczonym), 3. w przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa powyżej: a) jeżeli powierzchnia Lokalu będzie mniejsza o więcej niż

2%, cena Lokalu umowy zostanie zmniejszona o kwotę odpowiadającą iloczynowi ilości m^2 zmniejszenia powierzchni lokalu mieszkalnego o więcej niż 2% oraz ceny za 1 m^2 powierzchni lokalu mieszkalnego,
b) jeżeli powierzchnia Lokalu będzie większa o więcej niż 2%, cena Lokalu zostanie zwiększona o kwotę odpowiadającą iloczynowi ilości m^2 zwiększenia powierzchni Lokalu mieszkalnego o więcej niż 2% oraz ceny za 1 m^2 powierzchni lokalu mieszkalnego.
4. Nabywca nie jest uprawniony do odstąpienia od umowy ani żądania obniżenia ceny Lokalu, jeśli zmiana powierzchni Lokalu mieszkalnego w stosunku do powierzchni lokalu wskazanej w umowie zawartej z Nabywcą jest skutkiem zmian w Lokalu mieszkalnym wprowadzonych w drodze odrębnej umowy zwartej pomiędzy Nabywcą a Deweloperem w przedmiocie tzw. zmian lokatorskich.

W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od umowy wskutek podwyższenia stawki od towarów i usług (VAT) albo zmiany powierzchni Lokalu Nabywcy nie przysługują względem Dewelopera żadne roszczenia poza prawem do zwrotu w wysokości nominalnej uiszczonej już części ceny.

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 ROKU O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. Dz.U.2021.1177 z dnia 2021.06.30)

-

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:

1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,
2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, za 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,
4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej,
5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,
6) nieprzeniesienia na Nabywcę Lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej,
7) gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,
8) 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) niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym

mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie,
10) nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11,
11) stwierdzenia przez rzeczoznawcę wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15,
12) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe,
13) podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) mającej wpływ na wysokość ceny nabycia przedmiotu umowy Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w terminie 14 dni od otrzymania oświadczenia Dewelopera o zwiększeniu ceny, jednak nie później niż do terminu zawarcia umowy przeniesienia własności. Prawo odstąpienia wykonuje się przez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie wraz ze zgodą na wykreślenie roszczeń wynikających z tej umowy z księgi wieczystej (z podpisem notarialnie poświadczonym),
14) W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa Lokalu ustalona na podstawie pomiaru powykonawczego będzie się różniła o więcej niż 2%, z zastrzeżeniem pkt 4 poniżej, będą miały zastosowanie następujące zasady rozliczenia zaistniałych różnic: jeżeli powierzchnia użytkowa Lokalu mieszkalnego będzie się różniła o więcej niż 2% od projektowanej, Nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy

2. W przypadkach, o których mowa wyżej w ust. 1 pkt. 1-5 Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.
W przypadku, o którym mowa wyżej w ust. 1 pkt. 6 przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120- (stu dwudziesto-) dniowy termin na przeniesienie Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy, przy czym Deweloper zapłaci wówczas Nabywcy karę umowną w wysokości 20.000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych).
W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 7 Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.
W przypadkach, o których mowa wyżej w ust. 1 pkt. 8 Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.
W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 9 Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. Ustawy.
W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 13 Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 dni od otrzymania oświadczenia Dewelopera o zwiększeniu ceny, jednak nie później niż do terminu zawarcia umowy przeniesienia własności.
W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 14 Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy na 14 (czternaście) dni przed terminem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności Lokalu na Nabywcę.

3. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 - zgodnie z art. 44 ust. 2 Ustawy - Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy.
4. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy -

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	zgodnie z art. 45 ust. 1 Ustawy - jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. **II.** **1.** Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy - zgodnie z art. 43 ust. 7 Ustawy - w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. **2.** Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy - zgodnie z art. 43 ust. 8 Ustawy - w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub do podpisania umowy przeniesienia własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W przypadku, o którym mowa wyżej Deweloper ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, przy czym Nabywca zapłaci wówczas Deweloperowi karę umowną w wysokości 20.000,00 (dwadzieścia tysięcy złotych). **3.** Strony oświadczają, że oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy będzie skuteczne z chwilą doręczenia Nabywcy na adres wskazany w Umowie pisemnego oświadczenia w tym przedmiocie, z tym że w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy – Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu (tj. stawić się na pierwsze wezwanie Dewelopera we wskazanej kancelarii notarialnej celem złożenia oświadczenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym); przy czym w razie niedopełnienia tego zobowiązania przez Nabywcę, Deweloper uprawniony będzie do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych do pełnej wysokości poniesionej szkody. **4.** W każdym przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera lub Nabywcę, Nabywcy zostaną zwrócone już wpłacone środki w wysokości nominalnej, pomniejszone o ewentualne należne Deweloperowi kary umowne, odsetki oraz inne należności wynikające z niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od umowy; przy czym w przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron, na warunkach w niej określonych, Bank wypłaca Nabywcy środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, zgody na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie Przedmiotu Umowy, dowodu doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy drugiej stronie i dyspozycji nabywcy w zakresie przypadających mu środków zgromadzonych ma mieszkaniowym rachunku powierniczym; pozostałe środki (uprzednio wypłacone z rachunku powierniczego) zwraca Nabywcy Deweloper. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym

	Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 - informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. **5.** W przypadku odstąpienia od umowy, która była przedmiotem przelewu wierzytelności na rzecz banku kredytującego Nabywcę na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy: 1) Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy może wystąpić do banku kredytującego Nabywcę o potwierdzenie kwoty, jaka powinna być przekazana na rachunek tego banku, 2) Deweloper dokona w terminie 30 (trzydziestu) dni od odstąpienia od umowy zwrotu na rzecz banku kredytującego Nabywcę środków pieniężnych wypłaconych Deweloperowi przez Bank z mieszkaniowego rachunku powierniczego w kwocie odpowiadającej wysokości przelewu wierzytelności na rzecz banku kredytującego Nabywcę, zaś w pozostałym zakresie na rzecz Nabywcy z dokonaniem rozliczenia z tytułu ewentualnych kar umownych oraz roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej. **6.** W przypadku odstąpienia Dewelopera od niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Nabywca zobowiązany jest do przywróceniu Lokalu do stanu projektowego (sprzed wprowadzenia zmian lokatorskich), przy czym jeśli Nabywca nie dokona przywrócenia Lokalu do stanu projektowego pomimo wezwania Dewelopera wyznaczającego mu odpowiedni termin na jej dokonanie, Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty odpowiedniej sumy pieniężnej niezbędnej do przywrócenia Lokalu do stanu projektowego, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty; w powyższym przypadku Nabywcy nie przysługuje prawo żądania od Dewelopera zwrotu nakładów poczynionych na przedmiot umowy, w szczególności związanych z wprowadzeniem zmian lokatorskich. **7.** W przypadku innego, zgodnego rozwiązania umowy o podziale wpłaconych środków decyduje porozumienie zawarte przez Strony w przedmiocie rozwiązania umowy. **8.** Dla uniknięcia jakichkolwiek w razie wykonania prawa odstąpienia od umowy, Strony są nadal w pełni związane postanowieniami dotyczącymi obowiązków każdej ze Stron zastrzeżonych na wypadek odstąpienia od umowy, a zatem w mocy pozostają w szczególności postanowienia dotyczące obowiązku zapłaty kar umownych i odsetek. **9.** W każdym przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez którąkolwiek ze Stron ma ono skutek automatycznego odstąpienia także od przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w Drodze Wewnętrznej, a odpowiednie zapisy niniejszej Umowy dotyczące odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera lub Nabywcę stosuje się wówczas odpowiednio.
INNE INFORMACJE	

- W związku z zawarciem z Bankiem Nowym S.A. w Poznaniu umowy kredytu z dnia 15 lipca 2025 r. udzielonego na potrzeby realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, zabezpieczonego hipoteką umowną, Deweloper niniejszym informuje osoby zainteresowane zawarciem umowy o:

    - udzielonej przez bank zgodzie 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 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;

    - 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 na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

- Deweloper informuje o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

    - aktualnym stanem księgi wieczystej;

    - 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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;

    - kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;

    - sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;

    - projektem budowlanym;

    - dokumentem potwierdzającym zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia – po zawarciu z bankiem umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

- Środki pieniężne zgromadzone na prowadzonym przez bank otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec banku
- 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, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

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

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	
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	31.10.2026 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	• **BUDYNEK 1** 2 kondygnacje nadziemne • **BUDYNEK 2** 2 kondygnacje nadziemne • **BUDYNEK 3** 2 kondygnacje nadziemne
	Technologia wykonania	Tradycyjna, murowana z elementami żelbetowymi Stropy – z płyt kanałowych oraz częściowo monolityczne
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z **załącznikiem nr 1** – Standard wykończenia budynku i lokalu
	Liczba lokali w budynku	Po 2 (dwa) lokale mieszkalne w każdym budynku, tj. łącznie 6 (sześć) lokali w łącznie 3 (trzech) budynkach
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	6 miejsc garażowych
	Dostępne media w budynku	energia elektryczna, kanalizacja, zimna woda, Internet
	Dostęp do drogi publicznej	TAK

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 2 i nr 3
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal mieszkalny oznaczony projektowo symbolem _____ w budynku oznaczonym projektowo nr _____ o łącznej projektowanej powierzchni wynoszącej _____ m2 usytuowany na parterze , tj. (pierwszej kondygnacji) / pierwszym piętrze (drugiej kondygnacji), składający się z: _____. Standard wykonania i wykończenia mieszkania zgodny z Załącznikiem nr 1. Powierzchnia oraz układ mieszkania zgodny z Załącznikiem nr 2.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do 30.09.2026 r.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do 31.10.2026 r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy

Cenę 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 osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

…..……

Załączniki:

- Standard wykończenia,
- Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
- Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji,
- Wzór umowy deweloperskiej.