

PROSPEKT  
INFORMACYJNY

A CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA                      |                                                                |                  |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------|
| Deweloper                            | Oriens Fleet Management sp. z o.o.<br>KRS: 0000359190          |                  |
| Adres                                | ul. Sowińskiego 4 , 40-018 Katowice                            |                  |
| Numer NIP i REGON                    | NIP: 9542703004                                                | REGON: 241629777 |
| Numer telefonu                       | 48 606 619 104                                                 |                  |
| Adres poczty elektronicznej          | biuro@podzlotymbazantem.pl                                     |                  |
| Numer faksu                          |                                                                |                  |
| Adres strony internetowej dewelopera | <a href="http://podzlotymbazantem.pl">podzlotymbazantem.pl</a> |                  |

II. 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 | Brak |

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

| INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego                                        | <p>Ul. Bażancia 44-245 Żory</p> <p>Nr działek: Domy jednorodzinne: 1481/17 1482/17 1483/17 1484/17 1485/17 1486/17 1487/17 1488/17 1489/17 1490/17 1491/17 1492/17 1493/17 1494/17 1495/17 1496/17 1497/17 1498/17 1499/17 1500/17 Droga wewnętrzna: 1501/17</p> <p>Obręb ewidencyjny: 247901_1.0009,RÓJ</p> |
| Numer księgi wieczystej                                                                               | GL1X/00014249/8, GL1X/00029627/0                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości   | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                                          |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia                                           | Zakład aktywności zawodowej, Zakład Produkcyjno-Usługowy „Wspólna pasja” |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym                           | Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmi- ny  | Numer UCHWAŁA Nr 486/XLVI/14 RADY MIASTA ŻORY z dnia 29.04.2014r. <a href="https://zory.archiwum.bip.net.pl/c13459.html">https://zory.archiwum.bip.net.pl/c13459.html</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                          | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego                           | link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu: <a href="http://mapy.geoportal.zory.pl/gpt4/?&amp;profile=569&amp;projection=EPSG:2177&amp;bbox=6545624.28,5543376.12,6545650.97,5543390.33">http://mapy.geoportal.zory.pl/gpt4/?&amp;profile=569&amp;projection=EPSG:2177&amp;bbox=6545624.28,5543376.12,6545650.97,5543390.33</a>                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                          | Miejscowy plan rewitalizacji                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                          | Miejscowy plan odbudowy                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                          | Inne                                                                     | Uchwała nr 244/XIX/16 Rady Miejskiej Żory z dnia 2 czerwca 2016 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia 9 czerwca 2016 r., poz. 3247 i poz. 4016, zmienionym uchwałą nr 449/XXXII/21 Rady Miasta Żory z dnia 29 lipca 2021 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia 13 sierpnia 2021 r., poz. 5319 oraz zmienionym uchwałą nr 623/XLIX/22 Rady Miasta Żory z dnia 24 listopada 2022 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia 7 grudnia 2022 r., poz. 8030), „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żory” |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu                                                     | E33MN-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy                             | wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,01 - 2,0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna wysokość zabudowy                                             | wysokość zabudowy nie może przekraczać:<br><br>- budynków – 10 m,<br><br>- budowli – 50 m,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                          | Minimalny udział procentowy po- wierzchni biologicznie czynnej           | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                          | Minimalna liczba miejsc do parkowania                                    | dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 stanowisko na 1 mieszkanie;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|  |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>                                               | <p>W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:</p> <p>2) inwestycje zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla których jest wymagane lub dla których może być wymagane sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko mogą być lokalizowane wyłącznie:</p> <p>c) na terenach o innym przeznaczeniu, dla których plan takie inwestycje dopuszcza;</p> <p>3) prowadzenie działalności gospodarczej na terenach objętych planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | <p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p> | <p>Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych</p> <p>W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wprowadza się następujące ustalenia:</p> <p>(...)</p> <p>2) wskazuje się granice złóż surowców mineralnych:</p> <p>kruszywa naturalnego: Gotartowice-Zory,</p> <p>węgla kamiennego: Krupiński, Żory-Suszec, Żory-Warszowice,</p> <p>metanu pokładów węglowych: Krupiński, Żory-Suszec, Jankowice-Wschód,</p> <p>metanu z węgla kamiennego Żory 1,</p> <p>solii kamienniej: Rybnik-Zory-Orzesze;</p> <p>(...)</p> <p>11) w granicach planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tym samym nie ustala się granic i sposobów ich zagospodarowania.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                     |                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Warunki ochrony dziedzictwa kulturo- wego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                                 | Nie dotyczy                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów od- rębnych   | Nie dotyczy                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji                                                         | Nie dotyczy                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej                                          | Nie dotyczy                                                            |
| 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                    | Przeznaczenie terenu                                                                                                | Załącznik                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy                                                                        | Załącznik                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Maksymalna wysokość zabudowy                                                                                        | Załącznik                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Minimalny udział procentowy po- wierzchni biologicznie czynnej                                                      | Załącznik                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Minimalna liczba miejsc do parkowania                                                                               | Załącznik                                                              |
| 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 budow- lanych oraz zagospodarowania terenu |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: Nie dotyczy                                                               |                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | gabaryty                                                                                                            | Nie dotyczy                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | forma architektoniczna                                                                                              | Nie dotyczy                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | usytuowanie linii zabudowy                                                                                          | Nie dotyczy                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | intensywność wykorzystania terenu                                                                                   | Nie dotyczy                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu                                                   | Nie dotyczy                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | wymagania dotyczące zabudowy i zagos- podarowania terenu położonego na ob- szarach szczególnego zagrożenia powo- dź | Nie dotyczy                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | warunki ochrony dziedzictwa kulturo- wego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                                 | Nie dotyczy                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów od- rębnych   | Nie dotyczy                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji                                                         | Nie dotyczy                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej                                          | Nie dotyczy                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | miejscowych planach zagospodarowa- nia przestrzennego                                                               | Załącznik                                                              |

|                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                               |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w: | studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy                                                                                                         | Załącznik |
|                                                                                                                                                          | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu                                                                                                                      | Załącznik |
|                                                                                                                                                          | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach                                                                                                                                    | Załącznik |
|                                                                                                                                                          | uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania                                                                                                                               | Załącznik |
|                                                                                                                                                          | miejscowych planach odbudowy                                                                                                                                                  | Załącznik |
|                                                                                                                                                          | mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego                                                                                                                   | Załącznik |
|                                                                                                                                                          | 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                                                                                                                        | Załącznik |
|                                                                                                                                                          | decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej                                                                                                                               | Załącznik |
|                                                                                                                                                          | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego                                                                                          | Załącznik |
|                                                                                                                                                          | decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych                                                                                          | Załącznik |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Załącznik |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Załącznik |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Załącznik |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Załącznik |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Załącznik |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Załącznik |
| <b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
| Czy jest pozwolenie na budowę                                                                                                                                                                                                                                                                                          | tak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne                                                                                                                                                                                                                                                                               | tak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | nie       |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał                                                                                                                                                                                                                                                           | Decyzja o pozwoleniu na budowę nr 81/19 z dn. 27.02.2019 r. wydana przez Prezydenta Miasta Zory (sygn.: UA-RA.6740.586.2018.KC); przeniesiona na obecnego inwestora decyzją nr UA-RA.6746.76.2019.JW z dn. 30.10.2019 r. wydanej przez Prezydenta Miasta Zory (sygn.: UA-RA.6746.76.2019. JW); zmieniona decyzją nr 14/20 z dn. 13.01.2020r. wydana przez Prezydenta Miasta Zory (sygn.: UA-RA. 6740.755.2019.KC). |           |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku                                                                                                                                                                                                                                                   | 21.03.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |
| Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |

|                                                                                                                      |                                                                                                             |                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego                                                                         | 22.02.2023                                                                                                  |                                             |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych                                                         | 24.04.2019 - 22.02.2023                                                                                     |                                             |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego                                                      | Liczba budynków                                                                                             | 20                                          |
|                                                                                                                      | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)                   | 8m                                          |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                   | Zgodnie z normą pomiaru powierzchni PN-ISO 9836: 1997                                                       |                                             |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne                                        | Nie dotyczy                                 |
|                                                                                                                      | 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 | Nie dotyczy                                 |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy                                        | Nie dotyczy                                                                                                 |                                             |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy                                                        | Nie dotyczy                                                                                                 |                                             |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego                                               | Zakończono inwestycje                                                                                       |                                             |
| 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 dewelo- perskiej 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

Nie dotyczy

**INNE INFORMACJE**