

PROSPEKT INFORMACYJNY**DLA ZADANIA BUDOWA DOMU JEDNORODZINNEGO TYP FRANKLIN IV
PRZY UL. LUDWIKA MIEROSŁAWSKIEGO 9B W BYTOMIU – ETAP 13****CZĘŚĆ OGÓLNA****I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA		
Deweloper – dane adresowe	Firma Przemysłowo – Budowlana LECHBUD LESZEK DZIUB, z siedzibą 41-907 Bytom ul. Mochnackiego 34 Osoba fizyczna prowadząca działalność Podstawa prowadzenia działalności – wpis CEIDG	
Adres którym jest przedstawiana oferta domów mieszkalnych jednorodzinnych	ul. Ludwika Mierosławskiego 9B 41-907 Bytom	
Numer NIP REGON	NIP 6260335752	REGON 270538061
Numer telefonu	602 505 954, 608 675 770	
Adres poczty elektronicznej	lechbud0@gmail.com	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.lechbud.com.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	ul. Reptowska 22-24, 41-923 Bytom
Data rozpoczęcia	01.12.2015r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Decyzja pozwolenia na użytkowanie nr PINB.IV-7358/22/2020 i PINB.IV-7358/23/2020 z dnia 21.10.2020r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Powstańców Warszawskich 64-64C, 41-902 Bytom
Data rozpoczęcia	11.01.2008r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Decyzja pozwolenia na użytkowanie nr PINB.IV-7358/51/20211 z dnia 20.10.2011r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Rostkowskiego 26, 26a, 26b, 26c, 41-907 Bytom
Data rozpoczęcia	16.12.2021r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Decyzja pozwolenia na użytkowanie nr PINB.7359.56.1320.24, PINB.7359.57.1319.24, PINB.7359.58.1318.24, PINB.7359.54.1322.24 i PINB.7359.55.1321.21 z dnia 17.04.2024r.

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾ Numer księgi wieczystej	Budynku mieszkalne jednorodzinny typ Franklin IV ul. Mierosławskiego 9B, 41-907 Bytom – dz. 2142/5, 2171/5, 2172/5 KW KA1Y/00040230/6, KA1Y/00074195/5
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy

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

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	W bezpośrednim sąsiedztwie działki objęte przedmiotową inwestycją sąsiadują od strony południowej z działkami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, działkami niezabudowanymi i budynkami Firmy BAMAL czyli stacja kontroli pojazdów, serwis samochodowy, magazyn firmowy BAMAL. Od strony północnej po przeciwnej stronie ul. Małachowskiego znajduje się Dzienny Ośrodek Rehabilitacyjno – Edukacyjno – Wychowawczy, na którego terenie znajduje się budynek ośrodka, parking i wybieg dla zwierząt (głównie koni) przyczyniających się do rehabilitacji, a także 12 budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej. Od strony wschodniej teren zabudowany jest garażami blaszanymi i domem mieszkalnym. Od strony zachodniej znajdują się zabudowania firmy produkcyjnej VIVA PLUS. W otoczeniu przedmiotowej inwestycji, w dalszej odległości, jednak mniejszej niż 1km znajdują się zakłady produkcyjne, noclegownia, a także tereny niezabudowane, które mogą zostać zakwalifikowane pod budowę zakładów produkcyjnych, pawilonów handlowych, ewentualnie inne o tym samym natężeniu. W odległości mniejszej niż 1 km projektowana jest budowa trasy szybkiego ruchu „Becetka”. Na terenie brak miejscowego planu zagospodarowania, więc biorąc pod uwagę to, że istnieją obiekty handlowe i produkcyjne mogą powstać kolejne w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji Link do strony internetowej: https://i-biip.um.bytom.pl/wydzial-architektury-studium-uikzp-gminy-bytom.html
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytom	
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego BRAK PLANU	
	Miejscowy plan zabudowy BRAK	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Miejscowy plan rewitalizacji BRAK	Przedmiotowe działki nie są objęte MPZP
	Miejscowy plan odbudowy BRAK	
	Inne BRAK	
	Przeznaczenie terenu	
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy

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

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

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	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	Brak miejscowego planu zagospodarowania terenu
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc parkingowych	
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	O wydanie decyzji o warunkach zabudowy wystąpiono na dwa budynki, jednak o wydanie pozwolenia na budowę wystąpiono o jeden. Przedmiotowa inwestycja dotyczy jednego budynku FRANKLIN IV Decyzja nr 7/2023 AAP.6730.4.2023 z dnia 24 marca 2023r. Siatka podziału geodezyjnego lokuje wnioskowane nieruchomości w sąsiedztwie dróg wewnętrznych Gminy Bytom: ul. Kosynierów, Mierosławskiego i Małachowskiego, jednak w znacznym od nich dystansie i poza pierwszą linią zabudowy. W przedmiotowej sprawie organ odstąpił od wyznaczenia linii zabudowy zważywszy, że dla opisanej lokalizacji nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 1693 z późn. zm.) Dla planowanej inwestycji linię zabudowy należy przyjąć na etapie projektowym zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;	
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Budynek dwukondygnacyjny: parter i poddasze mieszkalne, niepodpiwniczony. W decyzji ustalono następujące warunki

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

		zabudowy: a) W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono zgodność planowanej inwestycji z funkcją obiektów położonych w obszarze analizowanym; b) Wymagania dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalone na podstawie analizy funkcji cech zabudowy i zagospodarowania terenu: - procentowy wskaźnik zabudowy (pow. działek 1813,0 m²) dopuszcza się ok. 24,9% - elewacja frontowa - szerokość: dopuszcza się ok. 10 - 15,0 m (na podstawie wniosku), - wysokość: dopuszcza się ok. 3,0 – 6,0 m (na podstawie wniosku), - kalenica (równa całkowitej wysokości budynku): dopuszcza się ok. 5,0 – 7,5 m (na podstawie wniosku), - układ kalenicy do frontu działki: przyjmuje się równoległe (na podstawie wniosku), - geometria dachu: dach dwuspadowy: ok. 30st – 45st tj. ok. 57,7 – 100 % (na podstawie wniosku), c) Wysokość elewacji frontowej podano jako mierzone od średniego poziomu terenu przed budynkiem, a całkowita wysokość budynku mieszkalnego nie spowoduje zaburzenia ład przestrzennego.
	Forma architektoniczna	Prosta
	Usytuowanie linii zabudowy	Wg decyzji o warunkach zabudowy siatka podziału geodezyjnego lokuje wnioskowane nieruchomości w sąsiedztwie dróg wewnętrznych Gminy Bytom: ul. Kosynierów, Mierosławskiego i Małachowskiego, jednak w znacznym od nich dystansie i poza pierwszą linią zabudowy. W przedmiotowej sprawie organ odstąpił od wyznaczenia linii zabudowy zważywszy, że dla opisanej lokalizacji nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 1693 z późn. zm.). Dla planowanej inwestycji linię zabudowy należy przyjąć na etapie projektowym zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
	Intensywność wykorzystania terenu	Na podstawie analizy ustalono, że średni wskaźnik zabudowy działek w obszarze analizowanym wynosi ok. 24,9%. Dla wnioskowanych nieruchomości o powierzchni łącznej ok. 1813,0 m² planowana inwestycja

		ukszałtuje go w przedziale ok 15,2 – 25,2%, co dopuszczono zważywszy, że rozpiętość wartości tego wskaźnika w obszarze analizowanym oscyluje w zakresie ok. 9,2 - 56,0%. Dopuszczony zakres tego parametru mieści się w przedziale wartości ustalonych analizą i nie spowoduje zaburzenia ładu przestrzennego.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) Niniejsze przedsięwzięcie nie stoi w sprzeczności z przepisami ochrony środowiska, zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego oraz zabytków i dóbr kultury współczesnej; 2) Zgodnie z ogólną opinią nr ZSE.6220.1.90.2018 z dnia 02 listopada 2018r. Referatu Ochrony Środowiska i Energetyki Wydziału Inżynierii Środowiska tut. urzędu na terenie Miasta Bytomia dotychczas nie rozpoznano i nie udokumentowano osuwisk. Istnieją natomiast wstępne i ogólne dane informujące o możliwej predyspozycji obszarów, wynikającej głównie z budowy geologicznej i morfologii do rozwoju ruchów masowych w poszczególnych powiatach pozakarpackich. Przedmiotowe dane stały się podstawą opracowania <i>Przeglądowej mapy osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w części pozakarpackiej województwa śląskiego</i>, dostępnej na stronie PIG. Z powyższego wynika, że na terenie Bytomia rozpoznano jeden obszar predysponowany do występowania ruchów masowych. Ustalono, że wnioskowana inwestycja zlokalizowana jest poza ww. obszarem. W świetle powyższego, biorąc pod uwagę złożone warunki gruntowe występujące na znacznej części obszaru miasta, w przypadku realizacji inwestycji, przed przystąpieniem do prac budowlanych, w zależności od potrzeb, konieczne jest rozpoznanie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub wykonanie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane (powołany tekst jedn. Dz. U. z 2018r. poz. 1202 z późn. zm.) w celu wyeliminowania ewentualnych zagrożeń i szkód mogących wystąpić w trakcie robót budowlanych lub w ich wyniku, powodowanych osuwaniem się mas ziemnych. Jednocześnie zgodnie z art. 383 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (powołany tekst jedn. Dz. U. z 2018r. poz. 799 z późn. zm.) wymogu uzgodnienia lub opiniowania przez organ ochrony środowiska nie stosuje się, jeżeli organ właściwy do prowadzenia postępowania w sprawie jest jednocześnie organem uzgadniającym lub opiniującym; 3) Wydział Inżynierii Środowiska – Referat

		Ochrony Środowiska i Energetyki tut. urzędu pismem nr ASE.654.11.2023 z dnia 14 lutego 2023r. poinformował, iż w obszarze przedmiotowej inwestycji nie występują złoża kopalin nieobjęte własnością górnictw, poszukiwane lub rozpoznane na obszarze do 2 ha w celu wydobywania metodą odkrywkową w ilości do 20000 m³ w roku kalendarzowym i bez użycia środków strzałowych oraz udokumentowane ujęcia wód podziemnych, których przewidywane lub ustalone zasoby nie przekraczają 50 m³/h, zgodnie z art. 161 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 1072 z późn. zm.). Jednocześnie w odpowiedzi zawarto informację, że teren inwestycji znajduje się w obrysie funkcjonowania dawnego zakładu górnictwa KWK Szombierki; 4) W oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 5, w związku z art. 60 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 156 ustawy Prawo geologiczne i górnicze jw. i ugruntowaniem nowej linii orzecznictwa, zgodnie z którą organem pierwszej instancji właściwym do dokonania uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy w zakresie złóż objętych własnością górnictw uznaje się Marszałka Województwa, pismem z dnia 20 lutego 2023r. Wydział Architektury tut. urzędu zwrócił się do Marszałka Województwa Śląskiego w Katowicach, o uzgodnienie inwestycji w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, przedkładając równocześnie do zaopiniowania projekt przedmiotowej decyzji. Z uwagi na brak odpowiedzi w terminie określonym w art. 53 ust. 5 powołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie uznano za dokonane; 5) Wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody na przekształcenie na cele nierolnicze i nieleśne; 6) Planowana inwestycja położona jest poza obszarem chronionym NATURA 2000 wyznaczonym na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 916 z późn. zm.) 7) Zgodnie z art. 83 i art. 84 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 916 z późn. zm.) w wypadku konieczności usunięcia drzew lub krzewów z terenu nieruchomości w związku z planowaną inwestycją, należy w tej materii wcześniej uzyskać zezwolenie. Wszelkie warunki związane z usunięciem drzew lub
--	--	---

		krzewów należy uzgodnić w Referacie Przyrody Wydziały Inżynierii Środowiska tut. urzędu.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Niniejsze przedsięwzięcie nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Niniejsze przedsięwzięcie nie stoi w sprzeczności z przepisami ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków i kultury współczesnej.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Teren nie wymaga uzyskania zgody na przekształcenie na cele nierolnicze i nieleśne. Teren jest poza obszarem NATURA 2000. Budowa nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Miejski Zarząd Dróg i Mostów w Bytomiu, pismem nr DTIR.60.19.246.2023.DW l.dz.2138/2023 z dnia 17 lutego 2023r. zaopiniował pozytywnie przedmiotową inwestycję. Skomunikowanie działki nr 1414/5, na której planowana jest przedmiotowa inwestycja należy przewidzieć do drogi publicznej gminnej ul. Stanisława Małachowskiego poprzez działkę nr 1415/5 będącą w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy i ogólnodostępną drogę wewnętrzną gminy Bytom ul. Ludwika Mierosławskiego. Szczegółowe warunki budowy zjazdu z ul. Ludwika Mierosławskiego na działkę nr 1415/5 zostaną określone przez MZDiM w odrębnym postępowaniu, po złożeniu przez inwestora wniosku na budowę zjazdu z drogi do jej zarządcy.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) Inwestor przedłożył wymagane dokumenty wydane przez właściwe jednostki organizacyjne gwarantujące wykonanie uzbrojenia terenu: - Tauron Dystrybucja – warunki przyłączenia z dnia 05 maja 2022r. nr WP/052590/2022/O11R03 - Bytomskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. z siedzibą w Bytomiu przy Pl. Kościuszki 11 – pismo w sprawie warunków przyłączenia do sieci wod-kan nr BPK/1178/05/2022/W, IT/494/2022 z dnia 02 czerwca 2022r. oraz nr BPK/1454/07/2022/W, IT/598/2022 z dnia 05 lipca 2022r. 2) W oparciu o art. 53 ust. 5e pkt 1, w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wydział Architektury tut. urzędu pismem z dnia 08 lutego 2023r. zwrócił się do operatora elektroenergetycznego systemu przesyłowego -

		Polskie Sieci Elektroenergetyczne SA w Katowicach o opinię w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej wysokich napięć. Brak odpowiedzi w terminie określonym w art. 53 ust. 5f powołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uważa się za przedstawienie opinii pozytywnej; 3) Zgodnie z wymogami art. 53 ust. 5e pkt 1 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) Wydział Architektury tut. urzędu pismem z dnia 02 grudnia 2021r. nr OS-DL.404.1314.2021.2 JS uzyskał od Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM SA Oddział w Świerklanach informację, że w granicach administracyjnych miasta Bytom Spółka nie posiada infrastruktury będącej jej własnością i do roku 2023 GAZ-SYSTEM SA nie planuje na obszarze Bytomia działań inwestycyjnych.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Procentowy wskaźnik zabudowy działki – 15,2 – 25,2%
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy
	Wysokość zabudowy	Jako wartość mierzona od średniego poziomu terenu przed budynkiem do kalenicy 5,0 – 7,5 m
	Inne – warunki posadowienia	1) Zgodnie z ogólną opinią nr ZSE.6220.1.90.2018 z dnia 02 listopada 2018r. Referatu Ochrony Środowiska i Energetyki Wydziału Inżynierii Środowiska tut. urzędu na terenie Miasta Bytomia dotychczas nie rozpoznano i nie udokumentowano osuwisk. Istnieją natomiast wstępne i ogólne dane informujące o możliwej predyspozycji obszarów, wynikającej głównie z budowy geologicznej i morfologii do rozwoju ruchów masowych w poszczególnych powiatach pozakarpackich. Przedmiotowe dane stały się podstawą opracowania <i>Przeglądowej mapy osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w części pozakarpackiej województwa śląskiego</i>, dostępnej na stronie PIG. Z powyższego wynika, że na terenie Bytomia rozpoznano jeden obszar predysponowany do występowania ruchów masowych. Ustalono, że wnioskowana inwestycja zlokalizowana jest poza ww. obszarem. W świetle powyższego, biorąc pod uwagę złożone warunki gruntowe występujące na znacznej części obszaru miasta, w przypadku realizacji inwestycji, przed przystąpieniem do prac budowlanych, w zależności od potrzeb,

		konieczne jest rozpoznanie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub wykonanie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane (powołany tekst jedn. Dz. U. z 2018r. poz. 1202 z późn. zm.) w celu wyeliminowania ewentualnych zagrożeń i szkód mogących wystąpić w trakcie robót budowlanych lub w ich wyniku, powodowanych osuwaniem się mas ziemnych. Jednocześnie zgodnie z art. 383 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (powołany tekst jedn. Dz. U. z 2018r. poz. 799 z późn. zm.) wymogu uzgodnienia lub opiniowania przez organ ochrony środowiska nie stosuje się, jeżeli organ właściwy do prowadzenia postępowania w sprawie jest jednocześnie organem uzgadniającym lub opiniującym; 2) Wydział Inżynierii Środowiska – Referat Ochrony Środowiska i Energetyki tut. urzędu pismem nr ASE.654.11.2023 z dnia 14 lutego 2023r. poinformował, iż w obszarze przedmiotowej inwestycji nie występują złoża kopalin nieobjęte własnością górnictwem, poszukiwane lub rozpoznane na obszarze do 2 ha w celu wydobywania metodą odkrywkową w ilości do 20000 m3 w roku kalendarzowym i bez użycia środków strzałowych oraz udokumentowane ujęcia wód podziemnych, których przewidywane lub ustalone zasoby nie przekraczają 50 m3/h, zgodnie z art. 161 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 1072 z późn. zm.). Jednocześnie w odpowiedzi zawarto informację, że teren inwestycji znajduje się w obrysie funkcjonowania dawnego zakładu górnictwa KWK Szombierki;
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu. Na stronie www.lechbud.com.pl umieszczono specjalistyczny raport o terenie z dnia 08.09.2025r. wskazujący wszelkie dane (zgodne ze stanem faktycznym) w promieniu 1 km od terenu objętego zadaniem inwestycyjnym. Dane zawarte w raporcie: - formy ochrony przyrody; - dane z ewidencji gruntów i budynków; - parametry geometryczne terenu; - zanieczyszczenia powietrza pyłami PM 2,5 i PM 10; - miejscowy plan zagospodarowania

		przestrzennego; - analiza spadków i ekspozycji terenu; - zaludnienie - napowietrzne linie energetyczne; - zagrożenia powodziowe; - analiza rodzajów pokrycia terenu; - nieruchomości objęte ochroną zabytków; - wszystkie pozwolenia na budowę w odległości 200 m; - sezonowe nasłonecznienie terenu; - strefy ochronne; - dostępność usług; - dostęp do drogi; - obszary zagrożone stagnacją wody; - dostęp do światłowodu; - uzbrojenie terenu w media; - analiza zasięgu czasu dojazdu i dojścia; - miejsca, obiekty i urządzenia potencjalnie uciążliwe; - obszary ochrony archeologicznej; - stawki podatku od nieruchomości; - lokalizacja wyrobów zawierających azbest; - geologiczne warunki budowlane; - mapa hydrogeologiczna – wody gruntowe; - analiza zabudowy; - osiadanie terenu; - surowce mineralne; - profil terenu; - analiza objętości ziemi; - strefy oddziaływania lotniska; - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; - analiza sąsiedztwa lasów; - mapa glebowo-rolnicza.
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	j.w.
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	j.w.

	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	j.w.
	Miejscowych planach odbudowy	j.w.
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	j.w.
	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	j.w.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	j.w.
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	j.w.
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	j.w.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	j.w.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	j.w.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	j.w.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	j.w.
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	j.w.
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	j.w.
	Decyzja o udzieleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	j.w.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest	tak*	nie*

* Niepotrzebne skreślić.

zaskarżone		
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	ulica Ludwika Mierosławskiego 9B – dz. 2142/5, 2171/5, 2172/5 - pozwolenie na budowę nr AAB.6740.147.2024; 116/2024 z dnia 24.07.2024r. wydana przez Prezydenta Miasta Bytomia	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	05.09.2025r.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.) oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	05.09.2025r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	05,09,2025r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynek wolnostojący
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa budynku określona zostanie na podstawie polskiej normy PN-ISO 9836:1997. Pole powierzchni określa się zgodnie z wymiarami rzeczywistymi, podaje się je w m2 z dokładnością do 0,01 m2. Powierzchnię wewnętrzną budynku lub jego części mierzy się na poziomie podłogi kondygnacji (z dokładnością do 0,01 m2) w świetle wykończonych powierzchni pionowych przegród zamykających pomieszczenie od zewnątrz i od wewnątrz, z pominięciem listew przyściennych i cokołów. Powierzchni zewnętrznych niezamkniętych ze wszystkich stron, a dostępnych z danego pomieszczenia nie dolicza się do powierzchni tego pomieszczenia (balkony, ogródki). Wnęki w ścianach o powierzchni poniżej 0,1 m2 będą potrącone z powierzchni budynku, natomiast wnęki w ścianach o powierzchni powyżej 0,1 m2 nie będą potrącone z powierzchni budynku. Pilastry i inne występy ścienne o powierzchni powyżej 0,1 m2 będą potrącone z powierzchni budynku, natomiast pilastry i inne występy ścienne o powierzchni poniżej 0,1 m2 nie będą potrącone z powierzchni budynku	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Inwestycja jest zrealizowana ze środków własnych.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy

Środki ochrony nabywców	Obowiązek prowadzenia rachunku powierniczego odnosi się do umów, o których mowa w art. 2 ustawy deweloperskiej. Sprzedaż gotowego domu, poprzedzona jedynie ewentualną umową rezerwacyjną, ale nie umową deweloperską, nie wchodzi w zakres tego obowiązku. Takie transakcje podlegają ogólnym przepisom Kodeksu cywilnego dotyczącym umów sprzedaży. K.C. (ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r)	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾	Nie dotyczy
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Wpłata na rachunek bankowy przed zawarciem aktu notarialnego, lub przy akcie.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank PKO BP Oddział Bytom z siedzibą przy Pl. Kościuszki 1 41-902 Bytom (w budynku Galerii Handlowej AGORA)	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Sprzedawane budynki posiadają pozwolenie na użytkowanie	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena może ulec zmianie w przypadku zmian wynikających z ustawy o podatku od towarów i usług (VAT), bądź też w przypadku wprowadzenia innych podatków, bądź świadczeń publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym. Na cenę również wpływa sposób i zakres wykonania prac wykończeniowych, ilość gruntu. Ceny poszczególnych budynków nie są identyczne.	
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 o deweloperskim funduszu gwarancyjnym		
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nabywca nie będzie zawierał umowy deweloperskiej, a umowę kupna sprzedaży, która zostanie poprzedzona protokołem z oględzin nieruchomości. W przypadku zastrzeżeń ze strony Nabywcy, umowa kupna sprzedaży nie zostanie zawarta.	
INNE INFORMACJE		
I. Informacja o:		
1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej		

zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; - **NIE DOTYCZY**

- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. – **NIE DOTYCZY**

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- ~~7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;~~
- ~~8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;~~
- ~~9) dokumentem potwierdzającym:~~
 - ~~a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;~~
 - ~~b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.~~

III. Informacja: **NIE DOTYCZY**

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów: **NIE DOTYCZY**

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach

pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,

- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	1. ul. Ludwika Mierosławskiego 9B – 875.000,00 zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	146m²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	1. 5.993,15 zł/m²	
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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Po wpłacie środków Nabywcy	
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	2
	Technologia wykonania	Murowana
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Częścią wspólną jest działka nr 2172/5 i 1415/5 – działki wyrównane i utwardzone tłuczniem
	Liczba pomieszczeń w budynku	4 pokoje + salon z aneksem kuchennym, 2 łazienki.
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Przed budynkiem
	Dostępne media w budynku	Woda, kanalizacja, energia elektryczna, gaz, internet

	Dostęp do drogi publicznej	ul. Kosynierów/ Mierosławskiego
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Nie dotyczy	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Budynek jest już wybudowany, standard wykończenia i rodzaj użytych materiałów jest Nabywcy znany w momencie zakupu.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy	
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	Po wpłacie Nabywcy	

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzuty budynku
2. Wzór umowy sprzedaży
3. Zagospodarowanie terenu

