

Załącznik do Opisu i Oszacowania przedsiębiorstwa Grupy Producentów Rolnych
Ziarno Sp. z o.o. w upadłości

OPERAT SZACUNKOWY



z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami, budowlami i innymi urządzeniami trwale związanymi z gruntem, położonej w miejscowości Chełmża w rejonie ulicy Dworcowej, obejmującej tereny zakładu Grupy Producentów Rolnych „ZIARNO” Sp. z o.o. w upadłości w stanie na dzień wyceny. Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr TO1T/00117519/4 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.

Warszawa, 24.06.2024 r.

Autor opracowania
mgr Katarzyna Młynarczyk,
Rzeczoznawca Majątkowy upr. 4914
Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie
Okręgowym w Warszawie (dec. ADM-5111-329/20)

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości Chełmża, tereny Grupy Producentów Rolnych „Ziarno” Sp. z o.o. w upadłości Chełmża, rejon ul. Dworcowej, gm. Żławień Wielka, pow. toruński, woj. kujawsko-pomorskie	
Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami, budowlami i innymi urządzeniami trwale związanymi z gruntem, obejmująca tereny zakładu Grupy Producentów Rolnych „Ziarno” Sp. z o.o. w upadłości, położona w miejscowości Chełmża, w rejonie ul. Dworcowej, w gminie Miasto Chełmża, w powiecie toruńskim, w województwie kujawsko-pomorskim. Obszar opracowania obejmuje cztery działki ewidencyjne nr 19/12, 19/13, 19/16 i 19/17 z obrębu 0013, o łącznej powierzchni 1,1227 ha. Na terenie nieruchomości zlokalizowane są głównie budynki magazynowe z niewielkim udziałem funkcji towarzyszących biurowo-socjalnych. Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr TO1T/00117519/4 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.
Zakres i uwarunkowania wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami, budowlami i innymi urządzeniami trwale związanymi z gruntem w stanie na dzień wyceny. <i>Przedmiotowa opinia została sporządzona w warunkach częściowo ograniczonej dostępności do informacji i dokumentacji dotyczącej stanu i sytuacji nieruchomości związanej z brakiem dokumentacji dotyczącej części budynków.</i>
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny na potrzeby sporządzenia opisu i oszacowania przedsięwzięcia stosownie do przepisów Art. 56a ust.3 i Art. 319 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe.
Metoda wyceny	Zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami do określenia wartości nieruchomości.
Data określenia wartości	09.04.2024 r.
Oszacowana wartość	<u>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami, budowlami i innymi urządzeniami trwale związanymi z gruntem będących przedmiotem wyceny wynosi:</u> 3 442 000 zł <i>Słownie: trzy miliony czterysta czterdzieści dwa tysiące złotych</i> Przedmiotowa nieruchomość obciążona jest hipotekami. Określona wartość nie uwzględnia hipotek. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.
Strony umowy	Zamawiający: Grupa Producentów Rolnych Ziarno Sp. z o.o. w upadłości, 87-133 Cichoradz 18 Wykonawca: Lege Advisors Sp. z o.o., Al. W. Reymonta 12A, 01-842 Warszawa
Opracowanie	mgr Katarzyna Młynarczyk, Rzecznawca Majątkowy upr. 4914 Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie (dec. ADM-5111-329/20)
Data sporządzenia operatu	24.06.2024 r.

SPIS TREŚCI

1.	PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	3
1.1	Przedmiot wyceny.....	3
1.2	Zakres i uwarunkowania wyceny	3
2.	CEL WYCENY	3
3.	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	3
3.1	Podstawa formalna	3
3.2	Konflikt interesów	3
3.3	Podstawy prawne	4
3.4	Podstawy merytoryczne wyceny	4
3.5	Źródła danych o nieruchomości.....	4
4.	DATY ISTOTNE DLA OKREŚLANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	4
5.	OPIS, OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1	Określenie stanu prawnego nieruchomości	5
5.2	Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny.....	9
6.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	14
7.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	15
8.	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	17
9.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	18
9.1	Analiza SWOT	18
9.2	Określenie wartości kompleksu nieruchomości Grupy Producentów Rolnych „ZIARNO” Sp. z o.o. w upadłości	19
10.	WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	22
11.	KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	23
12.	PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	23
13.	ZAŁĄCZNIKI.....	24

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami, budowlami i innymi urządzeniami trwale związanymi z gruntem, obejmująca tereny zakładu Grupy Producentów Rolnych „Ziarno” Sp. z o.o. w upadłości, położona w miejscowości Chełmża, w rejonie ul. Dworcowej, w gminie Miasto Chełmża, w powiecie toruńskim, w województwie kujawsko-pomorskim. Obszar opracowania obejmuje cztery działki ewidencyjne nr 19/12, 19/13, 19/16 i 19/17 z obrębu 0013, o łącznej powierzchni 1,1227 ha. Na terenie nieruchomości zlokalizowane są głównie budynki magazynowe z niewielkim udziałem funkcji towarzyszących biurowo-socjalnych.

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr TO1T/00117519/4 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.

1.2 Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami, budowlami i innymi urządzeniami trwale związanymi z gruntem w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny na potrzeby sporządzenia opisu i oszacowania przedsiębiorstwa stosownie do przepisów Art. 56a ust.3 i Art. 319 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna

Podstawą opracowania opinii, jest umowa nr 01//03/WP/2024 r. zawarta w dniu 04.03.2024 r. w Warszawie pomiędzy Grupą Producentów Rolnych Ziarno Sp. z o.o. w upadłości, z siedzibą w Cichoradzu (87-133), Cichoradz 18 a Lege Advisors Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (01-842), Al. Władysława Reymonta 12a.

3.2 Konflikt interesów

Autor operatu szacunkowego nie jest świadomy występowania jakichkolwiek relacji powodujących powstanie konfliktu interesów, który uniemożliwiłby sporządzenie obiektywnej wyceny przedmiotowej nieruchomości. Należy również podkreślić, iż firma Lege Advisors Sp. z o.o. ma określone procedury postępowania w sytuacji zaistnienia potencjalnego konfliktu interesów i jest w stanie zagwarantować niezależną i bezstronną wycenę przedmiotowej nieruchomości.

3.3 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. **o gospodarce nieruchomościami** (tekst ujednolicony Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. **w sprawie wyceny nieruchomości** (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku **Kodeks Cywilny** (tekst ujednolicony Dz. U. z 2023 r. poz. 1610);
- Ustawa z 28 lutego 2003 r. **Prawo upadłościowe** (tekst ujednolicony Dz. U. z 2024 r. poz. 794).

3.4 Podstawy merytoryczne wyceny

- **Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych**;
- **Wartość rynkowa nieruchomości**, Ewa Kucharska - Stasiak, Wyd. TWIGGER, Warszawa 2000;
- **Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe**, Dorota Wilkowska – Kołakowska, 2012;
- **System, zasady i procedury wyceny nieruchomości**, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2010.
- **Wycena nieruchomości przedsiębiorstw**, Jan Konowalczyk, wyd. C.H. Beck, Warszawa 2009;
- **Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym**, Mieczysław Prystupa, wyd. DRUKTUR, Warszawa 2008.

3.5 Źródła danych o nieruchomości

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 09.04.2024 r.;
- Księga wieczysta nr TO1T/00117519/4 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu;
- Wypis z rejestru gruntów dla przedmiotowej nieruchomości z dnia 09.04.2024 r.;
- Kopia mapy ewidencyjnej i zasadniczej z dnia 09.04.2024 r.;
- Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 28.07.2022 r.;
- Dokumenty dostarczone przez Zamawiającego;
- Umowy najmu;
- Dokumentacja pozyskana z archiwów Starostwa Powiatowego w Toruniu;
- Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku ogólnopolskim uzyskanych z odpisów Aktów Notarialnych gromadzonych w siedzibie Starostw Powiatowych;
- Raporty z rynku nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny | - 24.06.2024 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 09.04.2024 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | - 09.04.2024 r. |

4. Data oględzin wycenianej nieruchomości

- 09.04.2024 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Określenie stanu prawnego nieruchomości

Księga wieczysta

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr TO1T/00117519/4 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.

Badania w/w księgi wieczystej dokonano w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych dnia 20.06.2024 r.

Wydruk księgi wieczystej z pełnymi zapisami dołączony został do operatu w formie załącznika (Załącznik nr 1):

TO1T/00117519/4

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: kujawsko-pomorskie, toruński, Chełmża M, Chełmża

Numer działki: 19/12

Identyfikator działki: 041501_1.0013.19/12

Obręb ewidencyjny: 0013

Ulica: Dworcowa 26

Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe

Przyłączenie: TO1T/00012911/6, 0,2491 ha

Numer działki: 19/13

Identyfikator działki: 041501_1.0013.19/13

Obręb ewidencyjny: 0013

Ulica: Dworcowa 26

Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe

Przyłączenie: TO1T/00012911/6, 0,5543 ha

Numer działki: 19/16

Obręb ewidencyjny: 0013

Ulica: Dworcowa 26

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane

Przyłączenie, obszar: TO1T/00012911/6, 0,1901 ha

Numer działki: 19/17

Identyfikator działki: 041501_1.0013.19/17

Obręb ewidencyjny: 0013

Ulica: Dworcowa 26

Sposób korzystania: dr - drogi

Przyłączenie, obszar: TO1T/00012911/6, 0,1292 ha

Obszar całej nieruchomości: 1,1227 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wzmianek

Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

Treść prawa: Prawo drogi polegające na prawie do bezpłatnego przechodu i przejazdu przez działki nr 20/2, 19/4 i 19/5 całą ich szerokością i długością do drogi publicznej, na rzecz każdorazowego właściciela działek nr 19/12, 19/13, 19/16 i 19/17.

Księga obciążona: TO1T/00012911/6.

Dział II - Własność

Właściciel: 1/1, Grupa Producentów Rolnych „Ziarno” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wzmianek

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: tu przeniesiono do współobciążenia przy odłączeniu działek nr: 19/12, 19/13, 19/16, 19/17 z kw. nr TO1T/00012911/6: służebność drogi polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działki nr 19/4 i 20/2 oraz przez działkę nr 19/8 pasem o szerokości 4 metrów od drogi publicznej do działki nr 19/2, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 19/2 wpisanej w KW nr TO1T/00107448/2.

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: tu przeniesiono do współobciążenia przy odłączeniu działek nr: 19/12, 19/13, 19/16, 19/17 z kw. nr TO1T/00012911/6: nieodpłatna służebność gruntowa przechodu i przejazdu od drogi publicznej do działki nr 19/7, całą szerokością i długością stanowiących drogę wewnętrzną działek nr 20/2 i nr 19/5 oraz przez działkę nr 19/8, pasem o szerokości 4 metrów wzdłuż granicy z działkami nr 19/1 i nr 19/7, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 19/7 wpisanej w kw. nr TO1T/00107760/5.

Numer wpisu: 4

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: wzmianka o postępowaniu restrukturyzacyjnym - przyspieszonym postępowaniu układowym Grupy Producentów Rolnych Ziarno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Cichoradzu i wyznaczeniu nadzorca sądowego w osobie Krzysztofa Gołąba, na podstawie i zgodnie z treścią postanowienia z 2020-02-05, sygn. akt V GR 17/19 wydane przez sąd rejonowy w Toruniu V Wydział Gospodarczy

Numer wpisu: 13

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o ogłoszeniu

Dział IV – Hipoteka

Brak wzmianek

Trzy wpisy dotyczące hipotek umownych i umownych łącznych. Szczegółowe dane przedstawione zostały w wydrukach ksiąg wieczystych – Załącznik 1

Ewidencja gruntów

Na podstawie informacji zawartych w wypisie z rejestru gruntów z dnia 09.04.2024 r. ustalono, iż przedmiotowe działki położone są w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie toruńskim, jednostce ewidencyjnej Chełmża, w obrębie ewidencyjnym 0013.

Poniżej przedstawiono najważniejsze zapisy Ewidencji Gruntów i Budynków dotyczących przedmiotowej działki – wypis z ewidencji gruntów z pełnymi ich zapisami dołączony został do operatu w formie załącznika.

Tabela 1

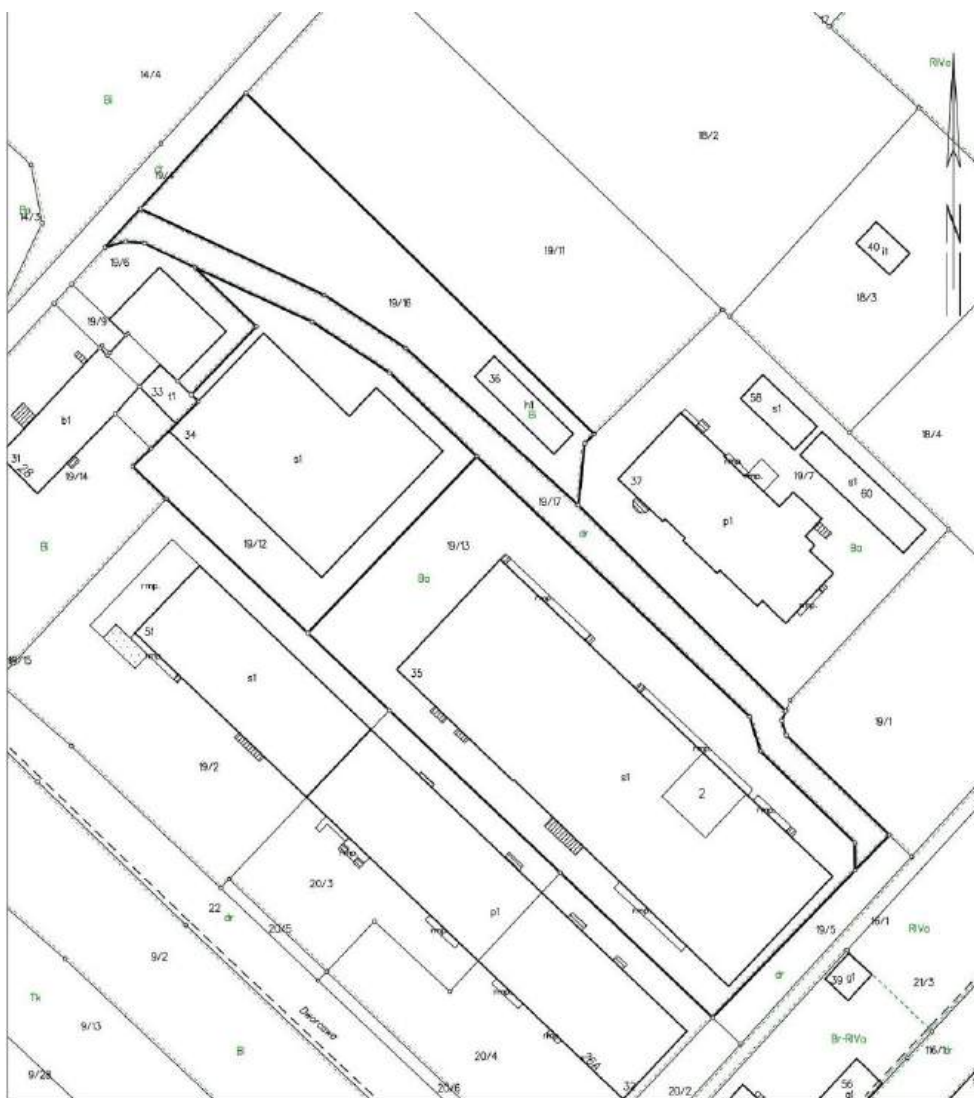
Rejestr gruntów						
Lp.	Numer działki	Obręb	Rodzaj użytków	Oznaczenie użytków	Powierzchnia [ha]	
					użytku	działki
1.	19/12	0013	Ba	tereny przemysłowe	0,2491	0,2491
2.	19/13	0013	Ba	tereny przemysłowe	0,5543	0,5543
3.	19/16	0013	Bi	inne tereny zabudowane	0,1901	0,1901
4.	19/17	0013	dr	drogi	0,1292	0,1292
RAZEM					1,1227	1,1227

Na podstawie danych z Kartoteki budynków stwierdzono, iż na przedmiotowej nieruchomości posadowione są 3 budynki o łącznej powierzchni zabudowy 4 356 m². Ze względu na obszerność materiału, poniżej przedstawiono jedynie najważniejsze zapisy Kartoteki Budynków – wypisy z rejestru z pełnymi ich zapisami dołączone zostały do operatu w formie załącznika:

Tabela 2

Lp.	Nr działki	Adres	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Rodzaj wg KŚT
1.	19/12	Chełmża, Dworcowa 26	1 344	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe
2.	19/13	Chełmża, Dworcowa 26	2 882	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe
3.	19/16	Chełmża, Dworcowa 26	130	budynki handlowo-usługowe
RAZEM			4 356	

Poniżej wskazano obszar opracowania na kopii mapy ewidencyjnej



Umowy najmu / dzierżawy

Zgodnie z przedstawionymi informacjami, dla części nieruchomości obowiązuje umowa najmu na czas określony, zawarta do dnia 31.12.2022 r. z możliwością przedłużenia o kolejne okresy, obejmująca najem powierzchni magazynowej w budynku nr 2 (500 m²). Do wiadomości rzeczoznawcy nie przedstawiono informacji o ewentualnym przedłużeniu niniejszej umowy.

Udostępniono również umowę najmu obejmującą powierzchnię magazynową w budynku magazynowym mniejszym (1 191 m²), powierzchnię magazynowo-biurową o powierzchni 110,38 m² w budynku handlowym oraz plac. Termin obowiązywania umowy upłynął 30.06.2021 r. Brak informacji czy umowa została przedłużona i na jakich warunkach.

Przyjęto, że ewentualnie zawarte lub przedłużone umowy najmu nie mają charakteru obciążającego względem nieruchomości, dla której zostały zawarte.

Dostęp do drogi publicznej

Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Dworcowej, za pośrednictwem ustanowionej służebności gruntowej na działkach 20/2, 19/4 i 19/5.

Wydane decyzje

Decyzją z dnia 21.03.2018 r. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dwóch zadaszeń placów magazynowych (pow. zabudowy zadaszenia nr 1 – 258,69 m², pow. zabudowy zadaszenia nr 2 – 245,50 m²) wraz z elementami zagospodarowania terenu, do realizacji na działce ewid. nr 19/16, obr. 013, Miasto Chełmża.

Pozwolenie na budowę wydano w 2018 r. – przy braku wiedzy o dokonywanych wpisach w dzienniku budowy oraz w związku z faktem, że w stanie na dzień oględzin nieruchomości nie były prowadzone prace budowlane, należy przyjąć, że ustawowy termin 3 lat na rozpoczęcie robót budowlanych wygaś.

Niemniej jednak, należy uwzględnić potencjał przedmiotowych gruntów dla dalszego zagospodarowania na cele magazynowo-składowe w związku z faktem, że decyzje umożliwiające zagospodarowanie tego typu zostały już w przeszłości wydane.

5.2 Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

Ogólna lokalizacja nieruchomości

Miasto Chełmża położone jest w powiecie ziemskim toruńskim jako jedyna jego gmina miejska. Miasto graniczy tylko z gminą Chełmżą, która otaczając je stanowi jej bezpośrednie zaplecze. W ujęciu geograficznym miasto, jak i gmina Chełmża leżą na Pojezierzu Chełmińskim, w jego części nazywanej Równiną Chełmżyńską. W granicach miasta znajduje się część jeziora Chełmżyńskiego – największego jeziora na terenie powiatu toruńskiego.

Zgodnie z dostępnymi danymi z 2023 r., miasto zamieszkuje niespełna 14 tys. mieszkańców.

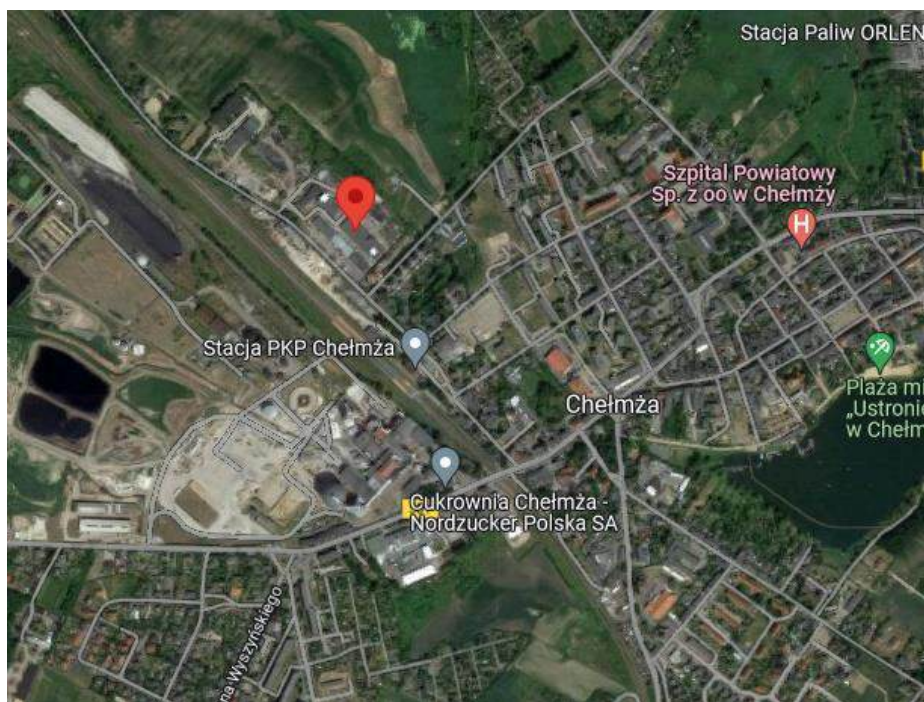
Funkcjonujące na terenie Chełmży urzędy i instytucje, banki, poczta, sieć telekomunikacyjna, jednostki służby zdrowia, policji, straży pożarnej oraz sieć handlu i usług tworzą lokalne centrum dla okolicznych miejscowości.

W przemyśle uwidaczniają się branże – budowlana, meblarska, stolarska, produkcji okien, akcesoriów meblarskich, wyrobów z tworzyw sztucznych oraz przetwórstwa rolno – spożywczego. Największym i najstarszym zakładem jest Cukrownia Chełmża S.A., niegdyś jeden z największych zakładów tego typu w Europie.

Lokalizacja szczegółowa

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w północnej części miasta Chełmża, w rejonie ul. Dworcowej. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zróżnicowana zabudowa m.in. zabudowa komercyjna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a także tereny dotychczas niezagospodarowane i kolejowe. Nieruchomość cechuje się dobrą dostępnością komunikacyjną – w odległości ok. 550 m dostępna jest droga wojewódzka nr 551, zaś w oddaleniu ok. 3 km możliwy jest wjazd na drogę krajową nr 91 prowadzącą w kierunku Torunia i Świecia. Odległość od centrum Torunia wynosi ok. 21,5 km, od Bydgoszczy ok. 47 km i ok. 43 km od Grudziądza.

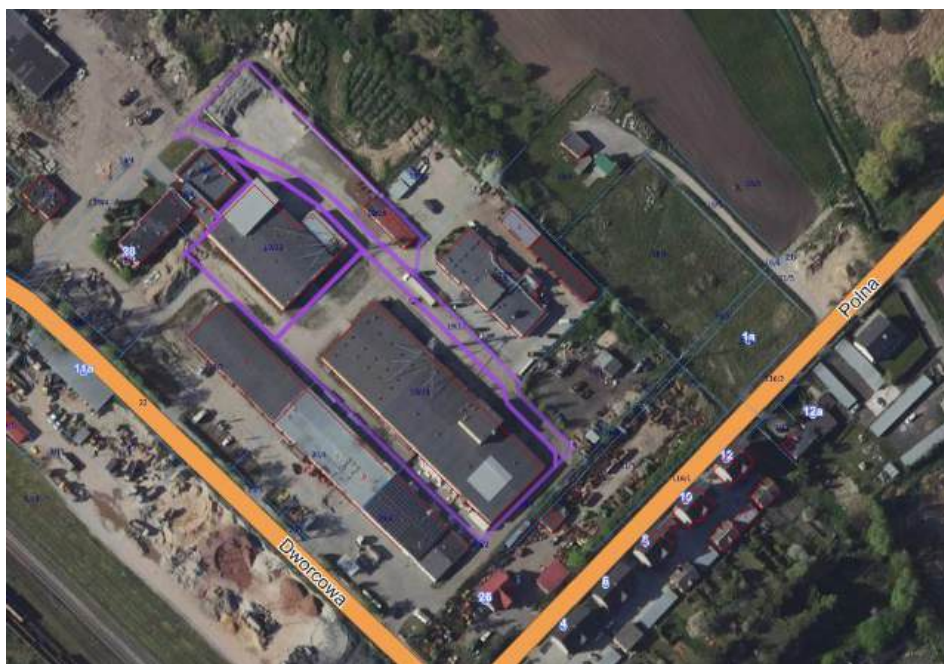
W bliskim sąsiedztwie nieruchomości zlokalizowana jest stacja PKP Chełmża. Najbliższe punkty handlowo-usługowe oraz użyteczności publicznej zlokalizowane są w pobliskim centrum miasta, w promieniu około 1-2 km.



Źródło: www.maps.google.com

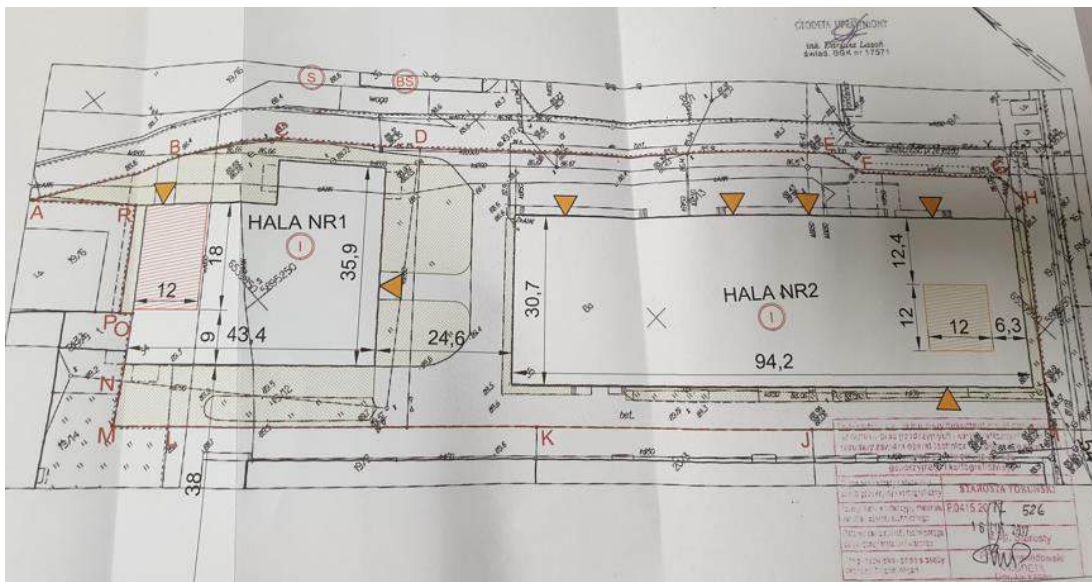
Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami, budowlami i innymi urządzeniami trwale związanymi z gruntem, obejmującej teren zakładu Grupy Producentów Rolnych „Ziarno” Sp. z o.o. w upadłości, położone w miejscowości Chełmża, w rejonie ul. Dworcowej, w gminie Miasto Chełmża, w powiecie toruńskim, w województwie kujawsko-pomorskim. Obszar opracowania obejmuje cztery działki ewidencyjne nr 19/12, 19/13, 19/16 i 19/17 z obrębu 0013, o łącznej powierzchni 1,1227 ha. Granice przedmiotowych działek pokazane są na poniższej mapie.



Źródło: <http://kujawskopomorskie.e-mapa.net>

Poniżej zamieszczono mapkę z oznaczeniem zakresu przebudowy hal:



**Dane na podstawie rejestru gruntów i budynków, powierzchnię użytkową określono w oparciu o powierzchnię zabudowy budynków, ze względu na brak kompletnych danych z dokumentacji projektowej.*

Widok hali



Hala magazynowa nr 2 – Hala magazynowa, w przeważającej części jednokondygnacyjna, wykonana w technologii szkieletowej z prefabrykowanych elementów żelbetowych, ściany zewnętrzne murowane. Obiekt przykryty dachem z prefabrykowanych płyt korytkowych pokrytych izolacją termiczną i papą termozgrzewalną. Dostęp za pośrednictwem wrót, umożliwiających wjazd ładowarki kołowej oraz przejście w dalszej części budynku. Przebudowa hali nr 2 dotyczyła pola w osiach 3-5 B-D i polegała na usunięciu słupa żelbetowego wraz z podpieranymi przez niego żelbetowymi dźwigarami i poszyciem dachowym. Wykonano stalową kratownicową konstrukcję nośną w miejscu wyburzanych elementów wraz ze zwiększeniem wysokości w tej części budynku o 0,18 m.

Powierzchnia użytkowa hali nr 2 – ok. 2 702 m²

Powierzchnia zabudowy – 2 882 m²

**Dane na podstawie rejestru gruntów i budynków, powierzchnię użytkową określono w oparciu o powierzchnię zabudowy budynków, ze względu na brak kompletnych danych z dokumentacji projektowej.*

Widok hali



Budynek handlowo-usługowy – Obiekt powstały po rozbudowie istniejącego budynku wagi samochodowej o część gospodarczą, zrealizowany w 2015 r.

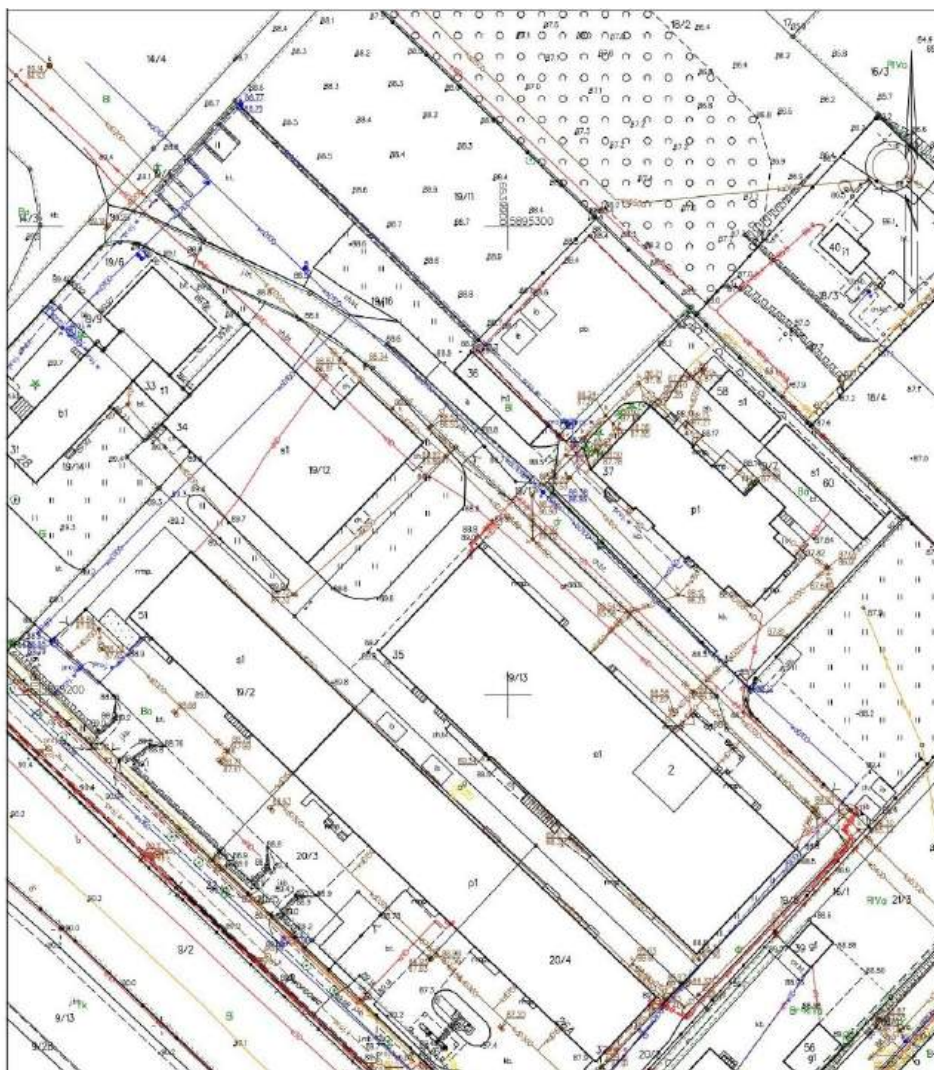
Powierzchnia użytkowa budynku – 88,71 m²

Powierzchnia zabudowy – 104,43 m²

Widok budynku



Na nieruchomości, w obrębie działki 19/16 wydano pozwolenia i sporządzono dokumentację dla inwestycji polegającej na realizacji dwóch zadaszeń placów magazynowych z wykorzystaniem istniejącego muru, o powierzchniach odpowiednio 258,69 m² oraz 245,50 m² – inwestycja ta nie została dotychczas zrealizowana.



Źródło: Kopia mapy zasadniczej

PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z danymi mapy zasadniczej, przedmiotowa nieruchomość pozostaje w zasięgu sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej. Brak sieci gazowej.

W obrębie przedmiotowej nieruchomości znajduje się szereg budowli i elementów zagospodarowania terenu w tym m.in. sieci uzbrojenia terenu wraz z przyłączami, waga samochodowa, drogi i place manewrowe, systemy oświetleniowe, a także ogrodzenie.

Na podstawie udostępnionej dokumentacji nie stwierdzono występowania zanieczyszczenia przedmiotowych gruntów. Gdyby okazało się, że zanieczyszczenie występuje, wartość nieruchomości może ulec zmianie.

Zagrożenie powodziowe

Nieruchomość nie znajduje się w strefie zagrożenia powodziowego wodą stuletnią. W wycenie przyjęto, że zagrożenie powodziowe dla nieruchomości nie występuje i zarazem nie ma wpływu na wynik wyceny.

Złoża surowców

Zgodnie z danymi "Złoża, tereny i obszary górnicze" Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS publikowanymi w zasobach portalu www.polska.e-mapa.net przedmiotowa nieruchomość jest położona na obszarach występowania złóż wód termalnych.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Dla obszaru, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość, Gmina posiada obowiązujący Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Dworcową, północną granicą miasta, Chełmińskim Przedmieściem i brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego uchwalony uchwałą nr XXX/250/06 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 13.06.2006 r. Zgodnie ze wskazanym planem przedmiotowe działki położone są w obrębie wydzielenia funkcjonalnego oznaczonego symbolem **D.4.P,U – obiekty produkcyjne, składy, magazyny i zabudowa usługowa**. Na terenie nieruchomości znajduje się również stanowisko archeologiczne.



Źródło: Wyrys z MPZP

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie analizy rynku lokalnego przeprowadzono badanie cen transakcyjnych dotyczących nieruchomości o charakterze biurowo-magazynowo-produkcyjnym położonych na rynku lokalnym powiatu toruńskiego oraz wybranych powiatów sąsiednich (powiat bydgoski, powiat M. Toruń) w okresie od początku 2022 r. do dnia wyceny. Rozszerzenia obszaru i okresu analizy dokonano w szczególności ze względu na stosunkowo niewielką aktywność na badanym rynku, a także dla uzyskania możliwie pełnego obrazu sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości podobnych.

Przeprowadzone analizy pozwoliły na zgromadzenie kilkunastu transakcji, z których wybrano te, które uznano za możliwie najbardziej podobne pod kątem analizowanych cech rynkowych. Na lokalnych rynkach odnotowuje się dość liczne transakcje sprzedaży dotyczące obiektów niewielkich, o niewielkich cenach całkowitych, nieprzekraczających 100 – 200 tys. zł. Nieruchomości o znacznych powierzchniach budynków (przekraczających 1-2 tys. m²) są rzadkie i zazwyczaj obejmują jeden-dwa większe budynki.

Pośród zawartych transakcji odnotowano zarówno te, które obejmowały prawo własności do nieruchomości, a także te które dotyczyły prawa użytkowania wieczystego gruntów. W toku przeprowadzonych analiz uznano, że na terenach poza największymi miastami prawo do gruntu nie ma istotnego znaczenia – na terenach pozamiejskich opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów są stosunkowo niskie i nie wpływają istotnie na decyzje inwestorów.

Zróznicowane są również aspekty lokalizacyjne, wielkości gruntu, a także te związane ze

stanem technicznym i standardem obiektów. Ustalono, iż nieruchomości położone na terenie większych miast lub w ich bliskim sąsiedztwie, dobrze wyeksponowane względem głównych szlaków komunikacyjnych, cieszyły się większym zainteresowaniem wśród potencjalnych nabywców, co miało odzwierciedlenie w wyższej jednostkowej cenie transakcyjnej.

Duże znaczenie dla potencjalnego nabywcy ma również stan techniczno – funkcjonalny budynku oraz standard jego wykonania. Potencjalni nabywcy są gotowi zapłacić wyższą cenę za powierzchnie położone w budynkach nowszych, funkcjonalnych, atrakcyjnych architektonicznie, reprezentacyjnych, które nie wymagają dodatkowych, znacznych nakładów finansowych na remont, o większym udziale powierzchni biurowych. Wyceniana nieruchomość cechuje się przeciętnym stanem technicznym, jedynie najmniejszy z obiektów przeszedł w ostatnich latach rozbudowę i generalny remont. Pozostałe obiekty, w szczególności większa z hal są w przeciętnym stanie.

Nie bez znaczenia dla potencjalnego nabywcy pozostaje także wielkość powierzchni budynku, a także wielkość działki, co ma odzwierciedlenie w cenie jednostkowej. Ze względu na charakter przedmiotowych nieruchomości, jak i nieruchomości porównawczych, jako jednostkę odniesienia przyjęto 1 m² powierzchni gruntu zabudowanego. Uznano, że w niniejszym przypadku postrzeganie nieruchomości przez potencjalnych nabywców / inwestorów odbywać się będzie przez pryzmat przydatności gospodarczej oraz ogólnej skali nieruchomości i możliwości inwestycyjnych, związanych z wielkością gruntu i w dalszej kolejności zabudowy. Istotnym uwarunkowaniem są również możliwości inwestycyjne na nieruchomości rozumiane pod kątem możliwości rozwoju czy wprowadzenia nowej zabudowy.

Dodatkowo należy wskazać, iż odnotowane transakcje w części nie zawierały pełnych danych dotyczących powierzchni i parametrów zabudowy na nieruchomościach – metodą własnego gromadzenia danych dokonano uzupełnienia informacji na podstawie danych ogólnodostępnych.

Na podstawie informacji uzyskanych podczas badania rynku określono, że ceny transakcyjne dotyczące nieruchomości podobnych wahają się od około 121 zł/m² do około 525 zł/m² powierzchni gruntu zabudowanego.

Odrzucono transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku oraz te w których wystąpiły szczególne i nierynkowe warunki transakcji. W analizowanym okresie nie stwierdzono występowania wyraźnego trendu wzrostowego lub spadkowego cen w sektorze tego typu nieruchomości. Odnotowane transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi przyjęte do wyceny przedstawiono w tabeli poniżej. Przedmiotowe dane pochodzą z odpowiednich urzędów prowadzących Rejestry Cen Nieruchomości. Spośród odnotowanych transakcji kupna sprzedaży nieruchomości, wyselekcjonowano te, które uznano za najbardziej podobne pod względem cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości. Rodzaj i ilość zawartych w analizowanym okresie transakcji pozwalają na zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Tabela 3

Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Pow. użytkowa [m ²]	Pow. gruntu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jedn. [zł/m ² gruntu zabudowanego]
29.12.2023	Solec Kujawski	Solec Kujawski	503,20	6 801	1 350 000 zł	198,50 zł
15.12.2023	Solec Kujawski	Solec Kujawski	875,35	8 600	2 150 000 zł	250,00 zł

RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I

TECHNIKA WYCENY

21.11.2023	Koronowo	Koronowo	1360,00	6 122	1 300 000 zł	212,35 zł
31.10.2023	Wielka Nieszawka	Cierpice	688,50	3 734	450 000 zł	120,51 zł
14.06.2023	Koronowo	Wierzchucin Królewski	1491,75	7 447	3 910 000 zł	525,04 zł
30.05.2023	Lubicz	Lubicz Dolny	1875,95	3 700	605 000 zł	163,51 zł
31.03.2023	Lubicz	Lubicz Dolny	804,95	4 344	1 300 000 zł	299,26 zł
23.08.2022	Zławieś Wielka	Czarne Błoto	604,35	6 003	1 094 700 zł	182,36 zł
15.06.2022	Solec Kujawski	Makowska	1899,20	3 900	836 000 zł	214,36 zł
07.04.2022	Toruń	Toruń	1149,90	6 698	2 192 000 zł	327,26 zł
14.03.2022	Chełmża	Grzywna	2695,00	12 418	5 535 000 zł	445,72 zł
09.03.2022	Dąbrowa Chełmińska	Otowiec	3127,19	8 918	1 174 343 zł	131,68 zł

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Ze względu na cel wyceny w niniejszym Operacie Szacunkowym określono Wartość Rynkową przedmiotu wyceny.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami, budowlami i innymi urządzeniami trwale związanymi z gruntem w stanie na dzień wyceny.

Wartość rynkowa nieruchomości i sposób jej określenia

Wartość rynkową nieruchomości określono zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art.151.1 Wspomnianą wartość rynkową stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, a także rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego

nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**, w której porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnicę ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu metody porównywania parami przy określeniu wartości rynkowej prawa własności nieruchomości:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

9.1 Analiza SWOT

Analiza SWOT dla przedmiotowej nieruchomości została przedstawiona poniżej:

Tabela 4

Silne strony	Słabe strony
■ Dość atrakcyjna lokalizacja nieruchomości; ■ Położenie w przystępnej odległości od dróg ponadlokalnych – drogi wojewódzkiej i krajowej; ■ Uregulowany stan prawny; ■ Prawo własności gruntu i budynków;	■ Hale magazynowe w średnim i słabym stanie mogące wymagać poniesienia nakładów na remont i/lub modernizację;

- Rozbudowany budynek handlowy w dobrym stanie;
- Wykonane przebudowy w obrębie hal poprawiające ich parametry;
- Możliwość rozwoju nieruchomości (wydana decyzja o pozwoleniu na budowę zadaszeń placów składowych – dotychczas niezrealizowane).

Szanse	Zagrożenia
■ Dalszy rozwój i stabilizacja rynku nieruchomości; ■ Wzrost zapotrzebowania i dobra koniunktura na rynku przetwórstwa rolnego, ale również innych branż; ■ Pojawienie się inwestora;	■ Niepewność spowodowana decyzjami o charakterze politycznym; ■ Niepewność wynikająca z konfliktu zbrojnego w Ukrainie; ■ Spadek zapotrzebowania i dekonunktura na rynku rolnym i przetwórstwa rolnego; ■ Ryzyko dalszego zacieśniania polityki pieniężnej banków centralnych; ■ Prognozowane dalsze pogorszenie koniunktury rynkowej /możliwa recesja.

9.2 Określenie wartości nieruchomości Grupy Producentów Rolnych „ZIARNO” Sp. z o.o. w upadłości

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny praw do nieruchomości zabudowanych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- Lokalizacja ogólna, otoczenie i sąsiedztwo;
- Stan techniczny i standard zabudowań na nieruchomości;
- Wielkość zabudowy;
- Wielkość gruntu;
- Możliwości rozwoju nieruchomości.

Przyjęte dla analizowanego rynku, cechy i ich ocenę przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 5

Lp.	RODZAJ CECHY	SKALOWANIE CECHY I OPIS	
1.	Lokalizacja ogólna, otoczenie i sąsiedztwo	Korzystne	Kryterium stanowi atrakcyjność położenia na tle regionu, wielkość miasta/miejscowości, położenie w okręgu przemysłowym lub jego sąsiedztwie, położenie względem głównych tras komunikacyjnych, stan zagospodarowania sąsiedztwa itp.
		Średnio korzystne	
		Mniej korzystne	
2.	Stan techniczny i standard zabudowań na nieruchomości	Dobry	Kryterium stanowi stan techniczny i standard zabudowań występujących na nieruchomości, stopień ich zużycia, możliwość wykorzystania przez nabywcę, występowanie elementów związanych z nieruchomością użytecznych z punktu widzenia prowadzenia działalności, konieczność przeprowadzenia remontów.
		Średni	
		Słaby	
3.	Wielkość zabudowy	Duża	Powierzchnia użytkowa powyżej 2 000 m ²
		Średnia	Powierzchnia użytkowa od 1 000 m ² do 2 000 m ²
		Mała	Powierzchnia użytkowa poniżej 1 000 m ²
4.	Wielkość gruntu	Mała	Powierzchnia gruntów poniżej 5 000 m ²
		Średnia	Powierzchnia od 5 000 do 10 000 m ²

		Duża	Powierzchnia gruntów powyżej 10 000 m ²
5.	Możliwości rozwoju nieruchomości	Korzystne	Kryterium stanowi ocena możliwości rozwoju nieruchomości związana z występowaniem terenów niezainwestowanych, gdzie potencjalnie możliwe byłoby wprowadzenie nowej zabudowy lub zagospodarowania.
		Średnio korzystne	
		Mniej korzystne	

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

$$C_{max} = 525,04 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{min} = 120,51 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 404,53 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech.

Tabela 6

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ m ²]
1	Lokalizacja ogólna, otoczenie i sąsiedztwo	30	121,36 zł
2	Stan techniczny i standard zabudowań na nieruchomości	25	101,13 zł
3	Wielkość zabudowy	15	60,68 zł
4	Wielkość gruntu	15	60,68 zł
5	Możliwości rozwoju nieruchomości	15	60,68 zł
Ogółem		100	404,53 zł

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny, do porównania przyjęto trzy transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech, mających wpływ na wartość. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C.

Nieruchomość „A”

Transakcja z dnia 21.11.2023 r. objęła grunty i zabudowania położone w miejscowości Koronowo, gm. Koronowo, stanowiące zespół zabudowań zakładu produkcyjnego z towarzyszeniem funkcji biurowo-socjalnych. Powierzchnia gruntów wynosi 6 122 m². Powierzchnia użytkowa budynków wynosi około 1,4 tys. m². Stan zabudowań na nieruchomości słaby.



Występują dodatkowe powierzchnie niezabudowane wpływające korzystnie na możliwość dalszego rozwoju nieruchomości.

Cena transakcyjna 1m² pow. gruntu zabudowanego: **212,35 zł**

Nieruchomość „B”

Transakcja z dnia 14.06.2023 r. objęła grunty i zabudowania położone w miejscowości Wierzchucin Królewski, gm. Koronowo, stanowiące zespół zabudowy produkcyjno-magazynowej. Powierzchnia gruntów wynosi 7 447 m². Powierzchnia użytkowa budynków wynosi około 1,5 tys. m². Stan zabudowań na nieruchomości dobry. Występują dodatkowe powierzchnie niezabudowane wpływające korzystnie na możliwość dalszego rozwoju nieruchomości.



Cena transakcyjna 1m² pow. gruntu zabudowanego: **525,04 zł**

Nieruchomość „C”

Transakcja z dnia 23.08.2022 r. objęła grunty i zabudowania położone w miejscowości Czarne Błoto, gm. Zławieś Wielka – obejmujące jedną halę produkcyjno-magazynową. Powierzchnia gruntów wynosi 6 003 m². Powierzchnia budynków wynosi około 600 m². Stan zabudowań na nieruchomości średni. Możliwości dalszego rozwoju i zagospodarowania nieruchomości korzystne.



Cena transakcyjna 1m² pow. gruntu zabudowanego: **182,36 zł**

Tabela obliczeń wartości rynkowej przedmiotu wyceny w odniesieniu do 1 m² powierzchni gruntu zabudowanego:

Tabela 7

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres	Chełmża	Koronowo	Koronowo	Zławieś Wielka
	Dworcowa	Koronowo	Wierzchucin Królewski	Czarne Błoto
Data transakcji	xxx	21.11.2023	14.06.2023	23.08.2022
Pow. działki	11 227	6 122	7 447	6 003
Pow. obiektów	4 001	1 360	1 492	604
Cena 1 m ² pow. [zł]		212,35 zł	525,04 zł	182,36 zł
Lokalizacja ogólna, otoczenie i sąsiedztwo	średnio korzystne	korzystne	średnio korzystne	mniej korzystne
		-60,68 zł	0,00 zł	60,68 zł
Stan techniczny i standard zabudowań na nieruchomości	średni	słaby	dobry	średni
		50,57 zł	-50,57 zł	0,00 zł
Wielkość zabudowy	bardzo duża*	średnia	średnia	mała
		60,68 zł	60,68 zł	91,02 zł

Wielkość gruntu	duża	średnia	średnia	średnia
		-30,34 zł	-30,34 zł	-30,34 zł
Możliwości rozwoju nieruchomości	mniej korzystne	średnio korzystne	średnio korzystna	korzystne
		-30,34 zł	-30,34 zł	-60,68 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		-10,11 zł	-50,57 zł	60,68 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		202,24 zł	474,48 zł	243,04 zł
WARTOŚĆ ŚREDNIA 1 m ² pow. nieruchomości gruntowej	306,58 zł			

**) Zdecydowano również o zastosowaniu ekstrapolacji w zakresie cechy Wielkość zabudowy, ze względu na fakt, że nieruchomości przyjęte do zbioru nieruchomości podobnych cechowała mniejsza powierzchnia w porównaniu do przedmiotowej nieruchomości.*

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny wynosi:

$$W_{NW} = 306,58 \text{ zł/m}^2 \times 11\,227 \text{ m}^2 = 3\,441\,973,66 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 3 442 000 zł

Słownie: trzy miliony czterysta czterdzieści dwa tysiące złotych

Uzasadnienie wyniku

Określona w podejściu porównawczym wartość kompleksu zabudowań Grupy Producentów Rolnych „ZIARNO” w Chełmży w wysokości **3 442 000 zł** jest wartością rynkową w stanie na dzień wyceny i uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja ogólna i otoczenie, stan techniczny i standard występujących zabudowań, a także wielkość gruntu, powierzchni zabudowy i możliwości rozwoju nieruchomości. Określona wartość jednostkowa na poziomie **ok. 307 zł/m²** w odniesieniu do powierzchni gruntu zabudowanego zawiera się w przedziale cen odnotowanych na badanym rynku i kształtuje się na poziomie powyżej ceny średniej, co wynika w szczególności z lokalizacji, dużej powierzchni gruntu i zabudowań. Należy podkreślić, iż wysoka wartość globalna nieruchomości związana jest przede wszystkim ze skalą obiektu i dość znaczną powierzchnią gruntów.

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

W nawiązaniu do informacji oraz założeń zawartych w niniejszym Operacie Szacunkowym, określono Wartość Rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami, budowlami i innymi urządzeniami trwale związanymi z gruntem w stanie na dzień wyceny wynosi:

3 442 000 zł

Słownie: trzy miliony czterysta czterdzieści dwa tysiące złotych

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.
- Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu na dzień wyceny.
- Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne informacje i dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- Autor operatu przyjmuje w dobrej wierze dane dotyczące stanów prawnych nieruchomości oraz inne dane przekazane przez Zamawiającego niezbędne do wykonania niniejszego operatu.
- Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.
- Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Zawarte w niniejszym operacie szacunkowym dane osobowe zostają ujawnione tylko zleceniobiorcy. Dalsze wykorzystywanie operatu szacunkowego może odbywać się tylko i wyłącznie w celach określonych w operacie. Ujawnianie treści operatu w celach innych niż określone w operacie jest zabronione.
- Dalsze publikowanie operatu szacunkowego może odbywać się tylko i wyłącznie po anonimizacji wszelkich danych osobowych w nim zawartych.
- Od momentu przekazania operatu zleceniodawcy autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie danych osobowych, zawartych w niniejszym operacie, osobom trzecim.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

mgr Katarzyna Młynarczyk
Rzeczoznawca Majątkowy, nr upr. 4914
Lege Advisors Sp. z o.o.
Biegły Sądowy z zakresu wyceny
nieruchomości (S. O. w Warszawie)

13. ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik Nr 1. Wydruk księgi wieczystej
 - Załącznik Nr 2. Mapy lokalizacyjne
 - Załącznik Nr 3. Dokumentacja zdjęciowa
 - Załącznik Nr 4. Wypisy z rejestru gruntów i budynków
 - Załącznik Nr 5. Kopia polisy ubezpieczeniowej
-

Załącznik Nr 1. Wydruk księgi wieczystej

Firefox

https://przegladanka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/poka...

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR TO1T/00117519/4, STAN Z DNIA 2024-06-20 10:37				
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T				
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości			1	Nr podstawy wpisu 1, 2, 3, 4
			Działki ewidencyjne	
Lp. 1.			---	Nr podstawy wpisu
Numer działki			19/12	1, 2, 3, 4, 16
Identyfikator działki			041501.1.0013.19/12	
Obszary ewidencyjne (numer)			0013	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, CHEŁMŻA M., CHEŁMŻA	
Ulica			DWORCOWA 26	
Sposób korzystania			BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Przylączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)			TO1T / 00012911 / 6, 0,2491 HA	
Lp. 2.			---	Nr podstawy wpisu
Numer działki			19/13	1, 2, 3, 4, 16
Identyfikator działki			041501.1.0013.19/13	
Obszary ewidencyjne (numer)			0013	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, CHEŁMŻA M., CHEŁMŻA	
Ulica			DWORCOWA 26	
Sposób korzystania			BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Przylączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)			TO1T / 00012911 / 6, 0,5543 HA	
Lp. 3.			---	Nr podstawy wpisu
Numer działki			19/16	1, 2, 3, 4
Obszary ewidencyjne (numer)			13	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, CHEŁMŻA M., CHEŁMŻA	
Ulica			DWORCOWA 26	
Sposób korzystania			BI - INNE TERENY ZABUDOWANE	
Przylączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)			TO1T / 00012911 / 6, 0,1901 HA	
Lp. 4.			---	Nr podstawy wpisu
Numer działki			19/17	1, 2, 3, 4
Obszary ewidencyjne (numer)			13	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, CHEŁMŻA M., CHEŁMŻA	
Ulica			DWORCOWA 26	
Sposób korzystania			DR - DROGI	
Przylączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)			TO1T / 00012911 / 6, 0,1292 HA	
Obszar całej nieruchomości			1,1227 HA	Nr podstawy wpisu 1, 2, 3, 4
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2014-02-26, STAROSTWO POWIATOWE, TORUŃ; 5-6, TO1T/00117519/4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)			
	DZ. KW./TO1T/00004117/14/001, 2014-03-07 09:10:17, 2014-03-14-09.56.12.248526, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			
2	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2014-02-26, STAROSTWO POWIATOWE, TORUŃ; 7-8, TO1T/00117519/4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)			
	DZ. KW./TO1T/00004117/14/001, 2014-03-07 09:10:17, 2014-03-14-09.56.12.248526, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			
3	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2014-02-26, STAROSTWO POWIATOWE, TORUŃ; 9-10, TO1T/00117519/4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)			
	DZ. KW./TO1T/00004117/14/001, 2014-03-07 09:10:17, 2014-03-14-09.56.12.248526, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			
4	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2014-02-26, STAROSTWO POWIATOWE, TORUŃ; 11-12, TO1T/00117519/4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)			
	DZ. KW./TO1T/00004117/14/001, 2014-03-07 09:10:17, 2014-03-14-09.56.12.248526, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			
16	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2018-02-05, STAROSTA TORUŃSKI, TORUŃ; 86 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)			
	DZ. KW./TO1T/00002858/18/001, 2018-02-07 09:33:00, 2018-04-24-13.15.44.666813, TAK, 84 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			
Powrót				

Firefox

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/poka...

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR TO1T/00117519/4, STAN Z DNIA 2024-06-20 10:38
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			8
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ			
Treść prawa	PRAWO DROGI POLEGAJĄCE NA PRAWIE DO BEZPŁATNEGO PRZECZODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKI NR 20/2, 19/4 I 19/5 CAŁĄ ICH SZEROKOŚCIĄ I DŁUGOŚCIĄ DO DROGI PUBLICZNEJ, NA RZECZ KĄDROCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁEK NR 19/12, 19/13, 19/16 I 19/17.			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	TO1T / 00012911 / 6.	
		Kolejny numer wpisu	7	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu	8			
	UMOWA SPRZEDAŻY I USTANOWIENIE HIPOTEKI ORAZ USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI DROGI, 1417/2014, 2014-03-04, DARIUSZ RUSZKIEWICZ, CHEŁMNO; 1-4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)			
	DZ. KN, TO1T/00004116/14/001, 2014-03-07 09:10:17, 2014-03-18-09:42:52, 903486, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, pokolenie wniosku - numer karty akt)			

[Powrót](#)

Firefox

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/poka...

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR TO1T/00117519/4, STAN Z DNIA 2024-06-20 10:44
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współwłasności)	Lp. 1.	5
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	1 1 / 1	
	GRUPA PRODUCENTÓW ROLNYCH "ZIARNO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, CICHORADZ, 34017259700000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	UMOWA SPRZEDAŻY I USTANOWIENIE HIPOTEKI ORAZ USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI DROGI, 1417/2014, 2014-03-04, DARIUSZ RUSZKIEWICZ, CHEŁMNO; 1-4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
5	DZ. KW./TO1T/00004117/14/001, 2014-03-07 09:10:17, 2014-03-14-09:56.12.248526, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

Firefox

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/poka...

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR TO1T/00117519/4, STAN Z DNIA 2024-06-20 10:44				
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T				
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.			1	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu				5
Rodzaj wpisu			OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu			TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁCZAJENIA PRZY ODŁACZENIU DZIAŁEK NR: 19/12, 19/13, 19/16, 19/17 Z KW. NR TO1T/00012911/6: SŁUŻEBNOŚĆ DROGI POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECIHODU I PRZEJAZDU PRZECZ DZIAŁKI NR 19/4 I 20/2 ORAZ PRZECZ DZIAŁKĘ NR 19/8 PASEM O SZEROKOŚCI 4 METRÓW OD DROGI PUBLICZNEJ DO DZIAŁKI NR 19/2, NA RZECZ KĄZDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 19/2 WPISANEJ W KW. NR TO1T/00107448/2.	
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości włączająca	Lp. 1.	Numer księgi	TO1T / 00107448 / 2	
		Inne informacje	WPIS W DZIALE I-SR.	
Lp. 2.			2	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu				5
Rodzaj wpisu			OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu			TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁCZAJENIA PRZY ODŁACZENIU DZIAŁEK NR: 19/12, 19/13, 19/16, 19/17 Z KW. NR TO1T/00012911/6: NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZECIHODU I PRZEJAZDU OD DROGI PUBLICZNEJ DO DZIAŁKI NR 19/7, CAŁĄ SZEROKOŚCIĄ I DŁUGOŚCIĄ STANOWIĄCYCH DROGĘ WEWNĘTRZNĄ DZIAŁEK NR 20/2 I NR 19/5 ORAZ PRZECZ DZIAŁKĘ NR 19/8, PASEM O SZEROKOŚCI 4 METRÓW WZDŁUŻ GRANICY Z DZIAŁKAMI NR 19/1 I NR 19/7, NA RZECZ KĄZDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 19/7 WPISANEJ W KW. NR TO1T/00107760/5.	
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości włączająca	Lp. 1.	Numer księgi	TO1T / 00107760 / 5	
		Inne informacje	WPIS W DZIALE I-SR.	
Lp. 3.			4	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu				19, 20
Rodzaj wpisu			INNY WPIS	
Treść wpisu			WZMIANKA O POSTĘPOWANIU RESTRUKTURYZACYJNYM - PRZYSPIESZONYM POSTĘPOWANIU UKŁADOWYM GRUPY PRODUCENTÓW ROLNYCH ZIARNO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W CICHORADZU I WYZNACZENIU NADZORCY SĄDOWEGO W OSOBIE KRZYSZTOFA GOŁĄBA, NA PODSTAWIE I ZGODNIE Z TREŚCIĄ POSTANOWIENIA Z 2020-02-05, SYGN. AKT V GR 17/19 WYDANE PRZECZ SĄD REJONOWY W TORUNIU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY	
Lp. 4.			13	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu				38
Rodzaj wpisu			OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu			OSTRZEŻENIE O OGŁOSZENIU	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu	5			
	UMOWA SPRZEDAŻY I USTANOWIENIE HIPOTEKI ORAZ USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI DROGI, 1417/2014, 2014-03-04, DARIUSZ RUSZKIEWICZ, CHEŁMNO; 1-4 (tytuł aktu, numer map A, data sporządzenia, notariusz - imię i nazwisko/nazwisko, śladzaj; położenie dokumentu - numer karty akt)			
	DZ. KW./TO1T/00004117/14/001, 2014-03-07 09:10:17, 2014-03-14-09.56.12.248526, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			
19	POSTANOWIENIE O OTWARTCIU PRZYSPIESZONEGO POSTĘPOWANIA UKŁADOWEGO, V GR 17/19, 2020-02-05, SĄD REJONOWY W TORUNIU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, TORUŃ: 121 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)			
	DZ. KW./TO1T/00014370/20/001, 2020-07-20 10:41:00, 2020-08-07-11.46.35.574213, NIE, 119-120 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			
20	ART. 67 PAR. 1 USTAWY Z DNIA 15 MAJA 2015 ROKU. PRAWO RESTRUKTURYZACYJNE (DZ. U. Z 2020 R. POZ. 814) (wskazanie podstawy)			
	DZ. KW./TO1T/00014370/20/001, 2020-07-20 10:41:00, 2020-08-07-11.46.35.574213, NIE, 119-120 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			
38	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI Z WNIOSKU DŁUŻNIKA, TO1T/GU/83/2022, 2022-05-24, SĄD REJONOWY W TORUNIU, V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, TORUŃ: 285-288 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)			
	DZ. KW./TO1T/00007396/23/001, 2023-04-14 11:34:00, 2023-05-30-14.05.18.178151, NIE, 284-285 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			
Powrót				

Firefox

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/poka...

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR TO1T/00117519/4, STAN Z DNIA 2024-06-20 11:00

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWA

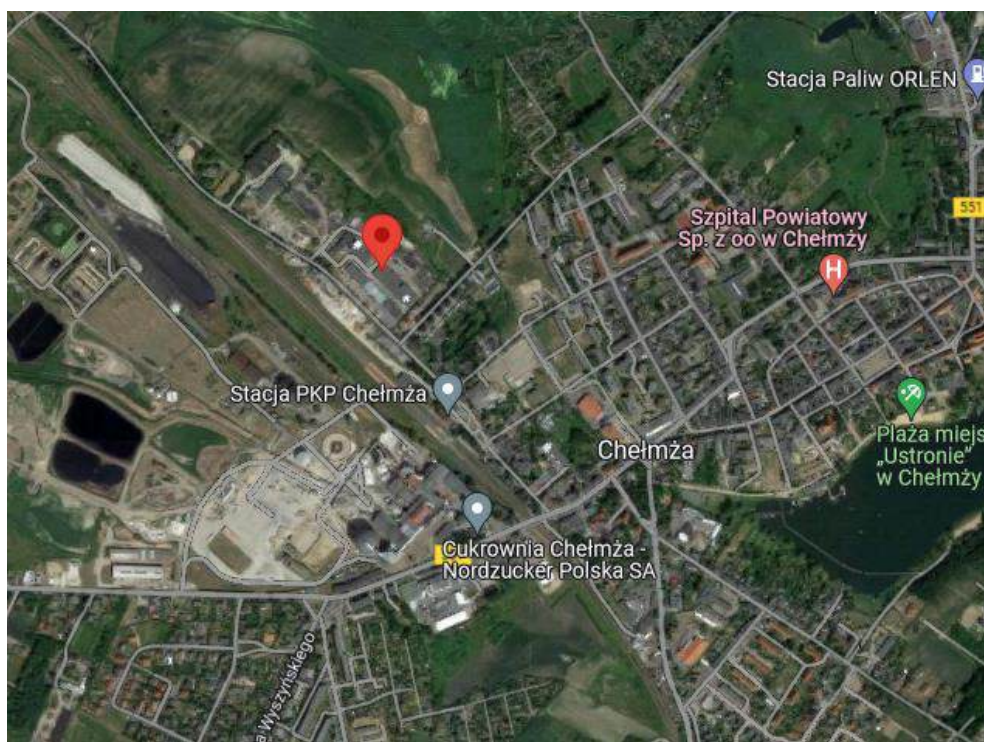
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.			3	---
Numer hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			2840000,00 (DWA MILIONY OSIEMSET CZTERDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ	
Suma (słownie), waluta				
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU INWESTYCYJNEGO NR U/0007095263/0010/2015/S100 Z DNIA 2015-04-24, UMOWA KREDYTU INWESTYCYJNEGO NR U/0007095263/0010/2015/S100 Z DNIA 2015-04-24	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		BANK GOSPODARKI ŻYWNOSTCIOWEJ SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE ODDZIAŁ CENTRUM BIZNESOWE MAŁYCH I ŚREDNICH PRZEDSIĘBIORSTW W TORUNIU, WARSZAWA, 01077887895060	
Lp. 2.			5	---
Numer hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			520000,00 (PIĘCIESET DWADZIEŚCIA TYSIĘCY) ZŁ	
Suma (słownie), waluta				
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU REWOLWINGOWEGO NR U/0007095263/0007/2014/S100 Z DNIA 2014-07-18 ZMIENIONA ANEKSEM NR 1 Z DNIA 2015-04-27, UMOWA KREDYTU REWOLWINGOWEGO NR U/0007095263/0007/2014/S100 Z DNIA 2014-07-18 ZMIENIONA ANEKSEM NR 1 Z DNIA 2015-04-27	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00113401 / 6 4	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		BANK GOSPODARKI ŻYWNOSTCIOWEJ SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE ODDZIAŁ CENTRUM BIZNESOWE MAŁYCH I ŚREDNICH PRZEDSIĘBIORSTW W TORUNIU, WARSZAWA, 01077887895060	
Lp. 3.			6	---
Numer hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			6000000,00 (SZESZĆ MILIONÓW) ZŁ	
Suma (słownie), waluta				
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WSZELKIE WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNE, KTÓRE MOGĄ WYNIKAĆ Z OPISANYCH W §1 UST. 5 AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 4396/2019, Z 2019-09-10, ADAMA DOBOSZA - NOTARIUSZA W TORUNIU UMÓW SPRZEDAŻY PŁODÓW ROLNYCH ZE ZBIORÓW W 2019 ROKU NR 24/04/19/RZEPAK, NR 81/04/19/RZEPAK, NR 08/05/19, NR 81/05/19/RZEPAK, NR 82/05/19/RZEPAK, NR 39/06/19, NR 05/07/19/RZEPAK, NR 07/07/19, NR 08/07/19, NR 11/07/19, NR 12/07/19, NR 13/07/19, NR 14/07/19/RZEPAK, NR 37/07/19, NR 38/07/19, NR 39/07/19, NR 40/07/19/RZEPAK, NR 52/07/19, NR 56/07/19, NR 59/07/19, NR 60/07/19, NR 61/07/19, NR 62/07/19/RZEPAK, NR 63/07/19, NR 64/07/19/RZEPAK, NR 75/07/19, NR 86/07/19, NR 89/07/19, NR 90/07/19, NR 97/07/19/RZEPAK, NR 115/07/19, NR 116/07/19, NR 118/07/19/RZEPAK, NR 119/07/19, NR 121/07/19 Z ODROZCZONYM TERMINEM USTALENIA CENY KOŃCOWEJ, NR 122/07/19 Z ODROZCZONYM TERMINEM USTALENIA CENY KOŃCOWEJ, NR 123/07/19 Z ODROZCZONYM TERMINEM USTALENIA CENY KOŃCOWEJ, NR 124/07/19 Z ODROZCZONYM TERMINEM USTALENIA CENY KOŃCOWEJ, NR 125/07/19 Z ODROZCZONYM TERMINEM USTALENIA CENY KOŃCOWEJ, NR 126/07/19 Z ODROZCZONYM TERMINEM USTALENIA CENY KOŃCOWEJ, NR 18/08/19/RZEPAK, NR 19/08/19/RZEPAK, NR 20/08/19/RZEPAK, NR 27/08/19, NR 28/08/19, NR 40/08/19, NR 41/08/19, NR 47/08/19, NR 55/08/19/RZEPAK, NR 73/08/19, NR 78/08/19 Z ODROZCZONYM TERMINEM USTALENIA CENY KOŃCOWEJ, NR 80/08/19/RZEPAK Z ODROZCZONYM TERMINEM USTALENIA CENY KOŃCOWEJ, NR 87/08/19, NR 88/08/19, NR 109/08/19, NR 111/08/19, NR 120/08/19/RZEPAK Z ODROZCZONYM TERMINEM USTALENIA CENY KOŃCOWEJ, NR 130/08/19 ORAZ NR 162/08/19, JAK RÓWNIEŻ WSZELKIE WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNE Z TYTUŁU ZAKUPU NAWOZÓW, ŚRODKÓW OCHRONY ROŚLIN I ZBOŻA, O KTÓRYCH MOWA W §1 UST. 6 POWOŁANEGO WYŻEJ AKTU I TO ZAKOŃCZENIE ISTNIEJĄCE, JAK I POWSTAŁE W PRZYSZŁOŚCI WRAZ Z ODSESIANTEM USTAWOWYM I KOSZTAMI DOCHODZENIA ROSZCZEŃ, AKT NOTARIALNY REP. A NR 4396/2019, Z 2019-09-10, ADAMA DOBOSZA - NOTARIUSZA W TORUNIU	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00113401 / 6 5	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.		"ROLA" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, CZŁUCHÓW, 771556084, 0000120583	

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

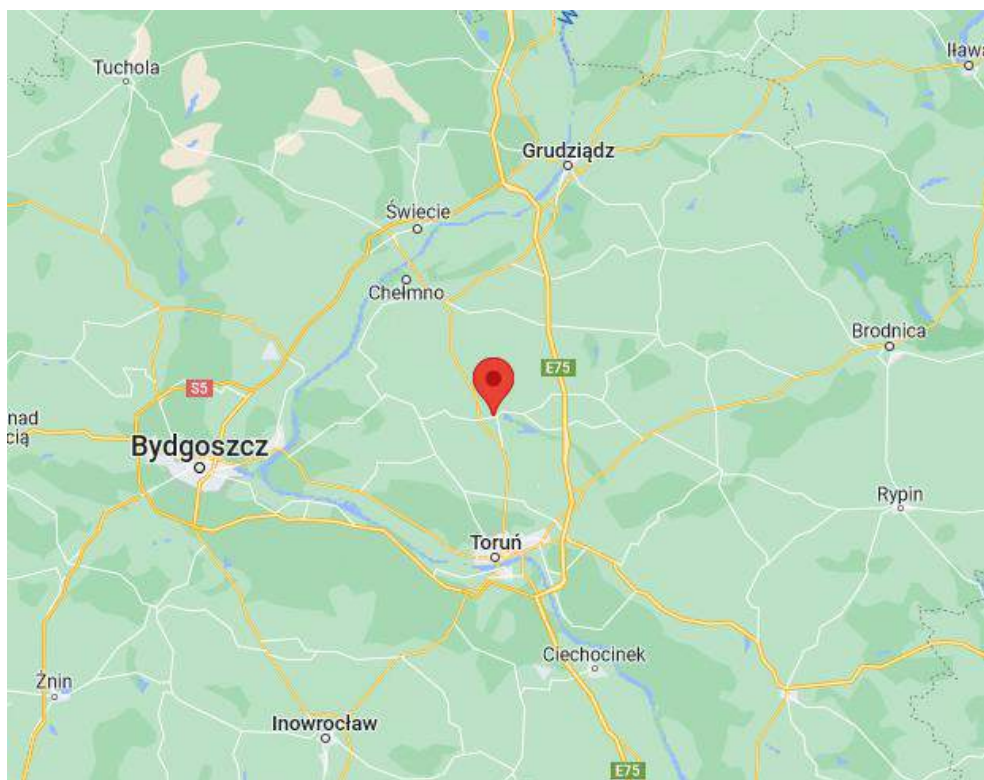
Nr podstawy wpisu	10
10	OŚWIADCZENIE BANKU, 2015-04-24, BANK GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE ODDZIAŁ CENTRUM BIZNESOWE MAŁYCH I ŚREDNICH PRZEDSIĘBIORSTW W TORUNIU; 44 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00069986/15/001, 2015-04-28 09:31:00, 2015-05-05-10.09.13.381373, NIE, 41 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
14	ZARZĄDZENIE REFERENDARZA SĄDOWEGO, DZ. KW. NR 13750/15, 2015-08-19, SĄD REJONOWY W TORUNIU WYDZIAŁ VI KSIĄG WIECZYSTYCH, TORUŃ; 69 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00013750/15/001, 2015-08-19 09:23:20, 2015-08-19-11.39.45.549221, TAK, 69 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	OŚWIADCZENIE BANKU, 2015-04-27, BANK GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE ODDZIAŁ CENTRUM BIZNESOWE MAŁYCH I ŚREDNICH PRZEDSIĘBIORSTW W TORUNIU; 50 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00013750/15/001, 2015-08-19 09:23:20, 2015-08-19-11.39.45.549221, TAK, 69 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	UMOWA USTANOWIENIA HIPOTEKI, 4396/2019, 2019-09-10, ADAMA DOBOSZA, MIASTKO; 97-101 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00026909/19/001, 2019-09-11 10:02:00, 2019-09-25-13.06.31.883077, NIE, 94-96 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

Załącznik Nr 2. Mapy lokalizacyjne

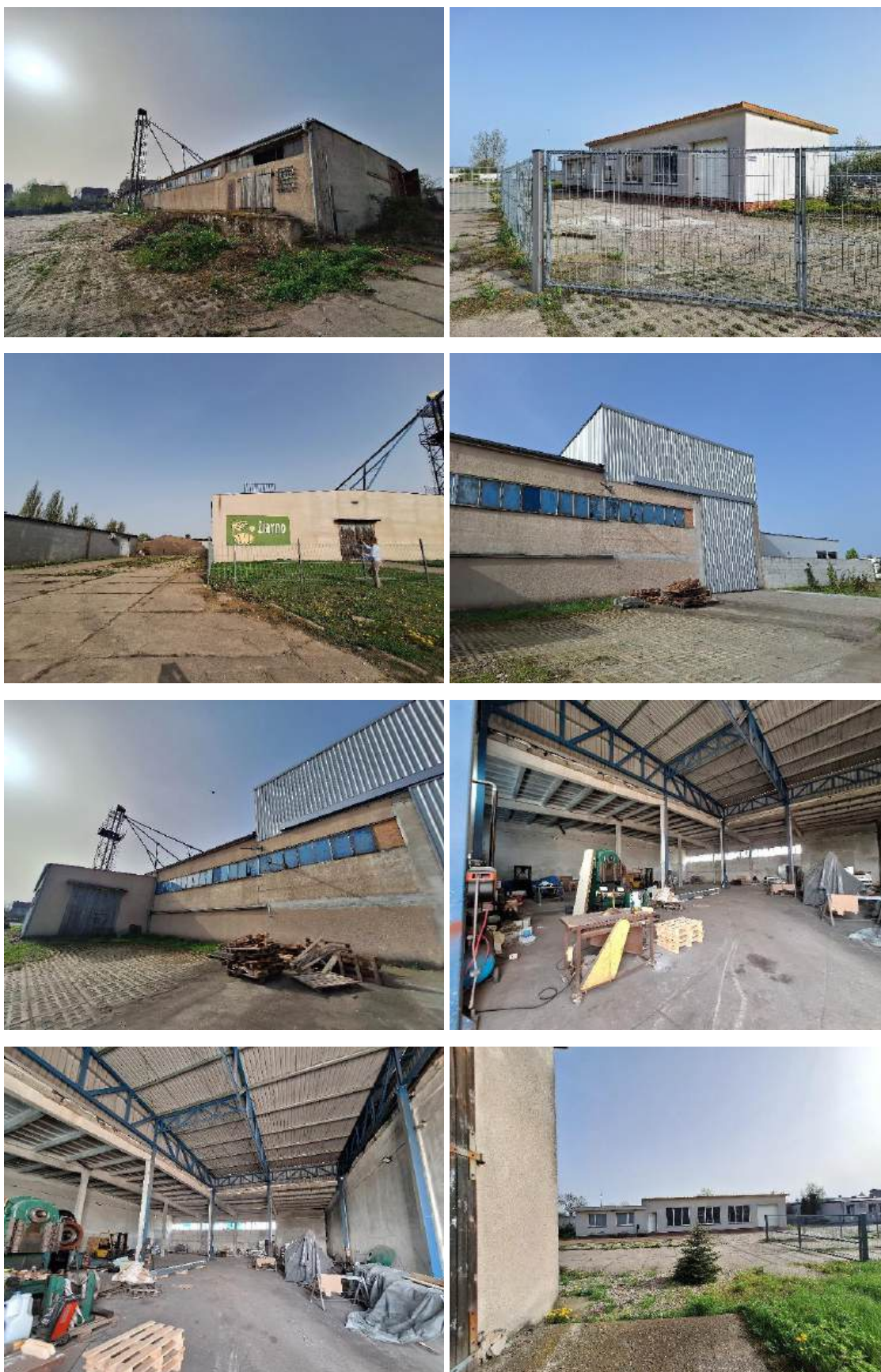


Lokalizacja szczegółowa



Lokalizacja ogólna

Załącznik Nr 3. Dokumentacja zdjęciowa







Załącznik Nr 4. Dokumentacja

STAROSTA TORUŃSKI
ul. Towarowa 4-6
87-100 Toruń

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041501_1, Chełmża
Obręb ewidencyjny: 0013, Obręb 13

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 09-04-2024 14:26:42

Nr jednostki rejestrowej: G52

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GRUPA PRODUCENTÓW ROLNYCH "ZIARNO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: Cichoradz 18, 87-133 Cichoradz

Działki ewidencyjne: 4

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
19/12 041501_1.0013.19/12	Chełmża, ul. Dworcowa 26	0.2491	Ba	0.2491	TO1T/00117519/4
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 34.					
19/13 041501_1.0013.19/13	Chełmża, ul. Dworcowa 26	0.5543	Ba	0.5543	TO1T/00117519/4
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 35.					
19/16 041501_1.0013.19/16	Chełmża, ul. Dworcowa 26	0.1901	Bi	0.1901	TO1T/00117519/4
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 36.					
19/17 041501_1.0013.19/17	Chełmża, ul. Dworcowa 26	0.1292	dr	0.1292	TO1T/00117519/4
Razem powierzchnia działek [ha]:		1.1227	ha		
Słownie:		jeden hektar jeden tysiąc dwieście dwadzieścia siedem metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas
Ba - Tereny przemysłowe
Bi - Inne tereny zabudowane
dr - Drogi

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 3

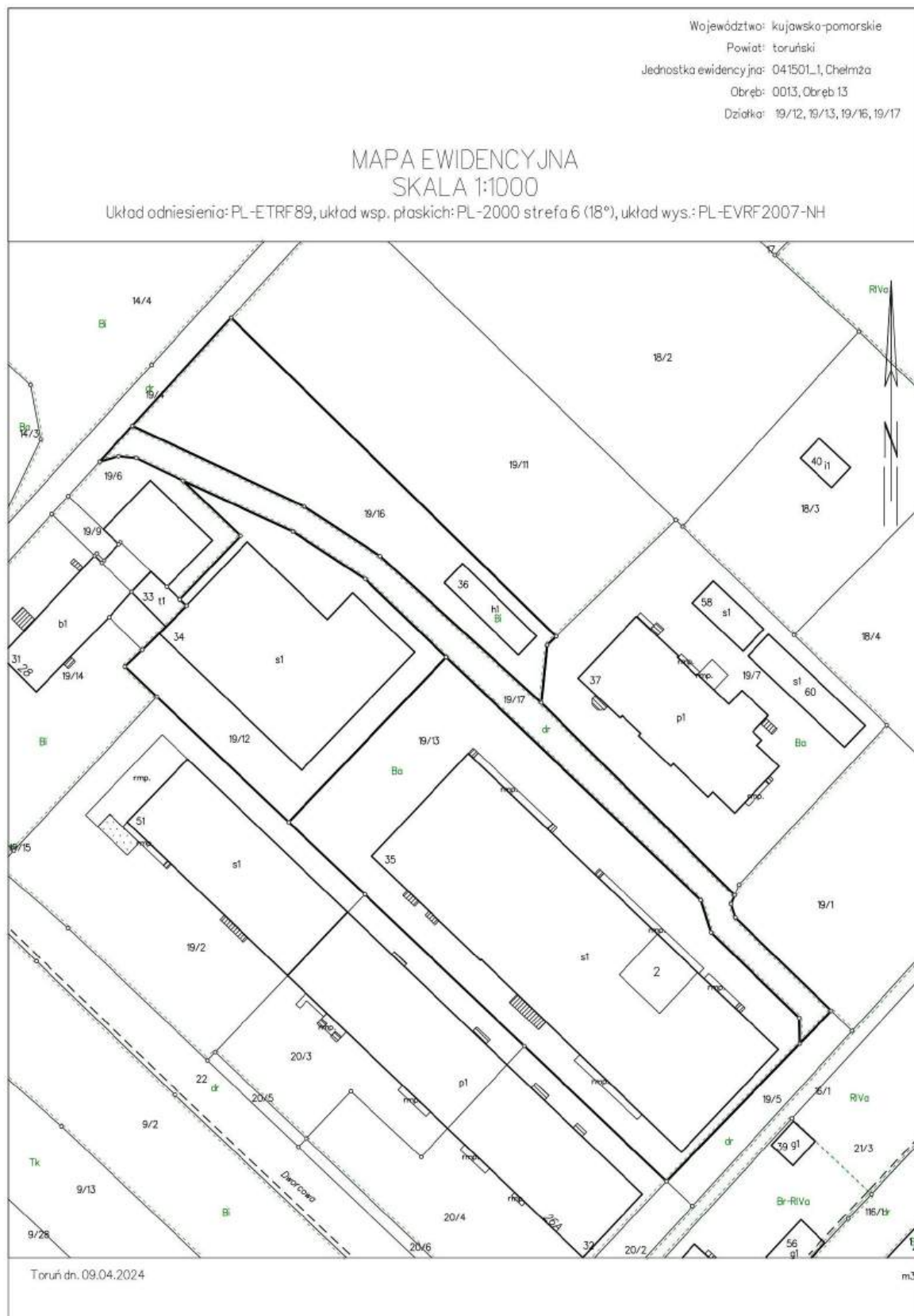
Identyfikator	041501_1.0013.34_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041501_1.0013.19/12	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 1344
Adres	Chełmża, ul. Dworcowa 26	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	
Uwagi: -		
Identyfikator	041501_1.0013.35_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041501_1.0013.19/13	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 2882
Adres	Chełmża, ul. Dworcowa 26	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	
Uwagi: -		

Identyfikator	041501_1.0013.36_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1
Działka	041501_1.0013.19/16	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	Chełmża, ul. Dworcowa 26	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 130
Rodzaj wg KŚT	budynki handlowo-usługowe	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Uwagi: -		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -

Sporządził(a): Iwona Tarkowska

dokument został podpisany elektronicznie

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ; data i podpis)





BURMISTRZ CHEŁMŻY

ul. Gen. J. Hallera 2

87-140 Chełmża

woj. kujawsko-pomorskie

GKM.6727.25.2022

Chełmża, dnia 28 lipca 2022 r.

P. Katarzyna Młynarczyk
Lege Advisors Sp. z o.o.
Al. Reymonta 12a
01-842 Warszawa

Poniżej przedkładam wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego pomiędzy ul. Dworcową, północną granicą administracyjną miasta, Chełmińskim Przedmieściem i brzegiem Jeziora Chełmżyńskiego.

W/w plan został przyjęty uchwałą nr XXX/250/06 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 13 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 113, poz. 1676).

Wypis i wyrys dotyczy nieruchomości położonej w Chełmży, działki oznaczone numerem geodezyjnym 19/12, 19/13, 19/16 i 19/17 w obrębie 13, oznaczona na rysunku planu symbolem **D. 4. P, U.**

I. Szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem planu D. 4. P, U.

1. KARTA TERENU: D.4.P,U
2. POWIERZCHNIA - D.4.P,U – 7,00 ha
3. PRZEZNACZENIE TERENU:
P – OBIEKTY PRODUKCYJNE, SKŁADY, MAGAZYNY – charakterystyka według ustaleń z § 3.
U – ZABUDOWA USŁUGOWA- charakterystyka według ustaleń podanych w § 3.
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
 - 1) według ustaleń podanych w § 4;
 - 2) według zasad podanych w pkt. 8 karty.
5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
 - 1) obowiązują ustalenia podane w § 5 ust. 1,3,4,5;
 - 2) dopuszczalny poziom hałasu – nie ustala się.
6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I MIEJSKIEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO – nie dotyczy.
7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: według ustaleń podanych w § 7.
8. PARAMETRY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
 - 1) linie zabudowy: nie dotyczy;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie ustala się;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość: maksymalnie 12m;
 - 5) dach o kącie nachylenia do 30°.
9. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH - nie dotyczy.
10. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
 - 1) drogi – dojazd: od ulicy lokalnej 005 KD-L (ul. Polna) i 006 KD-L (ul. Dworcowa);
 - 2) wymagania parkingowe: według ustaleń w § 12 ust. 2;
 - 3) pozostałe elementy obsługi infrastruktury: charakterystyka według ustaleń podanych w § 1 ust.4.
11. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: według ustaleń w § 13.
12. INNE ZAPISY:
 - 1) warunki podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki minimum: nie ustala się, należy opracować koncepcję podziału całego terenu, uwzględniając lokalizację dróg i parkingów,
 - b) linie podziału na działki: po liniach istniejących podziałów ewidencyjnych lub równoległe i prostopadłe do tych linii;
 - 3) pomiędzy linią rozgraniczającą terenu z terenem D.12.ZD a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić pas zieleni izolacyjno – krajobrazowej (jak oznaczono na rysunku

- planu),
4) ustala się wymóg wprowadzenia pasa zieleni izolacyjno – krajobrazowej pomiędzy linią rozgraniczającą terenu z terenem D.5.RM,MN,U i D.7.P,U a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy (jak oznaczono na rysunku planu).

13. STAWKA PROCENTOWA : 0%.

II. Ogólne ustalenia dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność planu, o którym mowa w ust. 2 z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określonymi w Uchwale nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża dla terenu położonego pomiędzy ul. Dworcową, północną granicą administracyjną miasta, Chełmińskim Przedmieściem i brzegiem Jeziora Chełmińskiego.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 155,00 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej i graficznej planu

- 1) Integralną częścią uchwały jest:
załącznik nr 1 – "rysunek planu", rysunek nr 1, w skali 1: 2000.
2. Integralną częścią uchwały są też:
 - 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nie publikowany);
 - 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy (załącznik nie publikowany).
3. Część tekstowa planu przedstawiona jest w następujący sposób:
 - 1) przepisy ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem, a więc mające zastosowanie dla poszczególnych terenów wyodrębnionych w dalszych przepisach, zawarte w Rozdziale II od § 3 do § 14; w skład tych przepisów wchodzi:
 - a) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i definicje pojęć stosowanych w planie – zawarte § 3 uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zawarte w § 4 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody - zawarte w § 5 uchwały,
 - d) ustalenia dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz miejskiego krajobrazu kulturowego - zawarte w § 6 uchwały,
 - e) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zawarte w § 7 uchwały,
 - f) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów - zawarte są w kartach terenów w § 15 ust. 2,
 - g) ustalenia dotyczące zagospodarowania obszarów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - zawarte w § 9 uchwały,
 - h) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości - zawarte w § 10 uchwały,
 - i) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zawarte w § 11 uchwały,
 - j) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zawarte w § 12 uchwały,
 - k) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - zawarte w § 13 uchwały,
 - l) ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym -

zawarte w poszczególnych kartach terenów;

- 2) przepisy szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, nie będących terenami komunikacji, z których każdy posiada odrębne ustalenia zapisane w karcie terenu - zawarte w Rozdziale III § 14 od ust. 1 do ust. 131;
- 3) przepisy szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi będących terenami komunikacji, z których każdy posiada odrębne ustalenia zapisane w karcie terenu zawarte w Rozdziale III § 15 od ust. 1 do ust. 4;

4. Następujące oznaczenia graficzne występujące na załączniku nr 1, będącym rysunkiem planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) oznaczenia ogólne: granice obszaru objętego opracowaniem, tereny zamknięte, granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach gospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; U – tereny zabudowy usługowej; US – tereny sportu i rekreacji; P – obiekty produkcyjne, składy, magazyny; R – tereny rolnicze; RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych; ZP – tereny zieleni urządzonej; ZD – tereny ogródków działkowych; ZC – cmentarz; ZO – zieleń ochronna WS – tereny wód powierzchniowych i śródlądowych; K – tereny infrastruktury - kanalizacja; KDS – tereny obsługi komunikacji samochodowej (parking i, garaże, stacje paliw); KD -G - tereny dróg publicznych, ulica główna; KD -Z - tereny dróg publicznych, ulica zbiorcza; KD -L - tereny dróg publicznych, ulica lokalna; KD -D - tereny dróg publicznych, ulica dojazdowa; KD -P - tereny dróg publicznych, ciąg pieszo-jezdny;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy; obowiązujące linie zabudowy; ciągi piesze; ścieżki rowerowe; zieleń izolacyjna -krajobrazowo; zieleń krajobrazowa; pas techniczny, strefa ochronna od cmentarza; strefa ochronna od obszaru kolejowego;
- 4) ochrona przyrody: granice projektowanego użytku ekologicznego;
- 5) ochrona dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i miejskiego krajobrazu kulturowego:
 - tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: budynki wpisane do rejestru zabytków; granice terenów wpisanych do rejestru zabytków – cmentarz;
 - tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie planu miejscowego: strefa "A" pełnej ochrony konserwatorskiej zespołu Starego Miasta; strefa "B" ochrony konserwatorskiej innych zespołów zabudowy historycznej; strefa "E" ochrony ekspozycji historycznej panoramy miasta; strefa "K" ochrony miejskiego krajobrazu kulturowego; strefa "OW" – ochrony archeologicznej; stanowiska archeologiczne nieekspozowane; obiekty historyczne; teren historycznego cmentarza; teren historycznej zieleni miejskiej.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

5. Oznaczenia poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, nie będących terenami komunikacji, są następujące:

- 1) poz. 1: symbol literowy od "A" do "D", oznaczający symbol jednostki urbanistycznej, w której znajduje się dany teren:
 - a) symbol **A** - dla terenów położonych w obrębie jednostki funkcjonalnej A,
 - b) symbol **B** - dla terenów położonych w obrębie jednostki funkcjonalnej B
 - c) symbol **C** - dla terenów położonych w obrębie jednostki funkcjonalnej C,
 - d) symbol **D** - dla terenów położonych w obrębie jednostki funkcjonalnej D;
- 2) poz.2. numer porządkowy terenu;
- 3) poz.3. symbol literowy, oznaczający przeznaczenie terenu, zgodnie z klasyfikacją scharakteryzowaną w § 3 ust.1.

6. Oznaczenia poszczególnych terenów wydzielonych na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, będących terenami komunikacji są następujące:

- 1) poz.1. numer porządkowy (trzycyfrowy) od 001 do 045;
- 2) poz.2. symbol literowy, oznaczający przeznaczenie terenu zgodnie z klasyfikacją podaną w § 4

ust.2.

7. Ilekcć w przepisach niniejszej ustawy jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Chełmży;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 2 ust. 1;
- 3) terenie, z podaniem jego symbolu - należy przez to rozumieć teren oznaczony takim samym symbolem na rysunku planu.

Rozdział 2

Przepisy ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3. Przeznaczenie i charakterystyka terenów nie będących terenami komunikacji:

P – obiekty produkcyjne, składy, magazyny.

a) zakres dopuszczalnych funkcji:

- wszelka działalność produkcyjna i usługowa,
- budynki produkcyjne, usługowe, magazynowe, gospodarcze, garaże, budynki techniczne,
- drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, parkingi,
- zieleń,
- sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (z dopuszczeniem lokalizacji masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej),
- dopuszcza się działalność związaną z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów,

b) prowadzona działalność produkcyjna i usługowa:

- musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska, w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu,
- nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych,
- oddziaływanie instalacji lub urządzeń nie może powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia i zdrowia ludzi,
- zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

c) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi:

- muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych,
- muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych,

d) uwaga:

- projektowane inwestycje, wykorzystujące instalacje powodujące emisję zanieczyszczeń do powietrza określone w Rozporządzeniu Ministra środowiska z dnia 22 grudnia 2004 r. w sprawie rodzajów instalacji, których eksploatacja wymaga zgłoszenia (Dz.U. Nr 283 poz. 2839) podlegają zgłoszeniu do Starosty Toruńskiego a dla osób fizycznych Burmistrzowi Miasta Chełmży; instalacje nie wymienione w w/w Rozporządzeniu oraz w Rozporządzeniu z dnia 22 grudnia 2004 r. w sprawie przypadków, w których wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza z instalacji nie wymaga pozwolenia (Dz.U. Nr 283 poz. 2840) wymagają uzyskania pozwolenia na wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza (Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska, Dz.U. Nr 62 poz. 627 z późniejszymi zmianami),
- dla danego terenu obowiązują wykluczenia funkcji , jeżeli zostały podane indywidualnie w kartach terenów.

U – tereny zabudowy usługowej

a) zakres dopuszczalnych funkcji i użytkowania:

- wszelka działalność usługowa z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, podanych w § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. nr 257 poz.2573),
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością,
- budynki usługowe i usługowe z mieszkaniem,
- budynki magazynowe, gospodarcze i pomocnicze związane z funkcjami usługowymi,

- funkcje i urządzenia związane z funkcją podstawową (drogi wewnętrzne, dojazdy, parkingi, zieleń, elementy małej architektury, sportowe),
- sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (z dopuszczeniem lokalizacji masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej),
- parkingi nie związane z funkcją usługową występującą na danym Terenie,
- szalety ogólnodostępne,
- b) prowadzona działalność produkcyjna i usługowa:
 - musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska, w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu,
 - nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych,
 - oddziaływanie instalacji lub urządzeń nie może powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia i zdrowia ludzi,
 - zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- c) pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi:
 - muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych,
 - muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych,
- d) uwaga:
 - dla danego terenu obowiązują wykluczenia funkcji, jeżeli zostały podane indywidualnie w kartach terenów.

3. Obszar jednostek A, B, C zalicza się do terenu "zabudowy śródmiejskiej", w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r (Dz.U. nr 75 poz. 690).

4. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:

1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, przeznaczony pod określoną funkcję lub grupę funkcji o jednakowych zasadach zagospodarowania;

2) maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy: linie, których nie może przekroczyć lico (ściana) budynku. Linie te nie dotyczą schodów zewnętrznych, balkonów, wykuszy, podjazdów, które mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,00m (linie nie dotyczą podziemnych części budynku);

3) obowiązujące linie zabudowy: linia obowiązkowego usytuowania lica (ściany) budynku (na minimum 70% jej długości); linia ta nie dotyczy podziemnych części budynku;

1) miejsca postojowe: miejsca postojowe dla samochodów, na powierzchni terenu, w garażach (wbudowanych lub wolnostojących) lub wiatkach;

2) wskaźnik zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

3) powierzchnia terenów biologicznie czynnych: powierzchnia gruntu rodzimego pokrytego roślinnością lub wodą powierzchniową, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację,

4) o powierzchni nie mniejszej niż 10m² (do powierzchni terenów biologicznie czynnych zalicza się "zieleń izolacyjną" oznaczoną na rysunku planu); powierzchnia liczona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

7) przepisy odrębne: obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;

8) wysokość zabudowy podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego pionowego gabarytu projektowanych budynków;

a) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków; przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

b) wysokość wyrażona w metrach, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni inne przykrycia;

9. drogi wewnętrzne: drogi w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 o drogach publicznych.
- 10) usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których prowadzenie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, a ponadto nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nadmierny ruch lub postój pojazdów utrudniający dostęp do budynków mieszkalnych, naruszanie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócanie ciszy nocnej, wytwarzanie dużych ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.;
- 11) funkcja wykluczona: jest to funkcja, której nie dopuszcza się na danym terenie;
- 12) kioski – obiekty sprzedaży zewnętrznej lub wewnętrznej (wyłącznie sprzedaż: prasy, kwiatów, kolektury gier), parterowe, o powierzchni zabudowy do 20m² i wysokości o 3,5m;
- 13) budynki frontowe: budynki usytuowane w części działki przyległej do ulicy;
- 14) reklamy wielkogabarytowe: reklamy wolnostojące i na budynkach o powierzchni powyżej 1,5 m².

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się zasady lokalizacji budynków i kształtowania terenów zieleni, zasady kształtowania zabudowy w terenach wskazanych do zabudowy i zabudowanych, w celu zharmonizowania zabudowy istniejącej i planowanej.
2. Na terenie jednostek A, B i C ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych;
 - 2) zachowanie zabudowy o wartościach kulturowych z XIX i początku XX w oznaczonej na rysunku planu jako "obiekty historyczne".
3. Na terenie jednostek A i B dopuszcza się:
 - 1) sytuowanie ścian zewnętrznych budynków bez otworów okiennych i drzwiowych na granicy działki budowlanej lub w odległości minimum 1,5m od granicy działek budowlanych;
 - 2) sytuowanie budynków wzdłuż linii rozgraniczającej ulic (ściana z otworami drzwiowymi i okiennymi).
4. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

1. Na terenie objętym planem występują obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów art. 78 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody (Dziennik Ustaw nr 82 poz. 990):
 - istniejący drzewostan i zakrzaczenia; ustala się ochronę starodrzewu występującego wzdłuż ulicy Kopernika (037 KD-D) oraz wzdłuż ul. Dworcowej (006 KD-D).
2. Na terenie objętym planem ustala się ochronę terenu cennego przyrodniczo i krajobrazowo - oznaczonego na rysunku planu symbolem C.14.ZO, D.13.ZO, D.14.ZO w obrębie którego wyznaczony może być użytek ekologiczny "Jezioro Miałkusz". Teren obejmuje rozległe szuwały wraz z roślinnością towarzyszącą. Teren jest siedliskiem i miejscem żerowania wielu gatunków płazów i ptaków. Ustanowienie użytku ekologicznego „Jezioro Miałkusz” może nastąpić w drodze rozporządzenia Wojewody albo uchwały Rady Miejskiej w Chełmży, jeżeli Wojewoda nie ustanowił takiej formy ochrony przyrody.
3. Na terenie objętym planem uwzględnia się wymogi w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi poprzez:
 - 1) ustalenie wymogów dla realizacji inwestycji, które podano w § 3, w opisie przeznaczenia charakterystyce terenów nie będących terenami komunikacji;
 - 2) ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, które podano w § 12;
 - 3) ustalenie minimalnej powierzchni terenów biologicznie czynnych na terenach istniejącej i planowanej zabudowy w obrębie jednostek B,C,D;
 - 5) wyznaczenie i ochronę terenów o funkcji ekologicznej (tereny zieleni urządzonej, strefa brzegowa Jeziora Chełmżyńskiego).

4. Na terenie objętym planem uwzględnia się wymogi w zakresie ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi poprzez:

- 1) wykluczenie lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 2) wykluczenie na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej przedsięwzięć, które wg "Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko" - wymagają sporządzenia w/w raportu (wymienione w § 2 w/w Rozporządzenia);
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, poszczególne tereny należą do terenów wskazanych w kartach terenów.

5. Na obszarze objętym planem ustala się następujące wymogi ochrony środowiska i bezpieczeństwa ludzi:

- 1) zasięg potencjalnej uciążliwości i zagrożeń dla środowiska oraz bezpieczeństwa ludzi wynikający ze sposobu użytkowania i funkcjonowania obiektów nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny; pomieszczenia na pobyt ludzi należy zabezpieczyć przed wpływem tych zagrożeń i uciążliwości;
- 2) prowadzona działalność nie może powodować przekroczeń standardów emisyjnych a oddziaływanie instalacji i urządzeń nie może powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznym stopniu, w rozumieniu art. 141 Prawo Ochrony Środowiska.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz miejskiego krajobrazu kulturowego.

1. Na obszarze objętym planem występują obiekty podlegające ochronie na podstawie Ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.162 poz. 1568) - ujęte w rejestrze wojewódzkiego konserwatora zabytków:

- 1) obiekty:
 - a) Kościół pokatedralny pw. Św. Trójcy ul. Tumska, wpisany dnia 17.10.1929r oraz dnia 29.12.1952r (kościół i wyposażenie) nr rejestru A/381,
 - b) Kościół pw. Św. Mikołaja, wpis z dnia 02.05.1966, nr rejestru A/402,
 - c) budynek mieszkalny na dz. nr 170, ul. Chełmińska 8, wpis z dnia 25.02.1992, nr rejestru A/157,
 - d) budynek mieszkalny na dz. nr 164/1, ul. Chełmińska 2, wpis z dnia 24.09.1992, nr rejestru A/152,
 - e) budynek z oficynami na dz. nr 2, ul. Gen. Sikorskiego 28, wpis z dnia 21.10.1992, nr rejestru A/151,
 - f) willa murowana z dobudówką na działce nr 87, ul. Gen. Sikorskiego 36, wpis z dnia 17.11.2005r., nr rej. A/899.

Dla w/w obiektów ustala się: prowadzenie wszelkich prac i robót budowlanych oraz prowadzenie badań wymaga uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - zgodnie z art. 36 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162 poz. 1568).

2) tereny:

- a) cmentarz parafii rzymsko – katolickiej "stary", ul. Chełmińska 27a. wraz z mauzoleum Zawiszów Czarnych z 1879r; mauzoleum Kalkensteinów z ok. 1890r i pomnikiem ofiar II wojny światowej, wpis z dnia 03.10.1991r, nr rejestru A/213,
- b) dla w/w terenu i obiektów ustala się:
 - prowadzenie wszelkich prac i robót budowlanych oraz prowadzenie badań wymaga uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (zgodnie z art. 36 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Dz.U. Nr 162 poz. 1568),
 - pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymaga także prowadzenie prac w drzewostanie (zgodnie z art. 83 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody Dz.U. Nr 92 poz. 880);

3) na obszarze objętym planem mogą wystąpić inne obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków, ustanowione po dacie uchwalenia planu, których lokalizację należy ustalić przed podjęciem działalności inwestycyjnej.

2. Na obszarze objętym planem ustala się strefy ochrony konserwatorskiej - nie dotyczy.

§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 10 ust. 2 pkt 8 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami).

2. Na obszarze objętym planem ustalono lokalizację terenów publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: A.30.ZP, A.31.ZP, A.32.ZP, B.5.US, B.6.US, B.36.ZP, B.37.ZP, B.38.ZP, B.39.ZP, C.13.ZP, D.8.US, D.9.US, D.10.ZP,US. W obrębie terenów: A.30 ZP, A.37.ZP, B.37.ZP wzdłuż brzegu Jeziora Chełmińskiego wyznaczono ciąg pieszo – rowerowy, stanowiący element rekreacji mieszkańców.

3. Tereny dróg: ulice główne - 001 KD-G; ulice zbiorcze - 002 KD-Z, 003 KD-Z; ulice lokalne - 004 KD-L, 005 KD-L, 006 KD-L, 008 KD-L; ulice dojazdowe i ciągi piesze - 007 KD-D, 009 KD-D – do 040 KD-D.

4. W obszarze planu ustala się następujące zasady umieszczania reklam:

- 2) w obrębie strefy "A" ochrony konserwatorskiej oraz na terenach położonych w zespołach wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się lokalizacji wielkogabarytowych nośników reklamowych;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się szyldy i reklamy o powierzchni do 0,60 m², umieszczonych na wysokości maksimum 3,0m (do górnej krawędzi szyldu);
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach w pasie kondygnacji parteru;
- 5) na terenach usług dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących o wysokości do 6,0 m.

Szczegółowe warunki wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów.

§ 8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach tych terenów .

§ 9. Ustalenia dotyczące zagospodarowania obszarów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych .

1. Ustala się wydzielenie z obszaru objętego planem terenu kolejowego, stanowiącego teren zamknięty, o którym mowa w art. 4 ust.3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami).

2. Ustala się ochronę otoczenia obszaru kolejowego (terenu zamkniętego) na podstawie Ustawy z dnia 17 maja 2003 r. o transporcie kolejowym Dz. U. Nr 86 poz. 789 oraz Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 05 maja 1999r w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymywania zastów i pasów przeciwpożarowych (Dz. pkt 4nnerego ustalenia podano w obrębie zabudowy miejskiej jako terenów rekreacyjnych U. Nr 47 z 1999r) oraz zmiany zawarte w Rozporządzeniu MTiGM z dnia 20 maja 2000r (Dz.U. 52 z 2000r).

Dla terenów, położonych wzdłuż obszaru kolejowego, oznaczonych na rysunku planu jako "strefa ochronna od obszaru kolejowego" ustala się wymóg łącznego spełnienia niżej podanych warunków:

- 1) drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15m od skrajnego toru kolejowego, dopuszcza się odstępstwo na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego;
- 3) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 m do 20 m od granicy obszaru kolejowego muszą być każdorazowo uzgadniane z zarządem kolei;

- 4) budynki i budowle winny być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m; dopuszcza się odstępstwo od w/w ustaleń na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej muszą być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonych w odrębnych przepisach.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Na podstawie Art. 102 ust.1 i 2, Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004r Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami), na obszarze objętym planem nie ustala się terenów do scalenia i podziału nieruchomości.

2. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości położonych na obszarze opracowania planu określono w kartach poszczególnych terenów.

- 1) Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się wydzielenia działek o powierzchni wynikającej z wymogów przepisów odrębnych i warunków ich użytkowania.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują określono w kartach terenów.

1. Inne szczególne warunki zagospodarowania terenów stanowią:

- a) wyróżnione na rysunku planu "pasy techniczne" - przejścia podziemnej infrastruktury technicznej o znaczeniu ogólnomiejskim, dla których ustala się:
 - zakaz lokalizacji budynków,
 - zakaz nasadzeń drzew i wprowadzenia zieleni mogącej zaszkodzić trwałości sieci,
 - nakaz stosowania nawierzchni trawiastej lub rozbieralnej.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury drogowej:

- 1) zakłada się przekształcenie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem w kierunku poprawy bezpieczeństwa ruchu i zmniejszenia uciążliwości wywoływanej tym ruchem, oraz zmianę śródmieścia w strefę dominacji ruchu pieszego i rowerowego.

Do podstawowych działań w tym kierunku należy:

- a) docelowe wyeliminowanie ruchu tranzytowego z centrum miasta – ruch tranzytowy przejmie projektowana obwodnica miasta Chełmży
 - modernizacja ulic w dostosowaniu do wymogów przepisów szczególnych (warunków technicznych) i funkcji tych ulic, w tym funkcji lokalnych oraz standardów w zakresie bezpieczeństwa ruchu i ochrony osób niepełnosprawnych (z uwzględnieniem uwarunkowań historycznych),
- b) dalsza realizacja polityki parkingowej z wyodrębnieniem parkingów dla obsługi Starówki ale znajdujących się poza tym obszarem.

Działania podane w pkt a) i b) na terenie jednostki urbanistycznej „A” uzależnione jest od zakresu wprowadzania na tym terenie ruchu jednokierunkowego.

2. Na terenie objętym planem dla projektowanych usług i mieszkań ustala się wymóg zapewnienia miejsc parkingowych (nie dotyczy terenów, dla których w karcie terenu pkt.10 ppkt.2 podano zapis „nie ustala się”):

- dla obiektów handlowo – usługowych: na działkach przeznaczonych na ich lokalizację,
 - dla innych obiektów: w obrysie terenu inwestycyjnego – działki lub terenu objętego inwestycją (na poziomie terenu lub pod poziomem terenu) lub na innym terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny, wg wskaźników podanych poniżej:
- 1) budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne: minimum 1 msc. post. /1 mieszkanie;
 - 2) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 1 msc. post. dla każdej posesji, wskaźnik obejmuje ewentualną budowę garażu na własnym terenie na warunkach określonych w zasadach realizacji wyróżnionych terenów zabudowy;

- 3) obiekty handlowe: minimum 20 msc. post./ 1000 m² pow. użytkowej;
 - 4) hotele, pensjonaty i inne obiekty turystyczne: minimum 5 msc. post./ 10 miejsc noclegowych;
 - 5) restauracje, kawiarnie i inne usługi gastronomiczne: minimum 20 msc. post./ 100 msc. konsumpcyjnych;
 - 6) przychodnie, gabinety lekarskie, obiekty muzealne i wystawowe, usługi rzemiosła: minimum 1 miejsca postojowe na 100 m, powierzchni użytkowej;
 - 7) biura, urzędy, poczta, banki i inne usługi administracji : minimum 25 msc. post./1000 m² pow. użytkowej;
 - 8) kina, teatry: minimum 20 msc. post./ 100 m² pow. użytkowej;
 - 9) usługi wbudowane w budynki mieszkalne wielorodzinne (nie dotyczy parterów budynków mieszkalnych wielorodzinnych): minimum 1 msc. post. /100mkw. pow. użytkowej;
 - 10) obiekty oświaty i szkolnictwa wyższego: minimum 1 msc post./ 200 m² pow. użytkowej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów .
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- b) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy zapewnić zaopatrzenie wodne na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem hydrantów,
- c) zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej zgodnie z wymogami obrony cywilnej;

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej z włączeniem do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,
- b) realizacja zabudowy na obszarze objętym planem winna być poprzedzona uzbrojeniem terenu w sieci wodno – kanalizacyjne;

3) odprowadzenie ścieków technologicznych:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków technologicznych do kanalizacji sanitarnej, po oczyszczeniu z zanieczyszczeń technologicznych (zgodnie z przepisami odrębnymi);

4) odprowadzenie wód opadowych:

- a) z dachów budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: do kanalizacji deszczowej w przyległym terenie komunikacji, lub w obrębie działki budowlanej,
- b) z parkingów o liczbie miejsc postojowych poniżej 10 msc. post: do kanalizacji deszczowej w przyległej ulicy,
- c) z parkingów o liczbie miejsc postojowych powyżej 10 msc. post.: do kanalizacji deszczowej w przyległej ulicy; wody opadowe przed wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach,
- e) na włączeniu kanalizacji deszczowej do odbiornika wody opadowe oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i podczyszczalnikach;

5) zaopatrzenie w ciepło:

- a) z indywidualnych źródeł ciepła, na paliwa niskoemisyjne lub nieemisyjne,
- b) lub z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- c) zaopatrzenie w paliwa gazowe może zostać zrealizowane po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków dostawy określonych przez przedsiębiorstwa energetyczne;

6) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia;

7) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

- a) odpady komunalne: gromadzenie i wywóz odpadów na składowisko odpadów, w sposób zorganizowany; na terenie osiedli wielorodzinnych ustala się wymóg uwzględnienia miejsc dla selektywnej zbiórki odpadów (jedna grupa pojemników na około 500 mieszkańców), spełniających wymogi: plac utwardzony nawierzchnią betonową z dojazdem dla samochodów osobowych,
- b) odpady z procesów technologicznych: usuwanie odpadów w zależności od charakteru odpadów,

zgodnie z Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r o odpadach;

8) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) tereny budowlane i oświetlenie terenów ogólnodostępnych (ulic, terenów zieleni i rekreacji) poprzez kablowe linie niskiego lub średniego napięcia, prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządzającego siecią elektroenergetyczną,
- b) przebudowa istniejących linii elektroenergetycznych może nastąpić kosztem i staraniem zainteresowanych na warunkach podanych przez gestora sieci,
- c) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne projektować w sposób umożliwiający przystosowanie do potrzeb obrony cywilnej,
- d) przyłączenie odbiorców do sieci elektroenergetycznej następować będzie na podstawie ustawy z dnia 10.04.1997 r. (Dz.U. z 1997 r. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami) oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy
- e) dla lokalizacji trafostacji należy przewidzieć teren o wymiarach minimum 4m x 5m;

9) obsługa telekomunikacyjna:

- a) poprzez podziemne sieci telekomunikacyjne, prowadzone w liniach rozgraniczających ulic;
- b) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy:
 - uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami,
 - dokonać inwentaryzacji podziemnej sieci telekomunikacyjnej i zachować normatywne odległości obiektów budowlanych od tych sieci,
 - wszystkie kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną przebudować poza pas zabudowy na koszt inwestora,
 - w rejonach, gdzie występują potencjalne potrzeby na usługi telefoniczne (telefonów stacjonarnych), należy uwzględnić uzbrojenie terenu w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej; o terminie realizacji przedsięwzięcia należy powiadomić operatora sieci w celu określenia warunków technicznych dla wykonania i ujęcia go w planach inwestycyjnych,
 - należy uwzględnić możliwość wykonania instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków ze doprowadzeniem jej do wspólnego przyłącza telekomunikacyjnego;

10) wymogi formalne:

- a) realizacja poszczególnych sieci urządzeń uzbrojenia terenów musi być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego, w którym należy uwzględnić odległości pomiędzy sieciami, zgodnie z warunkami ustalonymi przez właścicieli sieci.

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Na terenie objętym planem dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania na inne funkcje, ustalone w niniejszym planie.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości podanej w pkt. 13 kart terenów.

§ 15. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 123 tereny funkcjonalne oznaczone:

- symbolami od **A. 1. do A. 32** – dla terenów położonych w obrębie jednostki funkcjonalnej A,
- symbolami od **B. 1. do B. 39** – dla terenów położonych w obrębie jednostki funkcjonalnej B,
- symbolami od **C. 1. do C. 17** – dla terenów położonych w obrębie jednostki funkcjonalnej C,
- symbolami od **D. 1. do D. 18** – dla terenów położonych w obrębie jednostki funkcjonalnej D oraz na 43 tereny komunikacji oznaczone numerami od 001 do 043.

Na podstawie części I ust. 51 pkt 1 lit. "b" i pkt 2 lit. "a" ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2021 r. ,poz. 1923 ze zm.), pobrano 90,00 zł. opłaty skarbowej. Opłatę skarbową uiszczono w mBanku w dniu 07.07.2022 r.

Z up. BURMISTRZA
mgr Zdzisław Witasik
NACZELNIK
Wydziału Gospodarki Miejskiej
URZĘDU MIASTA CHEŁMŻY



Załącznik Nr 5. Kopia polisy ubezpieczeniowej



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1079243656



Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej od dnia 14.02.2024 r.

1	Okres ubezpieczenia: od 11.02.2024 r. do 10.02.2025 r.		
2	Ubezpieczający: LEGE ADVISORS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Adres siedziby: ALEJA WŁADYSŁAWA REYMONTA 12A, 01-842 WARSZAWA E-mail: Nieustalony		REGION: 365078551 Telefon: Klient odmówił
3	Ubezpieczony: LEGE ADVISORS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Adres siedziby: ALEJA WŁADYSŁAWA REYMONTA 12A, 01-842 WARSZAWA E-mail: Nieustalony		REGION: 365078551 Telefon: Klient odmówił
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego			
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.			
Zakres ubezpieczenia dobrowolnego			
5	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauszula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe Franszyza redukcyjna: 5%, nie mniej niż 2 000 PLN		Suma gwarancyjna Na jeden wypadek ubezpieczeniowy Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe 5 000 000 PLN 5 000 000 PLN
Składka łączna: 4 661,61 PLN			
6	Kwota w PLN Termin płatności		3 700,62 23.02.24 960,99 27.02.24
7	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 70 1240 6960 3014 0110 1717 6317 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1079243656		
Warunki ubezpieczenia			
8	1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 5 lipca 2018 r. 2. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia mają zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Publicznym Rezerwie Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.		
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.		

1079243656/pc:100000540186655/BE20 PIN: 7549

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII: Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-625-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSPOCZA/23G11_01/20240213.1311/prod/pzu3-30690667-3/FILE/pc:100000540186655

1/2





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamacje, skargi lub zażalenia składają się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobie lub wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatrzy reklamację, skargę lub zażalenie i udzieli na nie odpowiedź, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługujące prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, włącznym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 529/2013 z dnia 21. maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisy

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na zaganie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności www.rtf.gov.pl.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

LEGE ADVISORS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

E-mail: Nie ustalono

Telefon: Klient odmówił

Data wystawienia dokumentu: 13.02.2024 r.

Data zawarcia umowy: 09.02.2024 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy umieszczeniu w niej danych osobowych. Jestem skłonny/sklonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

LEGE ADVISORS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Ubezpieczający

Norbert Banaszek

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1079243656/pc:100000540186655/BE20 PIN: 7549

801 102 102 pzu.pl

2/2

