

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 Stary Toruń, w rejonie ulicy Sołeckiej, 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/00113401/6 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.

Warszawa, 24.06.2024 r.

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

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości Stary Toruń, tereny Grupy Producentów Rolnych „Ziarno” Sp. z o.o. w upadłości Stary Toruń, rejon ul. Sołeckiej, gm. Zławieś 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 Stary Toruń, w rejonie ul. Sołeckiej, w gminie Zławieś Wielka, w powiecie toruńskim, w województwie kujawsko-pomorskim. Obszar opracowania obejmuje działkę ewidencyjną nr 277/85 z obrębu 0013, o powierzchni 0,4997 ha. Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr TO1T/00113401/6 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> <i>Opinia nie uwzględnia majątku ruchomego, w tym przede wszystkim zbiorników/ silosów, których wartość została określona w ramach odrębnego opracowania.</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> 1 149 000 zł <i>Słownie: jeden milion sto czterdzieści dziewięć tysięcy 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.....	8
6.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	12
7.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	13
8.	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	15
9.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	17
9.1	Analiza SWOT	17
9.2	Określenie wartości kompleksu zabudowań Grupy Producentów Rolnych „ZIARNO” Sp. z o.o. w upadłości.....	17
10.	WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	21
11.	KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	21
12.	PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	22
13.	ZAŁĄCZNIKI.....	22

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 Stary Toruń, w rejonie ul. Sołeckiej, w gminie Zławieś Wielka, w powiecie toruńskim, w województwie kujawsko-pomorskim. Obszar opracowania obejmuje działkę ewidencyjną nr 277/85 z obrębu 0013, o powierzchni 0,4997 ha.

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr TO1T/00113401/6 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.

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.

Opinia nie uwzględnia majątku ruchomego, w tym przede wszystkim zbiorników/silosów, których wartość została określona w ramach odrębnego opracowania.

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/00113401/6 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 18.07.2022 r.;
- Umowy najmu;
- Dokumenty dostarczone przez Zamawiającego;
- 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/00113401/6 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/00113401/6

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: kujawsko-pomorskie, toruński, Zławieś Wielka, Stary Toruń

Numery działek: 277/85

Obręb ewidencyjny: Stary Toruń

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane

Przyłączenie, obszar: TO1T/00050050/0, 0,4997 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,4997 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Brak wzmianek

Brak wpisów

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: 2

Rodzaj wpisu: Inny wpis

Treść wpisu: otwarcie przyspieszonego postępowania układowego Grupy Producentów Rolnych Ziarno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Cichoradzu 9 nr KRS 0000256304).

Numer wpisu: 10

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: wzmianka o ogłoszeniu upadłości dłużnika: Grupa Producentów Rolnych „Ziarno” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cichoradzu

Dział IV – Hipoteka

Brak wzmianek

Trzy wpisy dotyczące hipotek umownych i umownych łącznych. Szczegółowe dane przedstawione zostały w wydruku księgi wieczystej – Załącznik 1.

Ewidencja gruntów

Na podstawie informacji zawartych w wypisie z rejestru gruntów z dnia 09.04.2024 r. ustalono, iż przedmiotowa działka położona jest w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie toruńskim, jednostce ewidencyjnej Zławieś Wielka, w obrębie ewidencyjnym 0013 – Stary Toruń.

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.	277/85	0013	Bi	inne tereny zabudowane	0,4997	0,4997

Na podstawie danych z Kartoteki budynków stwierdzono, iż na przedmiotowej nieruchomości posadowionych jest 6 budynków o łącznej powierzchni zabudowy 590 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.	277/85	-	39	pozostałe budynki niemieszkalne
2.	277/85	-	56	pozostałe budynki niemieszkalne
3.	277/85	-	33	pozostałe budynki niemieszkalne
4.	277/85	-	373	pozostałe budynki niemieszkalne
5.	277/85	-	38	pozostałe budynki niemieszkalne
6.	277/85	-	51	pozostałe budynki niemieszkalne
	RAZEM		590	

Lege Advisors
CONSULTANTS & VALUERS

5.2 Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

Ogólna lokalizacja nieruchomości

Gmina Zławieś Wielka położona jest w środkowej części województwa kujawsko - pomorskiego, w powiecie toruńskim, zajmując obszar 178 km². Umiejscowiona jest pomiędzy dwoma największymi ośrodkami województwa - Toruniem i Bydgoszczą, w związku z czym wykazuje szereg cech zurbanizowanego obszaru podmiejskiego.

W jej skład wchodzi 18 sołectw: Cegielnik, Cichoradz, Czarne Błoto, Czarnowo, Górsk, Gutowo, Łążyn, Pędzewo, Przysiek, Rozgarty, Rzęczkowo, Siemoń, Skłudzewo, Stary Toruń, Toporzysko, Zarośle Cienkie, Zławieś Mała, Zławieś Wielka. Graniczy z gminami: Dąbrowa Chełmińska, Unistaw, Łysomice, Wielka Nieszawka i Łubianka oraz miastami: Solec Kujawski, Toruń i Bydgoszcz. Od strony południowej i częściowo zachodniej jej naturalną granicą jest rzeka Wisła. Gmina rozciąga się wzdłuż prawego brzegu Wisły.

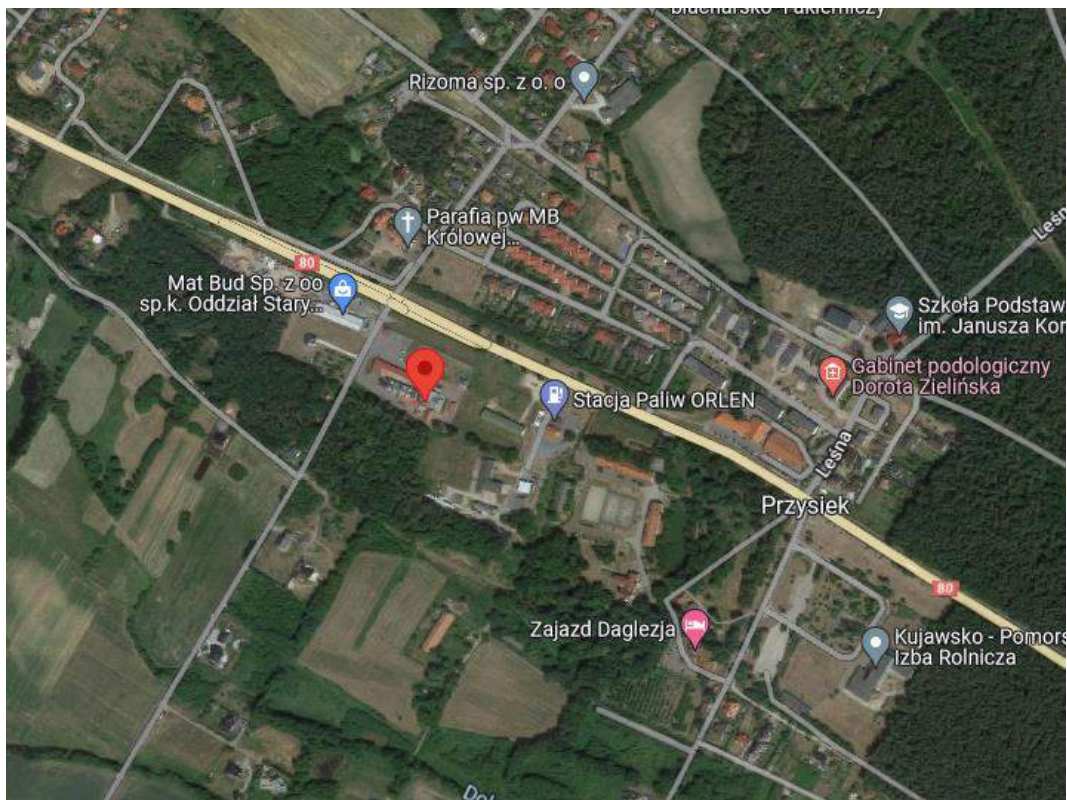
Bliskość wielkich miast sprzyja rozwojowi budownictwa mieszkaniowego w miejscowościach najbliższej nich położonych. Mieszkańcy Torunia najczęściej decydują się na zamieszkanie w Rozgartach i Przysieku, zaś mieszkańcy Bydgoszczy najczęściej osiedlają się w Czarnowie.

Zgodnie z danymi na koniec roku 2023, gminę zamieszkiwało 15 859 mieszkańców. Gęstość zaludnienia wynosi około 89 os/km².

W gminie dominuje gospodarka rolnicza – użytki rolne stanowią 64%, zaś lasy (w znacznej mierze zaliczane do obszaru chronionego krajobrazu) 26% powierzchni. Rolniczy charakter podkreśla fakt, iż głównymi firmami działającymi na terenie gminy są zakłady rolne, rolno-spożywcze i obsługi rolnictwa. Na rolnictwo gminy korzystnie wpływa także zlokalizowane w Przysieku Regionalne Centrum Doradztwa Rozwoju Rolnictwa i Obszarów Wiejskich. Ze względu na położenie część terenów gminy przyjęła funkcje mieszkaniowo-rekreacyjne - szczególnie te położone wzdłuż drogi krajowej nr 80, łączącej Toruń z Bydgoszczą. Rozwija się tam różnorodna przedsiębiorczość - od stacji paliw i moteli, po handel i gastronomię.

Lokalizacja szczegółowa

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowo-wschodniej części gminy Zławieś Wielka, w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej nr 80. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zróżnicowana zabudowa m.in. zabudowa komercyjna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, a także tereny rolne i leśne. Nieruchomość cechuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną – położenie w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej nr 80 zapewnia dogodne skomunikowanie z Bydgoszczą i sąsiednim Toruniem. Odległość od centrum Torunia wynosi ok. 8,5 km (granice administracyjne miasta w sąsiedztwie kilkuset metrów), od Bydgoszczy - ok. 40 km i ok. 44 km od Inowrocławia. Z punktu widzenia profilu działalności prowadzonej na nieruchomości jaką jest skład płodów rolnych należy podkreślić fakt, że przedmiotowy zakład położony jest w dość dogodnym usytuowaniu jeśli chodzi o skomunikowanie z regionem.



Źródło: www.maps.google.com

Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość Grupy Producentów Rolnych „ZIARNO” Sp. z o.o. w upadłości stanowiąca zorganizowany obiekt przystosowany do prowadzenia działalności związanej ze składowaniem płodów rolnych. Nieruchomość obejmuje jedną działkę ewidencyjną nr 277/85 o powierzchni 0,4997 ha. Na jej terenie posadowiony jest główny budynek suszarni o powierzchni zabudowy 373 m² (zgodnie z danymi ewidencyjnymi) wybudowany w latach 80. XX w. oraz zespół niewielkich budynków towarzyszących pełniących funkcje gospodarczo-magazynowe i administracyjno-socjalne. Łączna powierzchnia zabudowy, obejmująca budynki na nieruchomości, zgodnie z danymi ewidencyjnymi wynosi 590 m² (wszystkie budynki jednokondygnacyjne). Dodatkowo na terenie działki znajduje się 16 silosów składowych wraz z niezbędną do ich obsługi infrastrukturą oraz dwa zbiorniki naziemne gazu płynnego propan-butan. Należy również wskazać, że infrastruktura silosów nie została objęta niniejszą wyceną – wartość ruchomych składników majątku określono w odrębnej opinii.

Granice przedmiotowej działki pokazane są na poniższej mapie.



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

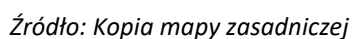
Zabudowa występująca na nieruchomości cechuje się średnim i słabym stanem technicznym i standardem, jest zaniedbana, wiele elementów wymaga remontu lub wymiany.

W toku gromadzenia dokumentacji dotyczącej nieruchomości pozyskano dane obejmujące:

- dokumentację budowy budynku wagi wozowej z pomieszczeniami biurowymi (pozwolenie na budowę, zgłoszenie rozpoczęcia robót, pozwolenie na użytkowanie obiektu, dokumentację projektową oraz decyzję WZ);
- dokumentację budowy wiaty zbożowej i budynku przeznaczonego na magazyn podręczny (pozwolenie na budowę, zgłoszenie rozpoczęcia robót, dokumentację projektową i decyzję WZ);
- dokumentację realizacji dwóch zbiorników naziemnych gazu płynnego propan-butan o pojemności $V=6700 \text{ m}^3$ i przyłącza do budynku suszarni (pozwolenie na budowę oraz dokumentacja projektowa).

Nie było możliwe natomiast pozyskanie dokumentacji dotyczącej głównego budynku suszarni oraz pomniejszych, starszych budynków towarzyszących. Danych poszukiwano w archiwach Starostwa Powiatowego w Toruniu (gromadzi dokumentację nie starszą niż z 1995 r.) oraz w archiwach Urzędu Gminy Zławieś Wielka – ze względu na upływ czasu archiwizacji dostęp do danych dotyczących wskazanych budynków nie był możliwy. Dokumentacja nie została również udostępniona przez Zamawiającego.

Zgodnie z danymi mapy zasadniczej, przedmiotowa nieruchomość pozostaje w zasięgu sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej. Brak sieci gazowej, korzystanie z gazu odbywa się dzięki zbiornikom zrealizowanym na nieruchomości.



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

Widok nieruchomości



Tabela 3

Lp.	Nr działki	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa [m ²]*
1.	277/85	39	33,15
2.	277/85	56	41,66
3.	277/85	33	28,05
4.	277/85	373	317,05
5.	277/85	38	32,30
6.	277/85	51	43,35
Łącznie		590	495,56

**Dane na podstawie rejestru gruntów i budynków, powierzchnię użytkową określono w oparciu o powierzchnię zabudowy budynków, ze względu na brak kompletnej dokumentacji projektowej. W przypadku jeśli dane projektowe były dostępne zostały uwzględnione.*

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.

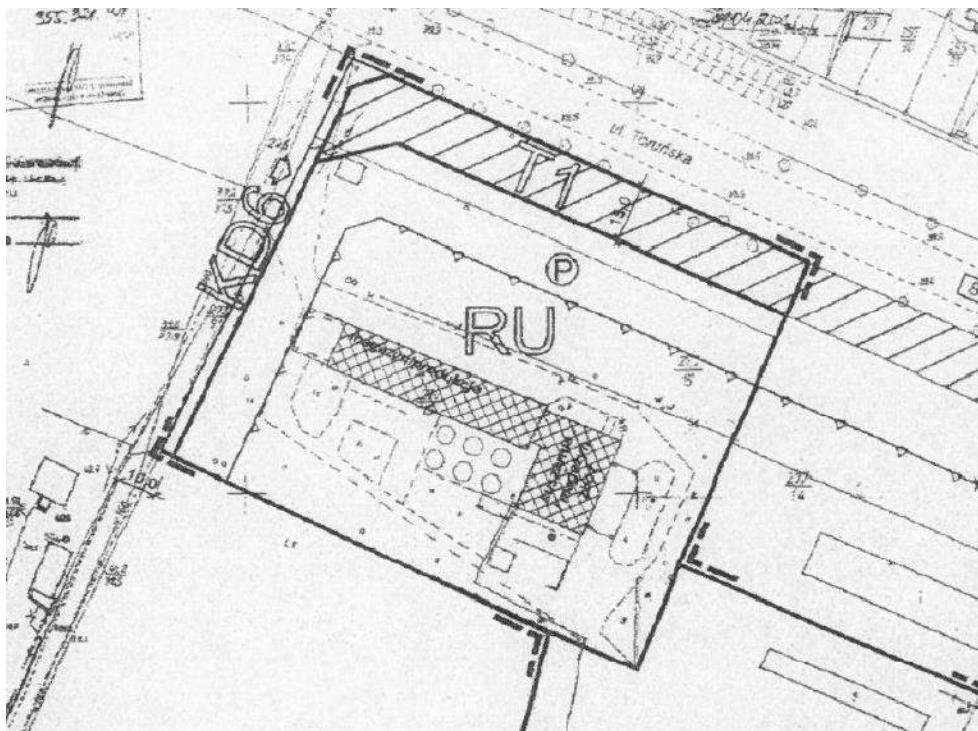
Złoża surowców

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 uchwalony uchwałą nr XXIII/191/2005 Rady Gminy Żławieś Wielka z dnia 21.10.2005 r. Zgodnie ze wskazanym planem przedmiotowa nieruchomość położona jest w obrębie wydzielienia funkcjonalnego oznaczonego symbolem RU – obsługa rolnictwa.



Źródło: Wrys z MPZP

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie analizy rynku lokalnego przeprowadzono badanie cen transakcyjnych dotyczących nieruchomości o charakterze gospodarczo-magazynowo-produkcyjnym z ewentualnym udziałem funkcji towarzyszących socjalno-biurowych, położonych na rynku lokalnym powiatu toruńskiego oraz wybranych powiatów sąsiednich (powiat bydgoski, miasto 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. Należy wskazać, że ze względu na charakter, wielkość i funkcjonalność przedmiotowych obiektów, stosunkowo niewiele nieruchomości mogło zostać uznane za podobne. Na lokalnych rynkach odnotowuje się dość liczne transakcje sprzedaży dotyczące obiektów niewielkich, o niewielkich cenach całkowitych, nieprzekraczających 100 – 200 tys. zł. Dość często przedmiotem obrotu są nieruchomości o charakterze inwestycyjnym, w obrębie

których istniejąca zabudowa (często w słabym stanie, o niskiej funkcjonalności) przeznaczona jest do usunięcia, na rzecz realizacji nowego, bardziej efektywnego sposobu zagospodarowania. Trzeba również podkreślić, że nieruchomości zabudowane położone na gruntach związanych z obsługą rolnictwa również są rzadkie. Zdecydowanie częściej odnotowywane są transakcje obiektami podobnymi zlokalizowanymi na gruntach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym lub przemysłowo-składowo-usługowym – te przeznaczenia pokrewne mogły zostać uznane za podobne, ze względu na fakt, że obszar funkcjonalny obsługi rolnictwa na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość dopuszcza również przeznaczenie uzupełniające pod handel.

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 techniczny – 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. Wyceniana nieruchomość cechuje się przeciętnym stanem technicznym, główna tkanka budowlana może wymagać nakładów na remont/modernizację. Część obiektów, pomimo dość młodego wieku jest zaniedbana.

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. Podkreślić należy, że przedmiotowa wycena nie uwzględnia swoim zakresem zbiorników/silosów, których wartość wraz z innymi elementami ruchomymi została określona w odrębnej opinii. 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 105 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

Operat szacunkowy – prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami, budowlami i innymi urządzeniami trwale związanymi z gruntem – Stary Toruń, rejon ul. Sołeckiej

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

WYCENY
analizowanym okresie nie stwierdzono występowania wyraźnego trendu wzrostowego lub spadkowego cen w sektorze tego typu nieruchomości.

Odnutowane 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 4

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
21.11.2023	Koronowo	Koronowo	1 360,00	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	1 491,75	7 447	3 910 000 zł	525,04 zł
07.06.2023	Lubicz	Lubicz Dolny	278,80	4 925	516 600 zł	104,89 zł
30.05.2023	Lubicz	Lubicz Dolny	1 875,95	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
20.01.2023	Siczenko	Osówiec	357,00	3 900	1 875 750 zł	480,96 zł
23.08.2022	Zławieś Wielka	Czarne Błoto	604,35	6 003	1 094 700 zł	182,36 zł
15.06.2022	Solec Kujawski	Makowiska	1 899,20	3 900	836 000 zł	214,36 zł
07.04.2022	Toruń	Toruń	1 149,90	6 698	2 192 000 zł	327,26 zł
14.03.2022	Chełmża	Grzywna	2 695,00	12 418	5 535 000 zł	445,72 zł
09.03.2022	Dąbrowa Chełmińska	Otowice	3 127,19	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

WYCENY
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 5

Silne strony	Słabe strony
■ Usytuowanie w atrakcyjnej lokalizacji, pomiędzy dwoma dużymi ośrodkami miejskimi – Bydgoszczą i Toruniem; ■ Położenie w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej; ■ Uregulowany stan prawny.	■ Stosunkowo niewielka powierzchnia budynków; ■ Zabudowa zaniedbana, w średnim i słabym stanie; ■ Stosunkowo niewielka powierzchnia gruntu; ■ Brak informacji o sposobie uregulowania korzystania z terenów działki sąsiedniej.
Szanse	Zagrożenia
■ Dalszy rozwój i stabilizacja rynku nieruchomości; ■ Wzrost zapotrzebowania i dobra koniunktura na rynku przetwórstwa rolnego; ■ 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 6

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 1 000 m ²
		Średnia	Powierzchnia użytkowa od ok. 500 m ² do 1 000 m ²
		Mała	Powierzchnia użytkowa do ok. 500 m ²
4.	Wielkość gruntu	Mała	Powierzchnia gruntów do ok. 5 000 m ²
		Średnia	Powierzchnia od ok. 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:

$$C_{max} = 525,04 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{min} = 104,89 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 420,15 \text{ zł/m}^2$$

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

Tabela 7

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ m ²]
1	Lokalizacja ogólna, otoczenie i sąsiedztwo	30	126,05 zł
2	Stan techniczny i standard zabudowań na nieruchomości	25	105,04 zł
3	Wielkość zabudowy	15	63,02 zł
4	Wielkość gruntu	15	63,02 zł
5	Możliwości rozwoju nieruchomości	15	63,02 zł
Ogółem		100	420,15 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 29.12.2023 r. objęła grunty i zabudowania położone w Solcu Kujawskim (gm. Solec Kujawski) stanowiące jeden główny budynek przemysłowo-produkcyjny z dość obszernym placem składowym. Powierzchnia gruntów wynosi 6 801 m². Powierzchnia użytkowa budynków wynosi ok. 503 m² (przyjęto wielkość zabudowy – mała). Stan techniczny i standard zabudowań na nieruchomości średni. Korzystne możliwości rozwoju nieruchomości – występowanie dużej powierzchni niezabudowanej.



Cena transakcyjna 1m² pow. gruntu zabudowanego: **198,80 zł**

Nieruchomość „B”

Transakcja z dnia 07.06.2023 r. objęła grunty i zabudowania położone w miejscowości Lubicz Dolny (gm. Lubicz) stanowiące jeden budynek magazynowy. Powierzchnia gruntów wynosi 4 925 m² (przyjęto wielkość gruntu – średnia). Powierzchnia użytkowa budynku wynosi około 280 m². Stan techniczny i standard zabudowań na nieruchomości słaby. Korzystne możliwości rozwoju nieruchomości – występowanie dużej powierzchni niezabudowanej.



Cena transakcyjna 1m² pow. gruntu zabudowanego: **104,89 zł**

Nieruchomość „C”

Transakcja z dnia 20.01.2023 r. objęła grunty i zabudowania położone w miejscowości Osówiec (gm. Sicienko), przy Szosie bydgoskiej, w niewielkiej odległości od drogi krajowej S5. Nieruchomość zabudowana budynkiem biurowo-magazynowym. Powierzchnia gruntów wynosi 3 900 m². Powierzchnia budynku wynosi około 360 m². Stan techniczny i standard zabudowań na nieruchomości dobry. Korzystne możliwości rozwoju nieruchomości – występowanie dużej powierzchni niezabudowanej.



Cena transakcyjna 1m² pow. gruntu zabudowanego: **480,96 zł**

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

Tabela 8

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres	Stary Toruń	Solec Kujawski	Lubicz	Sicienko
	Sołecka	Solec Kujawski	Lubicz Dolny	Osówiec
Data transakcji	xxx	29.12.2023	07.06.2023	20.01.2023
Pow. działki	4 997	6 801	4 925	3 900
Pow. obiektów	496	503	279	357
Cena 1 m ² pow. [zł]		198,50 zł	104,89 zł	480,96 zł
Lokalizacja ogólna, otoczenie i sąsiedztwo	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	-63,02 zł
Stan techniczny i standard zabudowań na nieruchomości	średni	średni	słaby	dobry
		0,00 zł	52,52 zł	-52,52 zł
Wielkość zabudowy	mała	mała	mała	mała
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Wielkość gruntu	średnia	średnia	średnia	mała
		0,00 zł	0,00 zł	-31,51 zł
Możliwości rozwoju nieruchomości	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		0,00 zł	52,52 zł	-147,05 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		198,50 zł	157,41 zł	333,91 zł
WARTOŚĆ ŚREDNIA 1 m ² pow. nieruchomości gruntowej	229,94 zł			

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny wynosi:

$$W_{Nw} = 229,94 \text{ zł/m}^2 \times 4\,997 \text{ m}^2 = 1\,149\,010,18 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 1 149 000 zł

Słownie: jeden milion sto czterdzieści dziewięć tysięcy złotych.

Uzasadnienie wyniku

Określona w podejściu porównawczym wartość kompleksu zabudowań zakładu w Starym Toruniu (gm. Zławieś Wielka) w wysokości **1 149 000 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, powierzchnię zabudowy i możliwości rozwoju nieruchomości. Określona wartość jednostkowa na poziomie ok. 230 zł/m² w odniesieniu do powierzchni gruntu zabudowanego zawiera się w przedziale cen odnotowanych na badanym rynku i kształtuje się na poziomie zbliżonym do ceny średniej, co wynika w szczególności z korzystnej lokalizacji i średniego stanu obiektów, ale także z dość

dużych możliwości rozwinięcia sposobu zagospodarowania działki. Należy podkreślić iż wskazana wartość nie obejmuje swoim zakresem majątku ruchomego, w tym przede wszystkim zbiorników/silosów, których wartość została określona w ramach odrębnej opinii.

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:

1 149 000 zł

Słownie: jeden milion sto czterdzieści dziewięć tysięcy 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. Wydruki księgi wieczystej

Firefox

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

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR TO1T/00113401/6, STAN Z DNIA 2024-06-20 11:49
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				Nr podstawy wpisu
1				1
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Numer działki				1
277/05				
Obręb ewidencyjny (nazwa)				
STARY TORUŃ				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)				
Lp. 1.				
1 KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, ZŁAWIEŚ WIELKA, STARY TORUŃ				
Sposób korzystania				
BI - INNE TERENY ZABUDOWANE				
Przylączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)				
TO1T / 00050050 / 0, 0,4997 HA				
Obszar całej nieruchomości				Nr podstawy wpisu
0,4997 HA				1
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
1				
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2012-09-21, STAROSTWO POWIATOWE, TORUŃ; 6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, średnica organu, położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW/TO1T/00018801/12/001, 2012-10-16 13:00:00, 2012-11-13-10.07.28.528630, NIE, 1-5 (rodzaj i numer dokumentu, chwila wpisu, chwila wpisu, czy z urzędu, pobranie wniosku - numer karty akt)				
Powrót				

Firefox

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

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR TO1T/00113401/6, STAN Z DNIA 2024-06-20 11:50
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 I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				
Powrót				

Firefox

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

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR TO1T/00113401/6, STAN Z DNIA 2024-06-20 11:50
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 II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współwłasności)	Lp. 1.	2
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	1 1 / 1	
	GRUPA PRODUCENTÓW ROLNYCH "ZIARNO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, CICHORADZ	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY I USTANOWIENIE HIPOTEKI, 4529/2012, 2012-10-15, WIROSŁAWA SZYCZEWSKA, TORUŃ; 1-5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00018801/12/001, 2012-10-16 13:00:00, 2012-11-13-10.07.28.528630, NIE, 1-5 (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/00113401/6, STAN Z DNIA 2024-06-20 12:24			
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TORUNIU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - TO1T			
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA			
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		11
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	OTWARCIE PRZYSPIESZONEGO POSTĘPOWANIA UKŁADOWEGO GRUPY PRODUCENTÓW ROLNYCH ZIARNO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W CICHORADZU 9(NR KRS 0000256304).		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	10		33
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	WZMIANKA O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI DŁUŻNIKA: GRUPA PRODUCENTÓW ROLNYCH "ZIARNO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, Z SIEDZIBĄ W CICHORADZU		
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
11	POSTANOWIENIE O OTWARCIE PRZYSPIESZONEGO POSTĘPOWANIA UKŁADOWEGO, V GR 17/19, 2020-02-05, SĄD REJONOWY WYDZIAŁ V GOSPODARCZY, TORUŃ; 68 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)		
33	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI, TO1T/GU/83/2022, 2022-05-24, SĄD REJONOWY W TORUNIU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, TORUŃ; 273-275 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)		
DZ. KW/TO1T/00005164/23/001, 2023-03-14 10:51:00, 2023-04-13-10.25.55.469504, NIE, 270-271 (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/00113401/6, STAN Z DNIA 2024-06-20 12:24

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

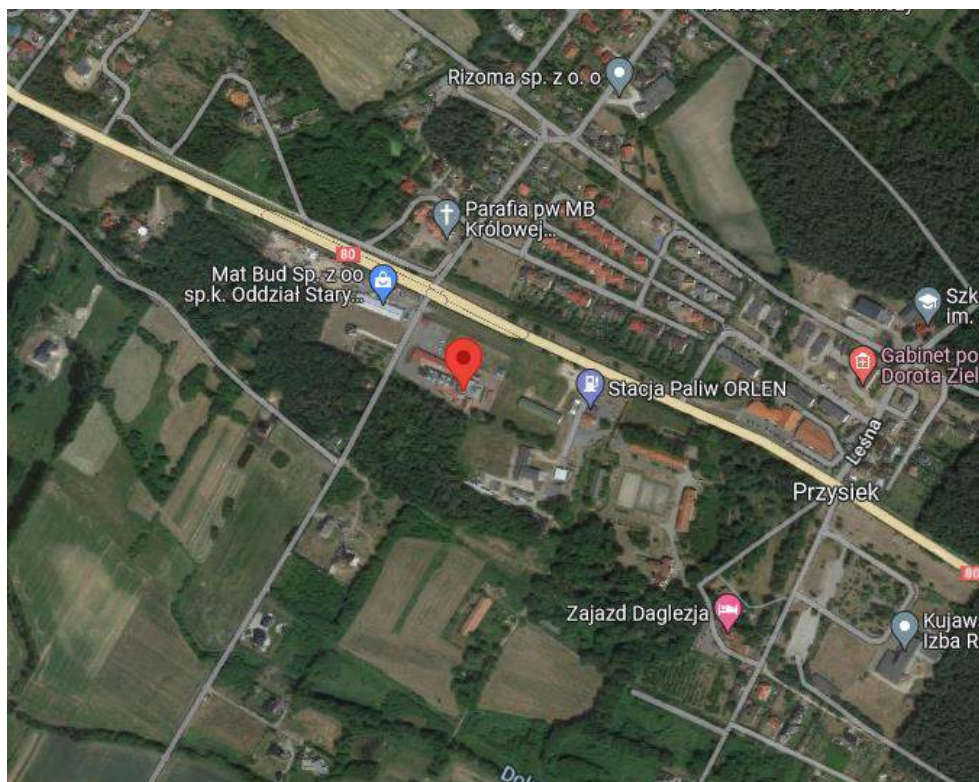
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.			3	Nr podstawy wpisu 5
Numer hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			1400000,00 (JEDEN MILION CZTERYSTA TYSIĘCY) ZŁ	
Suma (słownie), waluta			O ZWROT KWOTY KREDYTU OBROTOWEGO DRAZ O ZAPŁATĘ ODSETEK I PRZYJANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ O ZAPŁATĘ OPŁAT, PROWIZJI I KOSZTÓW WSKAZANYCH W UMOWIE, UMOWA KREDYTU OBROTOWEGO W RACHUNKU BIEŻĄCYM NR U/0007095263/0008/2015/5100 Z DNIA 27.04.2015R.	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	1	BANK GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE, WARSZAWA, 01077887000000	
Lp. 2.			4	Nr podstawy wpisu 7, 8
Numer hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			520000,00 (PIĘCIESET DWADZIEŚCIA TYSIĘCY) ZŁ	
Suma (słownie), waluta			WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU REWOLWINGOWEGO NR U/0007095263/0007/2014/5100 Z DNIA 2014-07-18 ZMIENIONA ANEKSEM NR 1 Z DNIA 2015-04-27, UMOWA KREDYTU REWOLWINGOWEGO NR U/0007095263/0007/2014/5100 Z DNIA 2014-07-18 ZMIENIONA ANEKSEM NR 1 Z DNIA 2015-04-27	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1		
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00117519 / 4 5	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	1	BANK GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE ODDZIAŁ CENTRUM BIZNESOWE MAŁYCH I ŚREDNICH PRZEDSIĘBIORSTW W TORUNIU, WARSZAWA, 01077887000000	
Lp. 3.			5	Nr podstawy wpisu 9
Numer hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			6000000,00 (SZEŚĆ MILIONÓW) ZŁ	
Suma (słownie), waluta			WSZELKIE WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNE, KTÓRE MOGĄ WYNIKAĆ Z OPISANYCH W §1 UST. 5 AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 4396/2019, Z 2019-09-10, ADAM DOBOSZ - NOTARIUSZ W TORUNIU UMOW SPRZĄDY PŁODÓW KOLNYCH ZE ZBORÓW W 2019 ROKU NR 24/04/19/RZEPAK, NR 81/04/19/RZEPAK, NR 08/05/19, NR 81/05/19/RZEPAK, NR 02/05/19/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 58/07/19, 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 08/07/19, NR 09/07/19, NR 09/07/19, 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 123/07/19 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 129/08/19/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 POWOLANEGO WYŻEJ AKTU I TO ZABOJĄC ISTRZĄCĄCE, JAK I POWSTAŁE W PRZYSZŁOŚCI WRAZ Z ODSETKAMI USTAWOWYMI I KOSZTAMI DOCHODZENIA ROZSZCZEŃ, AKT NOTARIALNY REP. A NR 4396/2019, Z 2019-09-10, ADAM DOBOSZ - NOTARIUSZ W TORUNIU	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00117519 / 4 6	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	1	"ROIA" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, CZŁUCHÓW, 771556884, 0000128583	

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu 5	OŚWIADCZENIE BGŻ S.A., 2015-04-27, BANK GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE ODDZIAŁ CENTRUM BIZNESOWE MAŁYCH I ŚREDNICH PRZEDSIĘBIORSTW W TORUNIU; 31 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./TO1T/00006984/15/001, 2015-04-28 09:30:00, 2015-05-25-10.13.27.893935, NIE, 28-29 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	ZARZĄDZENIE REFERENDARZA SĄDOWEGO, DZ. KW. NR 13730/19, 2019-09-19, SĄD REJONOWY W TORUNIU WYDZIAŁ VI KSIĄG WIECZYSTYCH, TORUŃ; 69, TO1T/00117519/4 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./TO1T/00013750/15/001, 2015-06-19 09:23:20, 2015-06-19-11.39.45.549221, TAK, 69, TO1T/00117519/4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
8	OŚWIADCZENIE BANKU, 2015-04-27, BANK GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE ODDZIAŁ CENTRUM BIZNESOWE MAŁYCH I ŚREDNICH PRZEDSIĘBIORSTW W TORUNIU; 50, TO1T/00117519/4 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer karty księgi wieczystej) DZ. KW./TO1T/00013750/15/001, 2015-06-19 09:23:20, 2015-06-19-11.39.45.549221, TAK, 69, TO1T/00117519/4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer karty księgi)
9	UMOWA USTANOWIENIA HIPOTEKI, 4396/2019, 2019-09-10, ADAM DOBOSZ, MIASTKO; 97-101, TO1T/00117519/4 (tytuł aktu, numer rej. A, data sporządzenia, notariusz - imię/nazwisko i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer karty księgi wieczystej) DZ. KW./TO1T/00026909/19/001, 2019-09-11 10:02:00, 2019-09-25-13.06.31.883077, NIE, 94-96, TO1T/00117519/4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer karty księgi)

Powrót

Załącznik Nr 2. Mapy lokalizacyjne



Lokalizacja szczegółowa



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: 041509_2, Zławieś Wielka
Obręb ewidencyjny: 0013, Stary Toruń

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 09-04-2024 14:26:42

Nr jednostki rejestrowej: G766

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: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
277/85 041509_2.0013.277/85		0.4997	Bi	0.4997	TO1T/00113401/6

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 199, 230, 231, 232, 234, 235.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.4997	ha
Słownie:	cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 6

Identyfikator	041509_2.0013.199_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041509_2.0013.277/85	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 39
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi:	-	

Identyfikator	041509_2.0013.230_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041509_2.0013.277/85	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 56
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi:	-	

Identyfikator	041509_2.0013.231_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041509_2.0013.277/85	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 33
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi:	-	

Identyfikator	041509_2.0013.232_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041509_2.0013.277/85	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 373
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi:	-	

Strona 21 z 22

Identyfikator	041509_2.0013.234_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1
Działka	041509_2.0013.277/85	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	-	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 38
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi: -		

Identyfikator	041509_2.0013.235_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1
Działka	041509_2.0013.277/85	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	-	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 51
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi: -		

Sporządził(a): Iwona Tarkowska

dokument został podpisany elektronicznie

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





Urząd Gminy w Zławie Wielkiej
ul. Handlowa 7, 87-134 Zławie Wielka
tel. 56 674 13 11
ug@zlawie.pl

Zławie Wielka, dnia 18 lipca 2022 r.

BD.6727.128.2022

**WYPIS I WYRYS
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
DZIAŁKI NR: 277/85
OBRĘB EWIDENCYJNY: STARY TORUŃ
GMINA: ZŁAWIEŚ WIELKA**

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar dz. nr 277/85 położonej(ych) w obrębie Stary Toruń, gm. Zławie Wielka uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zławie Wielka nr XIII/191/2005 z dnia 21 października 2005 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego nr 51, poz. 870 z dnia 25 kwiecień 2006 r.

z up. WÓJTA

mgr inż. Joanna Sacharska
Kierownik Referatu Rolnictwa,
Budownictwa i gospodarki komunalnej



df

Dziennik Urzędowy
Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 51

-2333-

870

**UCHWAŁA Nr XXIII/191/2005
RADY GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA
z dnia 21 października 2005 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zławieś Wielka dla terenów: Stary Toruń – zabudowa mieszkaniowa (dz. 184/9), zabudowa zagrodowa (dz. 105/5; 277/23; 127 i 80), obsługa rolnictwa (dz. 277/15), przemysł, składy, magazyny (dz. 277/20); Rozgarty – zabudowa zagrodowa (dz. 18/1), zabudowa mieszkaniowa (dz. 69; 122/28; 63/1; 63/3-4; 60; 61; 120/3-4; 122/38-40 i 78/25); Czarne Błoto – zabudowa mieszkaniowo-usługowa (dz. 29/3-4), zabudowa zagrodowa (dz. 221/2-8; 222/12-15; 342/4; 403/3-4; 421/2; 422/2-4; 400; 401 i 45/3), zabudowa mieszkaniowa (dz. 21/7-8; 22/2; 19/8; 19/10; 19/13; 19/16); Górk – zabudowa zagrodowa (dz. 351/5; 531/1 i 530/1), zabudowa mieszkaniowa (dz. 469/1); Gutowo – zabudowa zagrodowa (dz. 212/3-4); Cichoradz – zabudowa zagrodowa (dz. 82); Zarośle Cienkie – zabudowa zagrodowa (dz. 137); Zławieś Mała – zabudowa mieszkaniowa (dz. 218/5), sport i rekreacja (dz. 194/15), funkcje komercyjne (dz. 244/36); Zławieś Wielka – zabudowa zagrodowa (dz. 341/6 i 330/2), zabudowa mieszkaniowa (dz. 34); Toporzysko – funkcje komercyjne (dz. 168), zabudowa mieszkaniowa (dz. 155/2); Czarnowo – ogrodnictwo (dz. 246/19).

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087) oraz art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zławieś Wielka”, Rada Gminy Zławieś Wielka uchwala co następuje:

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zławieś Wielka, dla terenów: Stary Toruń – zabudowa mieszkaniowa (dz. 184/9), zabudowa zagrodowa (dz. 105/5; 277/23; 127 i 80), obsługa rolnictwa (dz. 277/15), przemysł, składy, magazyny (dz. 277/20); Rozgarty – zabudowa zagrodowa (dz. 18/1), zabudowa mieszkaniowa (dz. 69; 122/28; 63/1; 63/3-4; 60; 61; 120/3-4; 122/38-40 i 78/25); Czarne Błoto – zabudowa mieszkaniowo-usługowa (dz. 29/3-4), zabudowa zagrodowa (dz. 221/2-8; 222/12-15; 342/4; 403/3-4; 421/2; 422/2-4; 400; 401 i 45/3), zabudowa mieszkaniowa (dz. 21/7-8; 22/2; 19/8; 19/10; 19/13;

19/16); Górk – zabudowa zagrodowa (dz. 351/5; 531/1 i 530/1), zabudowa mieszkaniowa (dz. 469/1); Gutowo – zabudowa zagrodowa (dz. 212/3-4); Cichoradz – zabudowa zagrodowa (dz. 82); Zarośle Cienkie – zabudowa zagrodowa (dz. 137); Zławieś Mała – zabudowa mieszkaniowa (dz. 218/5), sport i rekreacja (dz. 194/15), funkcje komercyjne (dz. 244/36); Zławieś Wielka – zabudowa zagrodowa (dz. 341/6 i 330/2), zabudowa mieszkaniowa (dz. 34); Toporzysko – funkcje komercyjne (dz. 168), zabudowa mieszkaniowa (dz. 155/2); Czarnowo – ogrodnictwo (dz. 246/19), zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały, o której mowa w ust. 1, są rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki graficzne nr 1+34 do uchwały.

§ 2. Przedmiotem ustatu planu jest zakres obowiązkowy wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) „przeznaczeniu podstawowym” - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) „przeznaczeniu dopuszczalnym” - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe;
- 3) „terenie” - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji, wyznaczony na planie liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem przeznaczenia terenu wraz z liczbą porządkową;
- 4) „obowiązującej linii rozgraniczającej” - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały terenu opracowania na obszary o różnym przeznaczeniu, a także ustalone podziały wewnętrzne, w obrębie jednego przeznaczenia;
- 5) „projektowanej linii rozgraniczającej” - należy przez to rozumieć przybliżony podział terenu na różne przeznaczenia, a także przybliżony podział w obrębie jednego przeznaczenia, który należy uściślić w projekcie zagospodarowania terenu;
- 6) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć odsunięcie linii zabudowy od drogi lub linii brzegowej itp., na odległość określoną w uchwale, dot. głównej bryły budynku z wyłączeniem ryzalitów, balkonów, wykuszy, krużganków, podcienia i garaży;
- 7) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć odsunięcie linii zabudowy od drogi istniejącej, linii brzegowej itp. co najmniej na odległość określoną w uchwale, dot. głównej bryły budynku z wyłączeniem ryzalitów, balkonów, wykuszy, krużganków, podcienia i garaży (dla zabudowy jednorodzinnej);
- 8) „usługach podstawowych” - należy przez to rozumieć niezbędny zakres usług bezpośrednich dla ludności (m.in.: handel, gastronomia, rzemiosło);

Dziennik Urzędowy
Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 51

-2334-

- 9) „usługach nieuciążliwych” - należy przez to rozumieć taki rodzaj usług które nie spowodują pogorszenia obowiązujących standardów warunków mieszkaniowych;
- 10) „zieleni urządzonej” - należy przez to rozumieć różnorodne kompozycje roślin ozdobnych: nasadzenia stałe (drzewa, krzewy) i sezonowe (rabaty, kwietniki);
- 11) „dachach wysokich” - należy przez to rozumieć formę dachu budynku z poddaszem i dachem jedno lub wielospadowym (z ewentualnymi naczółkami) o nachyleniu połaci dachowych 25-45°;
- 12) strefa ograniczonego użytkowania” - należy przez to rozumieć pas terenu na którym obowiązuje zakaz sytuowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi i trwałych nasadzeń zieleni wysokiej, która wynosi min. 6,5 m od osi linii energetycznej 15kV, do czasu istnienia w/w linii.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r., oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązującymi w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustalenia:

- 1) zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalenia nieruchomości;
- 3) terenów lub obiektów podlegających ochronie wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:

- 1) dla funkcji komercyjnych: szerokość frontu działki min. 50,0 m;
- 2) dla terenów zabudowy zagrodowej: szerokość frontu działki min. 30,0 m, oraz powierzchni działki min. 0,20 ha;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: szerokość frontu działki min. 25,0 m.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określone i projektowane;
- 4) linie rozgraniczające tereny o jednakowym przeznaczeniu ściśle określone;
- 5) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne;
- 6) strefa ograniczonego użytkowania;
- 7) stanowisko archeologiczne;
- 8) wymiarowanie elementów zagospodarowania terenu.

Dział II

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 7.1. Dla terenów wsi Rozgarty, Czarne Błoto, Zarosła Cienkie i Zławieś Mała położonych na Obszarze Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Torunskiej wprowadza się zakazy obowiązujące w obszarach chronionego krajobrazu w województwie kujawsko-pomorskim wyznaczonych w Rozporządzeniu nr 26/2004 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 18 sierpnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2004 r. Nr 94, poz. 1646).

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem dróg i sieci infrastruktury technicznej;

3. Zakaz przekształceń terenu w zakresie makroinwencji z wyjątkiem prac związanych z budową układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej;

4. Należy zachować dostępność do oznaczonych urządzeń melioracji podstawowej i szczegółowej w celu umożliwienia przeprowadzenia robót eksploatacyjnych i konserwacyjnych.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego i projektowanego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów, dopuszcza się tymczasowo ujęcie własne;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do istniejącego i projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się tymczasowo do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 3) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego i projektowanego systemu energetycznego, dla istniejących linii 110kV i 15kV należy uwzględnić strefę ograniczonego użytkowania;
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej projektować wyłącznie jako podziemne, w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych, w uzgodnieniu z dysponentami poszczególnych sieci, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę lub właściciela drogi.

Dział III

Ustalenia szczegółowe

Rozdział I

Stary Toruń – zabudowa mieszkaniowa (dz. 184/9)
– zabudowa zagrodowa (dz. 105/5; 277/23; 127 i 80)
– obsługa rolnictwa (dz. 277/15), przemysł, składy, magazyny (dz. 277/20)

§ 8. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U1+2, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
- 3) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową na terenie MN/U2 i dopuszcza się jej przebudowę.

Dziennik Urzędowy
Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 51

-2335-

- rozbudowę, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
- 4) dopuszcza się realizację usług wbudowanych w parterach budynków mieszkalnych lub wolnostojących,
 - 5) zabudowę wolnostojącą, parterową, z poddaszem użytkowym, dach wysoki, dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach dachowych, kalenice dachów równoległe do osi drogi KD1;
 - 6) poziom posadzki parteru przyjąć od 0,4 m do 0,6 m powyżej poziomu terenu od strony frontowej budynku;
 - 7) na każdej z projektowanych działek możliwość realizacji jednego budynku przeznaczenia podstawowego;
 - 8) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej od frontu działki;
 - 9) obowiązek zagospodarowania min. 60% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
 - 10) możliwość łączenia dwóch działek budowlanych w jedną.

§ 9. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN1, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 3) zabudowę wolnostojącą, parterową, z poddaszem użytkowym, dach wysoki, dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach dachowych, kalenice dachów równoległe do osi drogi KD2;
- 4) poziom posadzki parteru przyjąć od 0,4 m do 0,6 m powyżej poziomu terenu od strony frontowej budynku;
- 5) na każdej z projektowanych działek możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego;
- 6) dopuszcza się realizację usług wbudowanych w budynek mieszkalny;
- 7) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej od frontu działki;
- 8) obowiązek zagospodarowania min. 70% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 10. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami RM 1+5, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 3) strefę ograniczonego użytkowania, na terenie RM2 i RM3;
- 4) zabudowę mieszkaniową wolnostojącą, parterową, dach wysoki dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach dachowych, poziom posadzki parteru przyjąć od 0,4 do 0,6 m powyżej poziomu terenu od strony frontowej budynku;
- 5) zabudowę gospodarczą wolnostojącą, parterową, dach wysoki, dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach dachowych;
- 6) na każdej z projektowanych działek możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego;
- 7) obowiązek zagospodarowania min. 80% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 11. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem RU, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obsługa rolnictwa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: handel;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 4) dla projektowanych obiektów wysokie wymagania w zakresie kształtowania współczesnej formy architektonicznej, szczególnie oglądanej od strony drogi krajowej;
- 5) wysokość zabudowy max. 2-kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
- 6) obsługa komunikacyjna wyłącznie z istniejącej drogi gminnej;
- 7) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej od strony drogi krajowej;
- 8) obowiązek zagospodarowania min. 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 12. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem P1, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: produkcja, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi komercyjne, mieszkanie służbowe;
- 3) adaptuje się istniejącą zabudowę i dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 4) tradycyjną formę zabudowy projektowanych budynków o wysokich wymaganiach w zakresie kształtowania współczesnej formy architektonicznej, szczególnie oglądanej od strony drogi krajowej;
- 5) wysokość zabudowy max. 2-kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
- 6) obsługa komunikacyjna z istniejącego zjazdu z drogi krajowej;
- 7) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury i zieleni urządzonej od strony drogi krajowej;
- 8) obowiązek stosowania proekologicznych systemów grzewczych.

§ 13. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami T1+2, dla których ustala się:

- 1) tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na których obowiązuje zakaz zabudowy trwałymi obiektami, oraz wykonywania trwałych nasadzeń;
- 2) tymczasowe zagospodarowania, urządzanie i użytkowanie terenu może być wykonywane do czasu budowy docelowej rozbudowy drogi krajowej Nr 80, do parametrów dla drogi GP (pod budowę drugiej jezdni należy przewidzieć poszerzenie pasa drogowego o 15,0 m w liniach rozgraniczających);

§ 14.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem RL1, dla którego ustala się, przeznaczenie podstawowe: tereny leśne.

2. Obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 15. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami KD1+6, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa publiczna,

Dziennik Urzędowy
Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 51

-2336-

- 2) projektowane drogi dojazdowe, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10,0 m, w tym projektowane tereny poszerzenia istniejących dróg oraz zapewnienia trójkątów widoczności na skrzyżowaniu;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania wymagań określonych w przepisach szczególnych za zgodą zarządcy drogi.

§ 17. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1+2, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających min. 6,0 m, zakończone placami manewrowymi.

Rozdział 2

Rozgarty – zabudowa zagrodowa (dz. 18/1)
– zabudowa mieszkaniowa (dz. 69; 122/28; 63/1;
63/3-4; 60; 61; 120/3-4; 122/139-40 i 78/25)

§ 18. oznaczony na rysunku planu symbolem RM6, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 3) zabudowę mieszkaniową wolnostojącą, parterową, z poddaszem użytkowym, dach wysoki, dwuspadowy, o symetrycznych połaciach dachowych, kalenice dachów równoległe do drogi, poziom posadzki parteru przyjąć od 0,4 do 0,6 m powyżej poziomu terenu;
- 4) zabudowę gospodarczą wolnostojącą, parterową, z poddaszem, dach wysoki, dwuspadowy, o symetrycznych połaciach dachowych;
- 5) na każdej z projektowanych działek możliwość realizacji jednego budynku przeznaczenia podstawowego;
- 6) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej od frontu działek.

§ 19. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN 2+10, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 3) na terenie MN2 i MN4 adaptację istniejącej zabudowy jednorodzinnej, dopuszcza się jej modernizację, przebudowę i rozbudowę pod warunkiem zachowania dotychczasowej skali i funkcji zabudowy;
- 4) zabudowę wolnostojącą, parterową, z poddaszem użytkowym, dach wysoki, dwuspadowy, o symetrycznych połaciach dachowych;
- 5) na terenach MN3+7 kalenice dachów równoległe do osi drogi;
- 6) na terenie MN10 dopuszcza się zabudowę jednorodzinną bliźniaczą, z poddaszem użytkowym, łach wysoki, dwuspadowy, o symetrycznych połaciach dachowych;
- 7) poziom posadzki parteru przyjąć od 0,4 do 0,6 m powyżej poziomu terenu od strony drogi dojazdowej;

- 8) na każdej z projektowanych działek możliwość realizacji jednego budynku przeznaczenia podstawowego;
- 9) strefę ograniczonego użytkowania na terenach MN8+9;
- 10) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej od frontu działki;
- 11) obowiązek zagospodarowania min. 70% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy wolnostojącej;
- 12) obowiązek zagospodarowania min. 60% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy bliźniaczej.

§ 20.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami RL2+3, dla których ustala się, przeznaczenie podstawowe: tereny leśne.

2. Obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 21. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KD 7+15, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa publiczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) projektowane drogi dojazdowe, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10,0 m, w tym projektowane tereny poszerzenia istniejących dróg do parametrów docelowych linii rozgraniczających (etapowanie).

§ 22. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDW 3+5 i KDW22, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) projektowana droga dojazdowa, wewnętrzna, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 6,0 m, zakończone placem manewrowym.

§ 23. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami Kx1+2, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: możliwość lokalizacji liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) projektowane ciągi pieszo-jezdne o szerokości min. 3,0 m w liniach rozgraniczających.

Rozdział 3

Czarne Błoto – zabudowa mieszkaniowo-usługowa (dz. 29/3-4)

– zabudowa zagrodowa (dz. 221/2-8; 222/12-15; 342/4;
403/3-4; 421/2; 422/2-4; 400; 401 i 45/3)

– zabudowa mieszkaniowa (dz. 21/7-8; 22/2; 19/8;
19/10; 19/13; 19/16)

§ 24. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U3 i MN/U4, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;

Dziennik Urzędowy
Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 51

-2337-

- 3) dopuszcza się realizację usług wbudowanych w parterach budynków mieszkalnych, przybudowanych lub wolnostojących;
- 4) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca, parterowa, z poddaszem użytkowym, dach wysoki, dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach dachowych;
- 5) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego od strony frontowej przyjąć od 0,4-0,6 m powyżej poziomu terenu;
- 6) na każdej z projektowanych działek możliwość realizacji jednego budynku przeznaczenia podstawowego;
- 7) dopuszcza się połączenie dwóch działek budowlanych w jedną;
- 8) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej od frontu działki;
- 9) obowiązek zagospodarowania min. 70% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 25. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami RM 7+15, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 3) zabudowę mieszkaniową zagrodową wolnostojącą, parterową, dach wysoki dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach dachowych, poziom posadzki parteru przyjąć od 0,4-0,6 m powyżej poziomu terenu;
- 4) zabudowę gospodarczą zagrodową wolnostojącą, parterową, dach wysoki, dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach dachowych;
- 5) na każdej z projektowanych działek możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego;
- 6) obowiązek zagospodarowania min. 60% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 26. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN11+14, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 3) zabudowę wolnostojącą, parterową, z poddaszem użytkowym, dach wysoki, dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach dachowych, kalenice dachów równoległe do osi drogi;
- 4) poziom posadzki parteru przyjąć od 0,4 m do 0,6 m powyżej poziomu terenu od strony frontowej budynku;
- 5) na każdej z projektowanych działek możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego;
- 6) dopuszcza się realizację usług wbudowanych w budynek mieszkalny;
- 7) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej od frontu działki;
- 8) obowiązek zagospodarowania min. 70% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 27. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KD16+24, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa publiczna;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) projektowane drogi dojazdowe, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10,0 m, w tym projektowane tereny poszerzenia istniejących dróg do parametrów docelowych linii rozgraniczających (etapowanie).

§ 28. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDW6+14, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających min. 6,0 m, zakończone placami manewrowymi, wg rysunku planu.

§ 29. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami Kx3+5, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy publiczny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, wg rysunku planu.

Rozdział 4

Górsz – zabudowa zagrodowa (dz. 351/5; 531/1 i 530/1)
– zabudowa mieszkaniowa (dz. 469/1)

§ 30. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami RM16+18, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 3) strefę ograniczonego użytkowania, na terenie RM18;
- 4) zabudowę mieszkaniową parterową, dach wysoki dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach dachowych, poziom posadzki parteru przyjąć od 0,4 do 0,6 m powyżej poziomu terenu;
- 5) zabudowę gospodarczą wolnostojącą, parterową, dach wysoki, dwuspadowy, o symetrycznych połaciach dachowych;
- 6) na każdej z projektowanych działek dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego;
- 7) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej od frontu działki;
- 8) obowiązek zagospodarowania min. 80% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 31. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN15, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 3) zabudowę wolnostojącą, parterową, z poddaszem użytkowym, dach wysoki, dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach dachowych, kalenice dachów równoległe do osi drogi;
- 4) poziom posadzki parteru przyjąć od 0,4 m do 0,6 m powyżej poziomu terenu;
- 5) na każdej z projektowanych działek możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego przeznaczenia podstawowego;

Dziennik Urzędowy
Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 51

-2338-

- 6) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej od frontu działki;
- 7) obowiązek zagospodarowania min. 70% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 32. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KD25, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa publiczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) jednostronne poszerzenie istniejącego pasa drogi gminnej (ul. Młodzieżowa), o przekroju ulicznym min. 6,0 m od osi istniejącej drogi.

§ 33. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDW15-17, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) projektowane drogi dojazdowe, o szerokości min. 6,0 m w liniach rozgraniczających;
- 4) strefę ograniczonego użytkowania, na terenie KDW17.

§ 34. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem WS, dla którego ustala się adaptację istniejącego rowu melioracyjnego.

Rozdział 5

Gutowo – zabudowa zagrodowa (dz. 212/3-4)

§ 35. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem RM19, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 3) zabudowę mieszkaniową wolnostojącą, parterową, dach wysoki dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach dachowych, poziom posadzki parteru przyjąć od 0,4-0,6 m powyżej poziomu terenu;
- 4) zabudowę gospodarczą wolnostojącą, parterową, dach wysoki, dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach dachowych;
- 5) obowiązek zagospodarowania min. 60% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;

§ 37. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KD27, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa publiczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) projektowane poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej do szerokości min. 10,0 m w liniach rozgraniczających

Rozdział 6

Cichoradz – zabudowa zagrodowa (dz. 82)

§ 38. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem RM20, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;

- 3) strefę ograniczonego użytkowania;
- 4) zabudowę mieszkaniową wolnostojącą, parterową, z poddaszem użytkowym, dach wysoki, dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach dachowych, poziom posadzki parteru przyjąć od 0,4 do 0,6 m powyżej poziomu terenu;
- 5) zabudowę gospodarczą wolnostojącą, parterową, z poddaszem, dach wysoki, dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach dachowych;
- 6) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego;
- 7) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej od frontu działki.

§ 39. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KD28, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa publiczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) projektowane poszerzenie istniejącej drogi wojewódzkiej do szerokości 10,0 m od osi drogi, w liniach rozgraniczających, w tym projektowany teren zapewniający trójkąt widoczności na skrzyżowaniu.

Rozdział 7

Zarośle Cienkie – zabudowa zagrodowa (dz. 137)

§ 40. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem RM21, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 3) strefę ograniczonego użytkowania;
- 4) zabudowę mieszkaniową wolnostojącą, parterową, z poddaszem użytkowym, dach wysoki, dwuspadowy, o symetrycznych połaciach dachowych, kalenice dachów równoległe do linii zabudowy, poziom posadzki parteru przyjąć od 0,4 do 0,6 m powyżej poziomu terenu;
- 5) zabudowę gospodarczą wolnostojącą, parterową, z poddaszem, dach wysoki, dwuspadowy, o symetrycznych połaciach dachowych;
- 6) na każdej z projektowanych działek dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego;
- 7) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej od frontu działek.

§ 41. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KD29, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa publiczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) projektowane poszerzenie istniejącej ul. Leśnej, do parametrów drogi lokalnej, o szerokości min. 15,0 m w liniach rozgraniczających, wg rysunku planu;

Dziennik Urzędowy
Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 51

-2339-

Rozdział 8

Zławieś Mała – zabudowa mieszkaniowa (dz. 218/5) – sport i rekreacja (dz. 194/15), funkcje komercyjne (dz. 244/36)

§ 42. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN16, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 3) zabudowę mieszkaniową wolnostojącą, parterową, dach wysoki, dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach dachowych;
- 4) poziom posadzki parteru przyjąć od 0,4 do 0,6 m powyżej poziomu terenu od strony frontowej budynku;
- 5) na każdej z projektowanych działek możliwość realizacji jednego budynku przeznaczenia podstawowego;
- 6) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej od frontu działki;
- 7) obowiązek zagospodarowania min. 70% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 43. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem US, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: sport i rekreacja (boisko sportowe);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia towarzyszące infrastrukturze sportowej;
- 3) projektowany pawilon sportowy parterowy, wolnostojący z dachem płaskim;
- 4) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej wraz z elementami małej architektury;
- 5) strefę ograniczonego użytkowania.

§ 44. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem P2, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: funkcje komercyjne (przemysł, składy, handel);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkanie dla właściciela;
- 3) wysokość zabudowy max. 2-kondygnacje;
- 4) zakaz lokalizacji inwestycji o których mowa w § 7 ust. 2;
- 5) uciążliwość wynikająca z rodzaju prowadzonej działalności komercyjnej winna zamykać się w obrębie własnym danego terenu;
- 6) nakaz zachowania min. 20% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony terenów sąsiednich;
- 8) obowiązek stosowania proekologicznych systemów grzewczych.

§ 45. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KD30+31, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa publiczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) tereny przeznaczone na poszerzenie istniejącej drogi wojewódzkiej, wg załącznika graficznego.

§ 46. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDW19, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) projektowane drogi wewnętrzne, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 6,0 m.

Rozdział 9

Zławieś Wielka – zabudowa zagrodowa (dz. 341/6 i 330/2)

– zabudowa mieszkaniowa (dz. 34)

§ 47. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami RM22+23, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 3) strefę ograniczonego użytkowania, na terenie RM23;
- 4) zabudowę mieszkaniową wolnostojącą, parterową, z poddaszem użytkowym, dach wysoki, dwuspadowy, o symetrycznych połaciach dachowych, kalenice dachów równoległe do obowiązującej linii zabudowy, poziom posadzki parteru przyjąć od 0,4 do 0,6 m powyżej poziomu terenu;
- 5) zabudowę gospodarczą zagrodową wolnostojącą, parterową, z poddaszem, dach wysoki, dwuspadowy, o symetrycznych połaciach dachowych;
- 6) na każdej z projektowanych działek możliwość realizacji jednego budynku przeznaczenia podstawowego;
- 7) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej od frontu działek.

§ 48. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN17, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 3) zabudowę mieszkaniową wolnostojącą, parterową, dach wysoki, dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach dachowych;
- 4) poziom posadzki parteru przyjąć od 0,4 do 0,6 m powyżej poziomu terenu od strony frontowej budynku;
- 5) na każdej z projektowanych działek możliwość realizacji jednego budynku przeznaczenia podstawowego;
- 6) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej od frontu działki;
- 7) obowiązek zagospodarowania min. 70% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 49. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDW20+21, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) projektowane drogi dojazdowe, o szerokości w liniach rozgraniczających 4,0+6,0 m.

Dziennik Urzędowy
Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 51

-2340-

§ 50. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem Kx4, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) projektowany ciąg pieszo-jezdny o szerokości min. 3,0 m w liniach rozgraniczających.

Rozdział 10 Toporzysko – funkcje komercyjne (dz. 168) – zabudowa mieszkaniowa (dz. 155/2)

§ 51. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem P3+5, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne, nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) obiekty usługowe parterowe należy sytuować w głębi działki, na granicy 2 oraz 4 działek budowlanych;
- 4) budynki mieszkalne wolnostojące, parterowe, z poddaszem użytkowym, dach wysoki, dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach dachowych, sytuować od strony drogi dojazdowej;
- 5) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego od strony frontowej przyjąć od 0,4-0,6 m powyżej poziomu terenu;
- 6) na każdej z projektowanych działek dopuszcza się realizację jednego budynku przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
- 7) obowiązek pozostawienia min. 30% powierzchni działek jako biologicznie czynnej;
- 8) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury i zieleni urządzonej od strony terenów komunikacji;
- 9) obowiązek stosowania proekologicznych systemów grzewczych.

§ 52. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi podstawowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) realizację usług w parterze, z częścią mieszkalną na poddaszu;
- 4) zabudowę wolnostojącą, parterową, z poddaszem użytkowym, dach wysoki, dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach dachowych;
- 5) poziom posadzki parteru przyjąć od 0,4 m do 0,6 m powyżej poziomu terenu od strony frontowej budynku;
- 6) obowiązek zapewnienia min. 5 stanowiska na samochody osobowe dla każdej z działek usługowych;
- 7) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej od frontu działki;
- 8) obowiązek zagospodarowania min. 50% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 9) możliwość łączenia dwóch działek budowlanych w jedną.

§ 53. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN18, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 3) zabudowę mieszkaniową wolnostojącą, parterową, dach wysoki, dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach dachowych, poziom posadzki parteru przyjąć od 0,4 do 0,6 m powyżej poziomu terenu;
- 4) na każdej z projektowanych działek dopuszcza się realizację jednego budynku przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 5) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych;
- 6) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej od frontu działki;
- 7) obowiązek zagospodarowania min. 70% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 54. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni parkowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) projektowana zieleni parkowa, z przewagą zieleni naskiej, ciągiem pieszym i elementami małej architektury;
- 4) teren przestrzeni publicznej.

§ 55. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KD32+37, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa publiczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) projektowane poszerzenie istniejącej drogi KD32 do parametrów drogi lokalnej;
- 4) projektowane drogi publiczne, o przekroju ulicznym o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10,0 m, w tym drogi KD35+36 o szerokości min. 6,0 m, która stanowi część docelowej szerokości dróg.

Rozdział 11 Czarnowo – ogrodnictwo (dz. 246/19)

§ 56. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ROm1+2, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ogrodnictwo;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;
- 3) strefę ograniczonego użytkowania;
- 4) zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wolnostojącą, parterową, z poddaszem użytkowym, dach wysoki, dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach dachowych;
- 5) poziom posadzki parteru przyjąć od 0,4 do 0,6 m powyżej poziomu terenu;
- 6) zabudowę gospodarczą, wolnostojącą, parterową, z poddaszem, dach wysoki, dwu lub wielospadowy, o symetrycznych połaciach dachowych;
- 7) na każdej z projektowanych działek możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego;
- 8) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej od frontu działki.

§ 57. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KD38+39, dla których ustala się:

Dziennik Urzędowy

Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 51

-2341-

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa publiczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej;
- 3) projektowana drogi publiczne, o przekroju ulicznym o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0-12,0 m, w tym projektowane tereny poszerzenia istniejących dróg oraz zapewnienia trójkątów widoczności na skrzyżowaniu.

Dział IV Przepisy końcowe

§ 58. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów komunikacji drogowej publicznej KD - 0%;
- 2) dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KDW - 0%;
- 3) dla terenów komunikacji pieszej Kx - 0%;
- 4) dla terenów lasów RL - 0%;
- 5) dla terenu ZP - 0%;
- 6) dla terenu US - 0%;
- 7) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1-4 - 30%.

§ 59. Załącznikami do uchwały są:

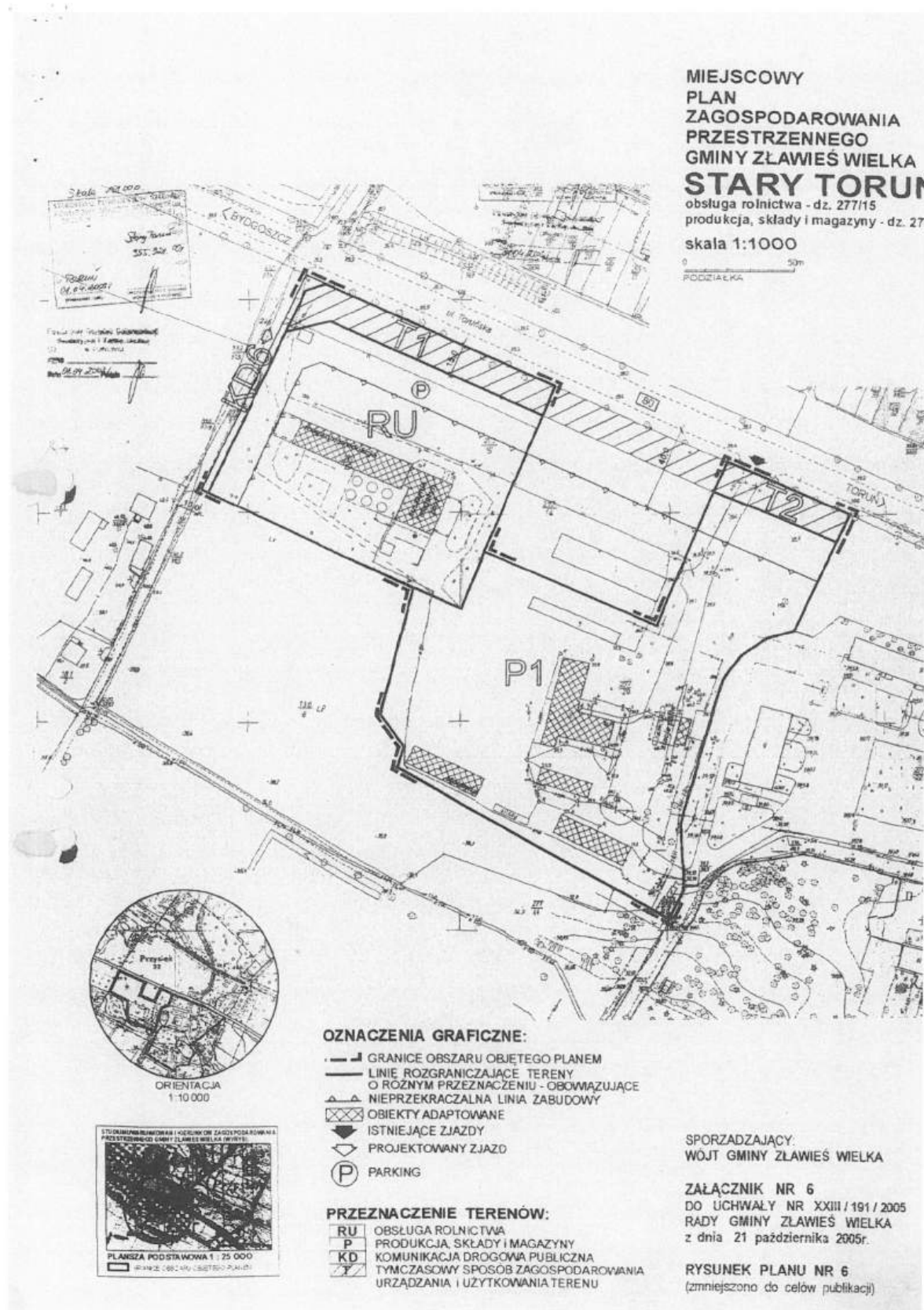
- 1) rysunek planu - załączniki nr 1-34;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 35 (nieogłaszany);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 36 (nieogłaszany).

§ 60. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 61. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz obwieszczeniu na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Gminy.

§ 62. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
Janusz Piotrowski



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 Telefon: Klient odmówił REGION: 365078551		
3	Ubezpieczony: LEGE ADVISORS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Adres siedziby: ALEJA WŁADYSŁAWA REYMONTA 12A, 01-842 WARSZAWA E-mail: Nieustalony Telefon: Klient odmówił REGION: 365078551		
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 Pranszyza redukccyjna: 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: 3 700,62 960,99 Termin płatności: 23.02.24 27.02.24		
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.		
Oświadczenia			
9	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) DŚPOCZA/23G11_01/20240213.1311/prod/pzu03-30690667-3/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 rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, 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 524/2013 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.

Pieczeń i podpis ubezpieczającego

LEGE ADVISORS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Ubezpieczający

Norbert Banaszek

Pieczeń i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczeń 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

