


WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Warzymice, gminie Kołbaskowo, powiecie polickim, woj. zachodniopomorskim, projektowane działki nr B o pow. 9 120 m² oraz nr D o pow. 15 860 m² w obrębie 0021, łączna powierzchnia działek wynosi 24 980 m². Działki powstaną w wyniku podziału działek ew. nr 56 i 55/2.</p> <p>Nieruchomość została opisana w księgach wieczystych KW Nr SZ2S/00004019/3 i SZ2S/00028622/7 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Szczecina – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Policach.</p>
2.	Cel wyceny	<p>Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji.</p>
3.	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania	<p style="text-align: center;">Wartość nieruchomości:</p> <p style="text-align: center;">4 121 000 zł</p> <p style="text-align: center;">W tym wartość projektowanej działki B:</p> <p style="text-align: center;">1 504 500 zł</p> <p style="text-align: center;">W tym wartość projektowanej działki D:</p> <p style="text-align: center;">2 616 400 zł</p>
4.	Data wykonania operatu	02.09.2019
5.	Autor operatu	<p>mgr inż. Daniel Kaflik</p> 

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot opracowania.....	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY WYCENY	4
3.1. Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawy prawne	5
3.3. Podstawy metodologiczne	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	6
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	6
5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY.....	7
5.1 Stan prawny	7
5.2 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	9
5.3 Lokalizacja i otoczenie	13
5.4. Stan techniczno-użytkowy	16
6. SPOSÓB WYCENY	18
6.1. Metodologia szacowania.....	18
6.2. Wybór podejścia i metody szacowania.....	19
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	22
7.1. Analiza rynku lokalnego	22
7.2. Określenie cech rynkowych i ich oceny	25
7.3. Określenie wag cech rynkowych i ich zakresu kwotowego	27
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	29
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	31
10. ZAŁĄCZNIKI.....	31

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Warzymice, gminie Kołbaskowo, powiecie polickim, woj. zachodniopomorskim, projektowane działki nr B o pow. 9 120 m² oraz nr D o pow. 15 860 m² w obrębie 0021, łączna powierzchnia działek wynosi 24 980 m². Działki powstaną w wyniku podziału działek ew. nr 56 i 55/2.

Nieruchomość została opisana w księgach wieczystych KW Nr SZ2S/00004019/3 i SZ2S/00028622/7 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Szczecina – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Policach.

1.2. Zakres wyceny

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

2. CEL WYCENY

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji C.

3. PODSTAWY WYCENY

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną wyceny jest umowa zawarta 02.09.2019 r. pomiędzy Zamawiającym a autorem operatu szacunkowego.

Zamawiającym wycenę jest Ronson Development Universal Sp. z o.o.

Autorem operatu jest: Daniel Kaflik, rzeczoznawca majątkowy, nr upr. 4463, reprezentujący firmę Estimus Consulting Nieruchomości, 02-021 Warszawa, ul. Grójecka 19/25 1.85.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. poz. 2204 z 2018 r. tekst jednolity)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r. poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Z 2018, poz. 1025 tekst jednolity)
- Ustawa z dnia 29.08.1997 r. Prawo Bankowe (Dz.U. z 2018, poz. 2187 – tekst jednolity)
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 – tekst jednolity).

3.3. Podstawy metodologiczne

- Ewa Kucharska- Stasiak, Nieruchomość a rynek, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1997.
- Praca zbiorowa: Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości, Przedsiębiorstwo Specjalistyczne ABSOLWENT sp. z o.o., Łódź 2000r.
- Z. Boczek – Wycena nieruchomości w gospodarce rynkowej, Wydawnictwo Stowarzyszenia Komorników Sądowych, Sopot 1998r.
- M. Prystupa – Wycena Mienia, Centrum Informacji Menedżera, Warszawa 2000r.
- M. Prystupa – Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – PFSRM, Warszawa 2001r.
- Wycena nieruchomości, wydanie polskie- PFSRM, Warszawa 2000r.
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - PFSRM, Warszawa 2008r.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta KW Nr SZ2S/00004019/3,
- Księga wieczysta KW Nr SZ2S/00028622/7,
- Dane z operatu ewidencji gruntów: wypisy i wyrisy z rejestru gruntów,
- Decyzja Nr 7/18 z dnia 16.01.2018 roku o warunkach zabudowy,
- Decyzja Nr 8/18 z dnia 16.01.2018 roku o warunkach zabudowy,
- Decyzja Nr 16/18 z dnia 23.02.2018 roku o warunkach zabudowy,
- Decyzja Nr 17/18 z dnia 23.02.2018 roku o warunkach zabudowy,
- Decyzja Nr 63/18 z dnia 02.08.2018 roku o warunkach zabudowy,
- Akt notarialny 2915/2007,
- Mapa ze wstępnym projektem podziału nieruchomości,
- Informacje Zamawiającego,
- Informacje o aktualnych cenach rynkowych sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, w tym z analizy aktów notarialnych,
- Wizja lokalna – własne pomiary, spostrzeżenia i opisy w czasie wizji szacowanej nieruchomości i obiektów przyjętych do porównań
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych
- Prasa fachowa
- Lokalne agencje obrotu nieruchomościami
- Informacje uzyskane od właściciela nieruchomości
- Informacje ze stron internetowych

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 02.09.2019
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 02.09.2019
- Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 02.09.2019
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 02.09.2019

5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

5.1 Stan prawny

- **Księga wieczysta KW Nr SZ2S/00004019/3**

Stan prawny ustalono w oparciu o treści zapisów w Księdze Wieczystej KW Nr SZ2S/00004019/3 prowadzonej przez XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Policach, Sądu Rejonowego dla Szczecina – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie. Nieruchomość gruntowa.

DZIAŁ I - Oznaczenie nieruchomości

Miejscowość Warzymice,

Numer działki 55/2

Obręb 0021, Warzymice

Sposób korzystania: R – grunty orne

Obszar: 1,80000 ha

DZIAŁ I-SP – Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów.

DZIAŁ II - Własność:

Właściciel:

Ronson Development Universal Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

DZIAŁ III - Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Brak wpisów.

DZIAŁ IV - Hipoteka:

Brak wpisów.

• **Księga wieczysta KW Nr SZ2S/00028622/7**

Stan prawny ustalono w oparciu o treści zapisów w Księdze Wieczystej KW Nr SZ2S/00028622/7 prowadzonej przez XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Policach, Sądu Rejonowego dla Szczecina – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie.

DZIAŁ I - Oznaczenie nieruchomości

Miejscowość Warzymice, gm. Kołbaskowo, powiat policki, woj. zachodniopomorskie

Numer działki 56

Obręb 0021 Warzymice

Sposób korzystania: R – grunty orne

Przyłączenie: /00007766/ obszar 2,1600 ha

Obszar: 2,1600 ha

DZIAŁ I-SP – Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów.

DZIAŁ II - Własność:

Właściciel:

Ronson Development Universal Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

DZIAŁ III - Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Brak wpisów.

DZIAŁ IV - Hipoteka:

Brak wpisów.

Dane z ewidencji gruntów

Arkusze mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont klasyfik.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dokumentów
					użytków w ha	działki w ha	
	55/2		Grunty orne	RIVa	1.80	1.80	SZ2S/00004019/3
Id dz: 321102_2.0021.55/2							
Razem:					1.80	1.80	

Właściciel:

Ronson Development Universal Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont klasyfik.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dokumentów
					użytków w ha	działki w ha	
	56		Grunty orne	RIVa	2.16	2.16	SZ2S/00028622/7
Id dz: 321102_2.0021.56							
Razem:					2.16	2.16	

Właściciel:

Ronson Development Universal Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

5.2 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Dla przedmiotowej nieruchomości wydano decyzje o warunkach zabudowy:

- Decyzja Nr 7/18 z dnia 16.01.2018 roku o warunkach zabudowy ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy wielorodzinnej: trzech budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu, drogami wewnętrznymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie inwestycji o powierzchni ok. 16 800 m², składającym się z części działki nr 55/2, części działki nr 56 i części działki nr 200/1 z obrębu Warzymice,
- Decyzja Nr 8/18 z dnia 16.01.2018 roku o warunkach zabudowy ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy wielorodzinnej: pięciu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu, drogami wewnętrznymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie inwestycji o powierzchni ok. 23 400 m², składającym się z części działki nr 55/2, części działki nr 56, części działki nr 200/2 i części działki nr 200/20 z obrębu Warzymice,
- Decyzja Nr 16/18 z dnia 23.02.2018 roku o warunkach zabudowy ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy wielorodzinnej: pięciu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu, drogami wewnętrznymi i niezbędną infrastrukturą

techniczną, na terenie inwestycji o powierzchni ok. 20 600 m², składającym się z części działki nr 55/2 i części działki nr 56 z obrębu Warzymice,

- Decyzja Nr 17/18 z dnia 23.02.2018 roku o warunkach zabudowy ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy wielorodzinnej: trzech budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu, drogami wewnętrznymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie inwestycji o powierzchni ok. 15 250 m², składającym się z części działki nr 55/2 i części działki nr 56 z obrębu Warzymice,
- Decyzja Nr 63/18 z dnia 02.08.2018 roku o warunkach zabudowy ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy wielorodzinnej: pięciu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu, drogami wewnętrznymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie inwestycji o powierzchni ok. 25 113 m², składającym się z części działki nr 55/2 i części działki nr 56 z obrębu Warzymice.

Brak aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 154 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenia nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z Uchwałą nr XXXVI/446/2014 Rady Gminy Kołbaskowo w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo. z dnia 18 kwietnia 2014 roku, działki nr 56 i 55/2 położone w obrębie 0021 w Warzymicach w gminie Kołbaskowo położone są w strefie zabudowy mieszkaniowej.

Strefa zabudowy mieszkaniowej

Obejmuje istniejące i projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz zagrodowej z towarzyszącymi usługami.

Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu:

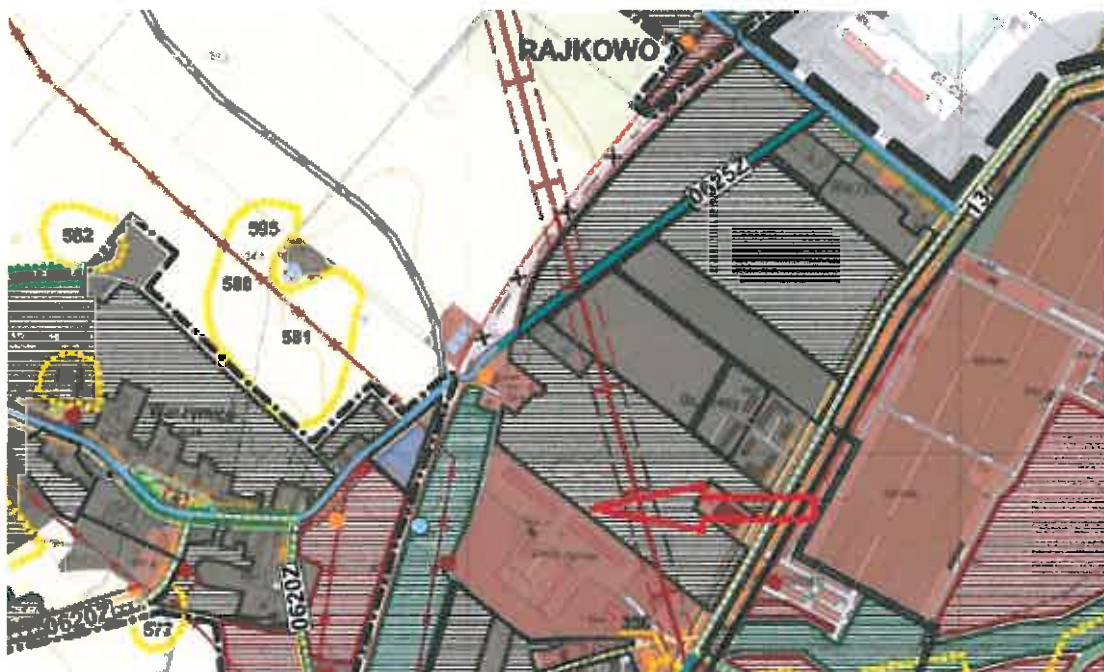
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa zagrodowa,

- rekreacyjna zabudowa letniskowa indywidualna,
- handel detaliczny,
- gastronomia i rozrywka,
- kultura i oświata,
- usługi drobne,
- administracyjna obsługa ludności,
- zieleń urządzona,
- infrastruktura techniczna,
- ogólnodostępne tereny rekreacyjne,
- inne rodzaje przeznaczenia podobne do wymienionych, nie należące do innych klas przeznaczenia

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- spełnienia następujących wytycznych do planów miejscowych.
- Wysokość projektowanej zabudowy (nie więcej jak 2 kondygnacje nadziemne w budownictwie jednorodzinym i 4 kondygnacje nadziemne w budownictwie wielorodzinnym, przy czym adekwatnie druga i czwarta kondygnacja wyłącznie jako ukryta w dachu wysokim, zawsze jednak należy uwzględnić istniejącą w sąsiedztwie zabudowę, jej parametry i nową zabudowę kształtować jako kontynuację istniejącej);
- Wielkość działek – dostosowana do lokalnych wartości i parametrów (nowe wydzielania w miarę możliwości należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg i ulic, chyba, że inny podział jest uzasadniony lokalnymi uwarunkowaniami).
- Zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych.
- Na terenach o funkcji mieszkaniowej zabudowy jednorodzinnej należy zachować minimalną wielkość działki 500m² w Kołbaskowie i 1000m² na terenach pozostałych.
- Należy bezwzględnie przestrzegać zapisów planistycznych odnośnie stosowania form i materiałów architektonicznych nawiązujących do dziedzictwa kulturowego regionu.
- Wskazane jest wprowadzanie zakazu stosowania płaskich dachów (poniżej 30°).
- Przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla zespołów mieszkaniowych, mieszkalno – usługowych, rekreacyjnych i rekreacyjno - usługowych należy przewidzieć minimum 20 % terenu ogólnodostępnego pod zieleń, rekreację ogólnodostępną i infrastrukturę techniczną. Ustala się również maksymalną powierzchnię zabudowy działki mieszkaniowej i rekreacyjnej w Kołbaskowie do – 40%, na pozostałym terenie do – 30%.

- Przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zaleca się realizację usług na wydzielonych terenach w formie zespołów usługowych wraz z zielenią towarzyszącą – nie dotyczy usług wbudowanych.
- Uciążliwość planowanych inwestycji usługowych musi zamknąć się w granicach działek, na których realizowana jest inwestycja.
- W przypadku zlokalizowania usług należy wprowadzać nasadzenia zieleni izolacyjnej, szczególnie od strony sąsiedztwa terenów zamieszkania i rekreacji.



**STREFY FUNKCJONALNE - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
PRZEZNACZENIE TERENÓW W STREFACH I WYTYCZNE DO PLANÓW
MIEJSCOWYCH OBOWIAZUJĄ WEDŁUG DEFINICJI ZAMIESZCZONYCH
W TEKŚCIE UCHWAŁY STUDIUM**

	STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	STREFA OBSŁUGI TURYSTYCZNEJ I REKREACJI
	STREFA USŁUG WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH
	STREFA USŁUG Z FUNKCJAMI UZUPEŁNIAJĄCYMI
	STREFA ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ Z FUNKCJAMI UZUPEŁNIAJĄCYMI
	STREFA ZIELENI
	STREFA SPORTU Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
	STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ
	TEREN PARKINGU

5.3 Lokalizacja i otoczenie



Źródło: www.mapa.targeo.pl

Gmina Kołbaskowo - położona jest w województwie zachodniopomorskim w południowej części powiatu polickiego. Siedzibą gminy jest wieś Kołbaskowo. Do 31 grudnia 1998 r. wchodziła w skład województwa szczecińskiego. Miejsce w województwie (na 114 gmin): powierzchnia 95 miejsce., ludność 46 miejsce.

Gminę zamieszkuje 12 311 osób (dane z 2016 roku).

Gmina stanowi 15,9% powierzchni powiatu. Gminę zamieszkuje 13,3% ludności powiatu.

Sąsiednie gminy:

- Szczecin (powiat grodzki)
- Dobra (powiat policki)
- Gryfino (powiat gryfiński)

Gmina graniczy także z Republiką Federalną Niemiec:

- powiat Vorpommern-Greifswald (Meklemburgia-Pomorze Przednie)
- powiat Uckermark (Brandenburgia)

Gmina leży na Wzniesieniach Szczecińskich i w Dolinie Dolnej Odry nad Odrą. Gmina położona jest na tzw. Wale Bezleśnym, nieco zalesionym na zboczach.

Najwyższym punktem Wału jest tzw. Mała Góra (88 m n.p.m.). W przeszłości cały ten teren porastały lasy, które zanikły na skutek rolniczej działalności człowieka. Obszar Międzyodrza zajmuje Park Krajobrazowy Dolina Dolnej Odry, w którym znajdują się 3 rezerваты: Kurowskie Błota, Kanał Kwiatowy i Wzgórze Widokowe nad Międzyodrziem. W Bobolinie czynne jest piesze przejście graniczne. Tereny leśne zajmują 7% powierzchni gminy, a użytki rolne 67%.

Na terenie gminy zlokalizowane są trzy drogowe przejścia graniczne do Niemiec:

- Bobolin-Schwennenz
- Kołbaskowo-Pomellen
- Rosówek-Rosow

Przez gminę Kołbaskowo prowadzą drogi:

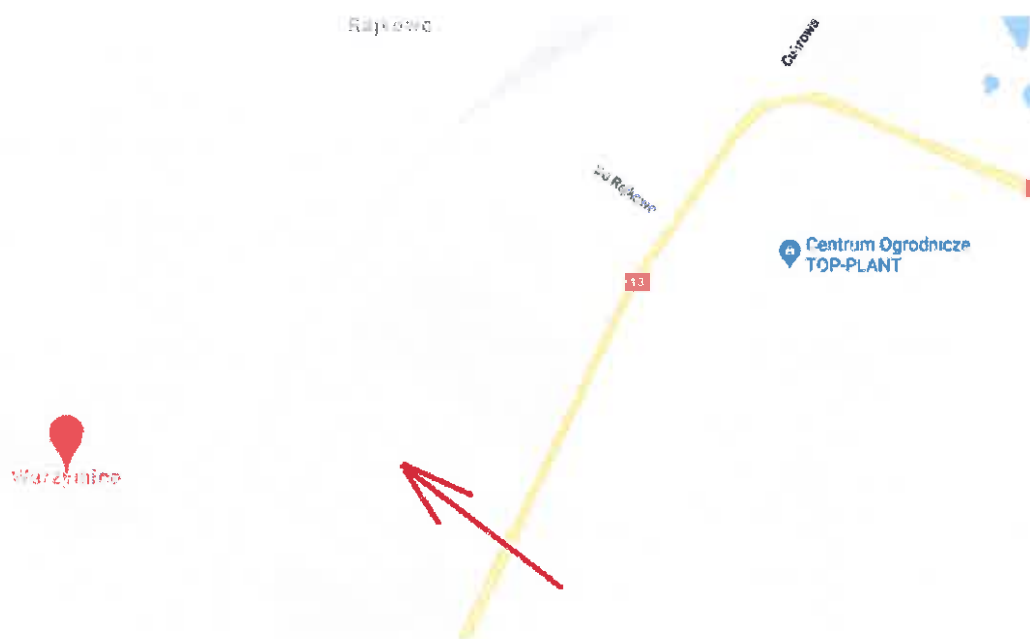
- autostrada A6 (E28) – prowadząca od przejścia granicznego Kołbaskowo-Pomellen (2 km) w kierunku Berlina, przez Szczecin Klucz (6 km, węzeł Gryfino z drogą krajową nr 31) do węzła Kijewo z drogą krajową nr 10 i drogą ekspresową S3 (19 km)
- droga krajowa nr 13 prowadząca od przejścia granicznego w Rosówku (4 km) do Szczecina (12 km).

Gospodarka

Gmina ma charakter przede wszystkim rolniczy (67% jej powierzchni to tereny uprawne). Jednak ze względu na bliskość Szczecina notuje się zwiększony napływ osiedlającej się tutaj ludności aktywnej zawodowo w mieście.

W roku 2004 gmina została wyróżniona trzecim miejscem na liście najlepszych samorządów w Polsce w rankingu Złota Setka Samorządów organizowanym przez dziennik "Rzeczpospolita" oraz Centrum Badań Regionalnych. Podstawą oceny była suma inwestycji na jednego mieszkańca w przeciągu ostatnich trzech lat (2001-2003), przestrzeganie dyscypliny budżetowej, aktywność społeczna i przyciąganie nowych mieszkańców. W tym samym rankingu rok wcześniej gmina zajęła pierwsze miejsce (5312 zł/mieszk., co było równoważne przeznaczeniu pod inwestycje 64% budżetu gminy), zaś dwa lata wcześniej miejsce trzecie.

Lokalizacja szczegółowa



Źródło: www.google.pl/maps

Warzymice – wieś w północno-zachodniej Polsce, położona w województwie zachodniopomorskim, w powiecie polickim, w gminie Kołbaskowo, na Wzniesieniach Szczecińskich.

Komunikacja: Droga krajowa nr 13 - na granicy wsi przebiega droga krajowa nr 13 na odcinku Szczecin – Kołbaskowo – Rosówek, która w pobliskim Kołbaskowie przecina autostradę A6 Szczecin – Kołbaskowo (przejście graniczne do Niemiec) – Berlin (niemiecka autostrada A11). Wzdłuż drogi znajduje się droga pieszo-rowerowa Szczecin - Przeclaw.

Komunikacja miejska Szczecina w Warzymicach

Wieś posiada bezpośrednie połączenie ze Szczecinem w postaci miejskiej linii autobusowej nr 81, biegnącej od Dworca Głównego PKP w Szczecinie do Kołbaskowa oraz nr 83 z Placu Kościuszki do Będargowa.

Działki nr ew. 56 i 55/2 położone są przy drodze krajowej nr 13, w odległości ok. 8,5 km od centrum Szczecina. Działki zbliżone kształtem do prostokąta, ograniczone od strony południowo – wschodniej drogą krajową nr 13, od strony północno – zachodniej drogą gminną. Od strony północnej nieruchomość graniczy z terenami niezabudowanymi, od strony południowej z działkami zabudowanymi o przeznaczeniu usługowo – magazynowym, a także z działką zabudowaną hotelem . restauracją. Dalsze sąsiedztwo stanowią tereny zabudowane – osiedle w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (od północy). W niedalekiej odległości znajdują się punkty usługowo-handlowe. Okolica cicha i spokojna, na tym obszarze przeważają tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wokół wiele terenów jest jeszcze niezagospodarowana. Lokalizacja nieruchomości bardzo dobra, niewielka odległość od Szczecina (granica administracyjna miasta Szczecin przebiega wzdłuż ulicy Do Rajkowa – od której przedmiotowa nieruchomość oddalona jest o około 1 km).

5.4. Stan techniczno-użytkowy



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

Działki położone w miejscowości Warzymice, gminie Kołbaskowo, w powiecie polickim, w województwie zachodniopomorskim, niedaleko południowo – zachodniej granicy miasta Szczecin, w obrębie 0021 - Warzymice, projektowane działki nr B o pow. 9 120 m² oraz nr D o pow. 15 860 m² w obrębie 0021, łączna powierzchnia działek wynosi 24 980 m². Działki powstaną w wyniku podziału działek ew. nr 56 i 55/2. Działki mają regularny kształt zbliżony do prostokąta.

Działki płaskie, bez istniejącej zabudowy, nieogrodzone. Przez działki przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia.

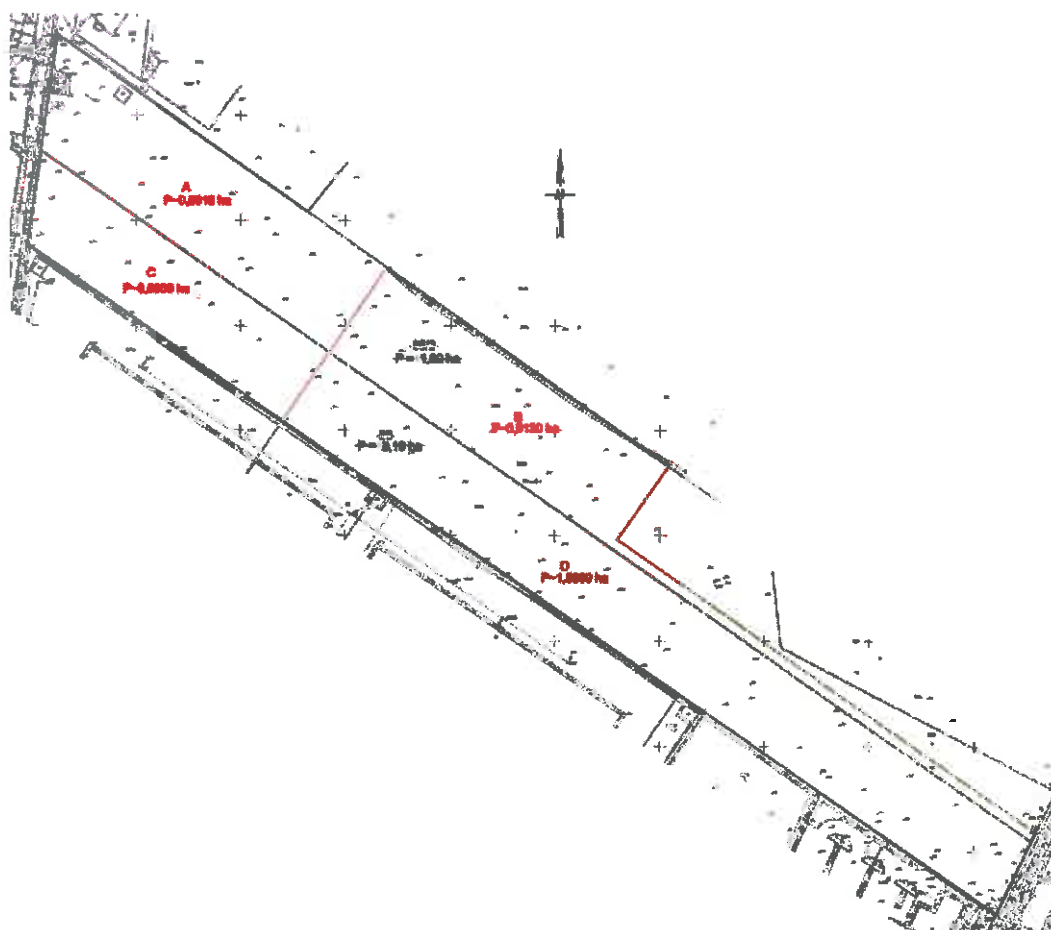
Działki nie są uzbrojone w przyłącza infrastruktury technicznej.

Działki nie są zagospodarowane, w całości porośnięte roślinnością trawiastą i krzewami. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią działki zabudowane o przeznaczeniu usługowo – hotelowo – magazynowym, a także tereny niezabudowane.

Działki posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Dojazd do nieruchomości odbywa się poprzez oświetloną drogę o nawierzchni asfaltowej - drogę krajową nr 13, która przylega od strony południowo - wschodniej do przedmiotowych działek.

Dla terenu, na którym znajdują się przedmiotowe działki, brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo działki przeznaczone są pod tereny usługowe i mieszkaniowe.

Zgodnie ze wstępnym projektem podziału nieruchomości działki zostaną podzielone na cztery działki:



6. SPOSÓB WYCENY

6.1. Metodologia szacowania

Ponieważ celem wyceny jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji C, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa rzeczoznawca majątkowy dokonał wyboru rodzaju określonej wartości, jaką w tym przypadku jest *wartość rynkowa nieruchomości*.

Wartość rynkową nieruchomości, zgodnie z art. 151, ust.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r., „stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwiał właściwą interpretację otrzymanego wyniku

Do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze, dochodowe lub mieszane.

Wartość przedmiotowej nieruchomości określono dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania, który w przypadku wycenianej nieruchomości oznacza aktualny sposób użytkowania.

Sposób „*najkorzystniejszego użytkowania*” oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości.

Pojęcie „*użytkowanie fizycznie możliwe*” oznacza, że cechy techniczno-użytkowe nieruchomości pozwalają na osiągnięcie najkorzystniejszego sposobu użytkowania. Ograniczenia fizyczne, wynikające w szczególności z takich czynników, jak: kształt, powierzchnia, ukształtowanie terenu, dostępność mediów, nośność gruntów, stan techniczny i funkcjonalny zabudowy, mogą powodować, iż wyceniana nieruchomość będzie nieprzydatna dla rozważanego dla niej użytkowania.

Pojęcie „*prawnie dopuszczalne*” oznacza, że rozważany sposób użytkowania jest zgodny z prawem. Prawa ustanowione na nieruchomości, a także ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących w szczególności: planowania i zagospodarowania przestrzennego, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa budowlanego, mogą wykluczać niektóre sposoby użytkowania nieruchomości.

Sposób użytkowania, który nie jest możliwy fizycznie lub, który nie jest dopuszczalny prawnie, nie może być rozważany, jako sposób najkorzystniejszego użytkowania.

Sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości inny niż aktualny, w dniu wyceny może być przyjęty do wyceny tylko wtedy, gdy istnieje na rynku popyt na nabycie nieruchomości dla tego sposobu jej użytkowania. Pod uwagę należy wziąć także konkurencję ze strony innych nieruchomości tak samo lub podobnie użytkowanych.

Przyjmując do wyceny najkorzystniejszy sposób użytkowania inny niż aktualny, należy przedstawić w operacie założenia, w szczególności dotyczące czasu, po którym nieruchomość może uzyskać nowy sposób użytkowania oraz wymienić podstawowe warunki, od których zależy wprowadzenie tego sposobu użytkowania.

6.2. Wybór podejścia i metody szacowania

W niniejszym opracowaniu po uwzględnieniu podstaw materialno-prawnych, założeń, celu wyceny, jak również rodzaju, położenia nieruchomości, jej przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania oraz dostępnych danych rynkowych do określenia wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym, która odpowiada wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami.**

Określenie wartości rynkowej przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest procesem, w którym obliczona wartość rynkowa wynika z analizy rynku lokalnego nieruchomości o takim samym typie i porównywania ich z przedmiotem wyceny. Podstawą podejścia porównawczego są relacje do cen innych nieruchomości porównywanych przy zastosowaniu zasady substytucyjności, założeniu równowagi popytu i podaży oraz zasady najlepszej i najbardziej efektywnej funkcji.

Szczegółową procedurę wyceny nieruchomości m.in. w podejściu porównawczym przedstawia *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, tj.:

§ 4

„1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, w także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

§ 5

1. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.

2. Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeśli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

3. *Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.”*

W praktyce ilość atrybutów ogranicza się jedynie do tych, które mają istotny wpływ na cenę nieruchomości przyjętych do porównania, a w następstwie na wartość nieruchomości podlegającej wycenie. Wielkość poprawek ustala się w oparciu o specyfikę i znajomość rynku.

Procedura określania wartości rynkowej metodą porównywania parami składa się z następujących etapów:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. 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.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. 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.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. 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.

11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Analiza rynku lokalnego

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono:

- **Rodzaj rynku** – rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, mieszkaniową jednorodzinną
- **Obszar rynku** – gmina Kołbaskowo, Dobra (Szczecińska) i Police,
- **Okres badania cen** – wrzesień 2017 – wrzesień 2019.

Na podstawie analizy rynku wytypowano nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej – działki gruntowe niezabudowane z możliwością zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej. W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

Zaobserwowano, że ceny nieruchomości podobnych do przedmiotowej w zależności od lokalizacji ogólnej, otoczenia i sąsiedztwa, uzbrojenia, wielkości powierzchni działki - zawierały się w przedziale od 116 do 249 zł za 1m² powierzchni działki.

Zaobserwowana dość duża rozbieżność cenowa tego typu nieruchomości na badanym rynku lokalnym, wynika z lokalizacji działki a także z ich otoczenia oraz uzbrojenia i wielkości. Ceny ofertowe dotyczące nieruchomości podobnych kształtują się na poziomie około 10 -15% wyższym niż faktyczne ceny transakcyjne (po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych).

W badanym okresie nie zaobserwowano znaczącego wzrostu ani spadku wartości podobnych nieruchomości dlatego też nie dokonano aktualizacji cen z uwagi na upływ czasu.

Ceny nieruchomości są o wiele wyższe kiedy mają wydaną decyzję o warunkach zabudowy lub wydane pozwolenie na budowlę, bądź też znajdują się na terenie gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Według raportów firmy Jones Lang LaSalle na polskim rynku gruntów inwestycyjnych w 2019 r. można spodziewać się kontynuacji trendów z ub.r., na czele z silnym popytem przewyższającym podaż i niewielkim wzrostem cen w każdym z segmentów tego rynku. Kontynuacja oznacza także, że rynek nie dozna w tym roku żadnej znaczącej korekty i będzie raczej stabilny.

Deweloperzy w sześciu największych aglomeracjach Polski zamknęli 2018 r. wynikiem blisko 65 tys. sprzedanych mieszkań. To rezultat o 11% słabszy niż rok wcześniej, ale jednocześnie drugi najlepszy wynik w historii polskiej branży deweloperskiej. Sektorowi sprzyjała sytuacja gospodarcza, w tym utrzymujące się w dalszym stopniu niskie stopy procentowe sprzyjające zaciąganiu kredytów hipotecznych. Jednocześnie deweloperzy borykali się z problemami niedoboru siły roboczej w budownictwie, skokowego wzrostu kosztów wykonawstwa i materiałów, a także coraz mniejszą dostępnością atrakcyjnych działek, ocenia JLL.

W ubiegłym roku deweloperzy napotkali na wiele trudności z uzupełnieniem banków ziemi, głównie z powodu dużej konkurencji oraz ograniczonej podaży odpowiednich gruntów. Niska dostępność terenów wywindowała ceny ziemi do poziomów nie pozwalających wielu inwestorom na osiągnięcie oczekiwanych marż. To, w połączeniu ze wzrostem kosztów realizacji inwestycji, pociągnęło za sobą nawet dwucyfrowy wzrost cen lokali na rynku pierwotnym. Drożeją też mieszkania na rynku wtórnym i w rezultacie zmniejszają się różnice średnich stawek cenowych dla obu tych segmentów, co najwyraźniej widać w Warszawie.

Średnie ceny gruntów pod inwestycje mieszkaniowe w 2018 r. (zł/1 m² PUM) były następujące: Warszawa Śródmieście 3 000 - 5 000; Warszawa - pozostałe dzielnice 1 000 - 2 500; miasta powyżej 400 tys. mieszkańców 650 - 2 500.

Według ekspertów, wraz z trudnością w zakupie gruntów w dotychczas preferowanych lokalizacjach, deweloperzy stali się bardziej otwarci na perspektywę ekspansji w miastach regionalnych. Wielu z nich zaczęło również interesować się obiektami wymagającymi rewitalizacji. Rozwój tego segmentu rynku ogranicza jednak brak ostatecznego uregulowania kwestii reprivatyzacji.

W 2019 deweloperzy będą realizować projekty i sprzedaż na poziomie zbliżonym do obserwowanego w 2018 roku. Liczba sprzedanych lokali będzie powoli

spadać, ale ceny mieszkań pozostaną stabilne. Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych jest u progu przemian - 2019 rok zapowiada się jako moment rozkwitu rynku najmu instytucjonalnego, czemu powinny sprzyjać również prace nad przyjęciem projektu ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości, zwanych polskimi REIT-ami. W dłuższej perspektywie czasu, podaż nowych projektów zaowocuje dużymi transakcjami w tym segmencie rynku.

W Polsce coraz bardziej brakuje gruntów inwestycyjnych w najlepszych lokalizacjach - tym bardziej, że popyt na nieruchomości w takich miejscach, zarówno komercyjne, jak i mieszkaniowe, stale rośnie. W związku z tym inwestorzy stawiają coraz mocniej na projekty wielofunkcyjne, np. budynki łączące funkcje biurowe i hotelowe oraz kupują tereny już zabudowane, by wyburzyć lub zrewitalizować istniejące tam inwestycje.

Jak wynika z raportu firmy JLL na temat rynku polskich gruntów inwestycyjnych, w 2018 r. inwestorzy byli bardzo optymistycznie nastawieni do transakcji w naszym kraju i chętnie rozpoczynali nowe projekty. Na drodze stawał im jednak coraz bardziej dokuczliwy problem z dostępnością gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach. Korzystna sytuacja makroekonomiczna w 2018 roku sprzyjała optymistycznym nastrojom inwestorów, którzy podejmowali decyzje o zakupach kolejnych gruntów i rozpoczynaniu nowych projektów. Ograniczona dostępność atrakcyjnych działek z jednej strony pociągnęła za sobą wzrost ich cen, a z drugiej – spowodowała większą otwartość na trudniejsze projekty, wymagające realizacji wyburzeń, działań remediacyjnych, przebudowy i rewitalizacji.

Na badanym rynku odnotowano następujące transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi:

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Pow. działki [m ²]	Cena 1m ² [zł]	Cena transakcyjna [zł]
1	2018-11-29	Bezrzecze	1 632	249,09	406 515
2	2018-08-09	Przeclaw	22 813	169,32	3 862 640
3	2018-10-31	Siadło Dolne	4 430	165,24	732 000
4	2018-10-26	Siadło Górne	1 599	133,83	214 000
5	2018-10-18	Będargowo	1 000	200,00	200 000
6	2018-10-15	Warzymice	1 306	121,37	158 508
7	2018-04-17	Mierzyn	2 101	116,43	244 611
8	2018-03-22	Siadło Dolne	3 624	129,69	470 000
9	2018-03-22	Karwowo	1 125	151,11	170 000
10	2017-12-29	Siadło Górne	1 088	206,80	225 000
11	2017-11-23	Siadło Dolne	2 531	125,84	318 512

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} .

Cenę maksymalną $C_{max} = 249,09 \text{ zł/m}^2$

Cenę minimalną $C_{min} = 116,43 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 132,66 \text{ zł/m}^2 \sim 132,70 \text{ zł/m}^2$$

7.2. Określenie cech rynkowych i ich oceny

Na podstawie własnej analizy transakcji zawartych w ostatnim roku, własnych badań oraz uwzględniając informacje pochodzące z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny.

Cechy rynkowe i ich wagi określono na podstawie analizy lokalnego, rynków równoległych oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

1. Lokalizacja ogólna
2. Otoczenie i sąsiedztwo
3. Uzbrojenie działki
4. Wielkość działki

Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto następujące cechy i ich ocenę:

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	Korzystna	Bardzo dobra dostępność do środków komunikacji, sklepów, usług, łatwy dojazd.
		Średnio korzystna	Pośrednia odległość od punktów handlowo-usługowych, urzędów.
		Niekorzystna	Utrudniona dostępność komunikacyjna, obiekty handlowo-usługowe znacznie oddalone.
2.	Otoczenie i sąsiedztwo	Korzystne	Najbliższe otoczenie budynków ładnie zagospodarowane, zadbane, zieleń, cisza.
		Średnio korzystne	Otoczenie zagospodarowane, słyszalny hałas uliczny, budynki o przeciętnym standardzie, duża odległość od punktów użyteczności publicznej oraz handlowo - usługowych.
		Niekorzystne	Duże zagęszczenie zabudowy, teren słabo zagospodarowany, mało zieleni, brak parkingów
3.	Uzbrojenie	Pełne	Pełne uzbrojenie – woda, kanalizacja, gaz.
		Częściowe	Brak jednego z w/w mediów, lub istnieje możliwość podłączenia mediów
		Brak	Brak mediów

4.	Wielkość działki	Korzystna	od 1500 m ² do 3000 m ²
		Średnio korzystna	od 1000 m ² – 1500 m ² , od 3000 m ² – 5000 m ² ,
		Niekorzystna	Poniżej 1000 m ² , powyżej 5000 m ²

7.3. Określenie wag cech rynkowych i ich zakresu kwotowego

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Na podstawie analizy preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości przypisano następujące wagi i wyznaczono dla nich zakresy kwotowe:

- | | |
|---------------------------|------|
| 1. Lokalizacja ogólna | 30 % |
| 2. Otoczenie i sąsiedztwo | 20 % |
| 3. Uzbrojenie działki | 30 % |
| 4. Wielkość działki | 20 % |

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech oraz skalę ocen:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ m ²]
1	Lokalizacja ogólna	30	39,81
2	Otoczenie i sąsiedztwo	20	26,54
3	Uzbrojenie działki	30	39,81
4	Wielkość pow. działki	20	26,54
Ogółem:		100	132,70

Do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo usługową oraz, zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, wybierając do porównania z przyjętego rynku lokalnego, ceny trzech transakcji kupna sprzedaży na rynku wtórnym nieruchomości gruntowych niezabudowanych o podobnym przeznaczeniu.

1	2018-08-09	Przeclaw	22 813	169,32	3 862 640
---	------------	----------	--------	--------	-----------

2	2018-10-31	Siadło Dolne	4 430	165,24	732 000
---	------------	--------------	-------	--------	---------

3	2017-12-29	Siadło Górne	1 088	206,80	225 000
---	------------	--------------	-------	--------	---------

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

W tabelicy poniżej przedstawiono nieruchomości przyjęte do porównań w aspekcie cech cenotwórczych. Jednostką porównawczą jest 1 m² powierzchni działki.

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		1	2	3
Adres nieruchomości	Warzymice, dz. B i D	Przeclaw	Siadło Dolne	Siadło Górne
Pow. działki [m ²]	9 120 15 860	22 813	4 430	1 088
Cena 1 m ² [zł]	x	169,32 zł	165,24 zł	206,80 zł
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	średnio korzystna	niekorzystna	niekorzystna
		0 zł	+ 19,91 zł	+ 19,91 zł
Sąsiedztwo i otoczenie	niekorzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
		- 13,27 zł	- 13,27 zł	- 13,27 zł
Uzbrojenie działki	brak	częściowe	brak	brak
		- 19,91 zł	0 zł	0 zł
Wielkość pow. działki	niekorzystna	niekorzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
		0 zł	- 13,27 zł	- 13,27 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		- 33,18 zł	- 6,63 zł	- 6,63 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		136,14 zł	158,61 zł	200,17 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² pow. działki		164,97 zł		

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Warzymice, gm. Kołbaskowo, zgodnie ze wstępnym projektem podziału nieruchomości (dz. B i D) w obrębie 0021 wynosi:

$$W_N = P_u \times C_{i\ m^2} = 24\ 980\ m^2 \times 164,97\ zł/m^2 = 4\ 120\ 950,60\ zł \sim 4\ 121\ 000\ zł$$

Słownie: cztery miliony sto dwadzieścia jeden tysięcy złotych

Wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości
Warzymice, gm. Kołbaskowo, dz. nr B w obrębie 0021 wynosi:

$$W_N = P_u \times C_i \text{ m}^2 = 9\,120 \text{ m}^2 \times 164,97 \text{ zł/m}^2 = 1\,504\,526,40 \text{ zł} \sim 1\,504\,500 \text{ zł}$$

Słownie: jeden milion pięćset cztery tysiące pięćset złotych

Wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości
Warzymice, gm. Kołbaskowo, dz. nr D w obrębie 0021 wynosi:

$$W_N = P_u \times C_i \text{ m}^2 = 15\,860 \text{ m}^2 \times 164,97 \text{ zł/m}^2 = 2\,616\,424,20 \text{ zł} \sim 2\,616\,400 \text{ zł}$$

Słownie: dwa miliony sześćset szesnaście tysięcy czterysta złotych

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej (4 121 000 zł) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja ogólna, otoczenie i sąsiedztwo, wielkość powierzchni działki i uzbrojenie. Określona wartość przedmiotowej nieruchomości w odniesieniu do 1 m² powierzchni działki zawiera się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym. Wartość 164,97 zł/m² powierzchni działki zawiera się w średnim przedziale cen transakcyjnych w tym rejonie. Na powyższą wartość znaczący wpływ miała wielkość działki, uzbrojenie, sąsiedztwo i otoczenie oraz lokalizacja.

Operat wykonał:



9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW);
- Opracowanie może być wykorzystane wyłącznie do celów określonych w punkcie 2. Za wykorzystanie do innych celów autor nie ponosi odpowiedzialności;
- Opis stanu prawnego został sporządzony w oparciu o dokumenty i informacje udostępnione przez Zamawiającego;
- Niniejszy operat nie może być publikowany ani w całości ani w części, w jakiegokolwiek formie, bez zgody autora.
- Niniejsze opracowanie nie uwzględnia wartości urządzeń i wyposażenia niezwiązanego na stałe z gruntem.
- Stan techniczny wycenianego obiektu został określony tylko dla celów wyceny i nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Określona wartość rynkowa jest wielkością nieuwzględniającą kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Operat zawiera 31 ponumerowanych stron.

10. ZAŁĄCZNIKI

1. Księga wieczysta KW Nr SZ2S/00004019/3,
2. Księga wieczysta KW Nr SZ2S/00028622/7,
3. Dane z operatu ewidencji gruntów: wypisy i wyrisy z rejestru gruntów,
4. Decyzja Nr 7/18 z dnia 16.01.2018 roku o warunkach zabudowy,
5. Decyzja Nr 8/18 z dnia 16.01.2018 roku o warunkach zabudowy,
6. Decyzja Nr 16/18 z dnia 23.02.2018 roku o warunkach zabudowy,
7. Decyzja Nr 17/18 z dnia 23.02.2018 roku o warunkach zabudowy,
8. Decyzja Nr 63/18 z dnia 02.08.2018 roku o warunkach zabudowy,
9. Mapa ze wstępnym projektem podziału nieruchomości,
10. Dokumentacja fotograficzna.

TRESC KSIĘGI WIECZYTEJ NR SZ2S/00004019/3. STAN Z DNIA 2019-09-02 17:15

Przewodniczący: PRZEMISŁAW REJZONOWY SEKRETARZ: PRAWOBRZEJE I ZACHOD W SZCZECINIE, NI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH I SIEDZIBA W POLICACH - SZ2S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	2	Nr podstawy wpisu	1, 2, 3, 4
-----------------------------	---	-------------------	------------

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	55/2		1, 2, 3, 4, 7, 8
Identyfikator działki	321102 2.0021.55/2		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0021, WARZYMICE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 ZACHODNIOPOMORSKIE, POLICKI, KOŁBASKOWO, WARZYMICE	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		

Obszar całej nieruchomości	1,8000 HA	Nr podstawy wpisu	1, 2, 3, 4
----------------------------	-----------	-------------------	------------

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	Nr podstawy wpisu	---
--	---	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I PLAN; NR 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003257/80/, 1980-12-19 00:00:00, 1980-12-19 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH; NR 2 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003257/80/, 1980-12-19 00:00:00, 1980-12-19 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	OPIS I PLAN; NR 4 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00002504/91/, 1991-04-29 00:00:00, 1991-04-29 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH; NR 5 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00002504/91/, 1991-04-29 00:00:00, 1991-04-29 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
7	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2017-03-10, STAROSTA POLICKI, POLICE; 77 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ2S/00001905/17/001, 2017-03-20 10:20:00, 2017-03-22-10.10.02.744789, NIE, 74 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2017-03-10, STAROSTA POLICKI, POLICE; 79 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ2S/00001905/17/001, 2017-03-20 10:20:00, 2017-03-22-10.10.02.744789, NIE, 74 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TRESC KSIĘGI WIECZYSTEJ NR SZZS/00004019/S. STAN Z DNIA 2019-09-02 17:15

prezowana] przez SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBRAZĘ I ZACHÓD W SZCZECINIE. XI ZAMIEJNCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
Z SIEDZISBĄ W POLICACH - SZZS

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](#)

TRESC KSIĘGI WIECZYSTEJ NR 5225/00004019/3, STAN Z DNIA 2019-09-07 17:00

prowadzonej przez SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWNORĘBEZ I ZACHÓD W SZCZECINIE, XI ZANIĘBIŁOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
Z SIEDZIBĄ W POLICACH - 5225

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 (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1 / 1	---	5, 6
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>Nazwa, siedziba, REGON</i>)	RONSON DEVELOPMENT UNIVERSAL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 14089364700000				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY , 2418/2007, 2007-06-25, ANETA KOWALSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W SZCZECINIE; SPIS DOK. NR 9 I 10 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./00006927/07/, 2007-08-06 11:30:00, 2007-08-21 00:00:00, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i>)
6	UMOWA PRZENIESIENIA , 2915/2007, 2007-08-02, ANETA KOWALSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W SZCZECINIE; SPIS DOK. NR 9 I 10 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./00006927/07/, 2007-08-06 11:30:00, 2007-08-21 00:00:00, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i>)

Powrót

TRESC KSIĘGI WIECZYSTEJ NR 5225/00004019/3. STAN Z DNIA 2019-09-02 17:35

prowadzonej przez SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBREŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE, XI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
Z SIEDZIBĄ W POLICACH - 5225

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**Komentarz do migracji**

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	---

[Powrót](#)

TRESĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR SZ2S/00004019/3. STAN Z DNIA 2019-09-02 17:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY SZCZEPIN-PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINKU, XI ZAMIESZCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIĘDZISIA W POLICACH - SZ2S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA**Komentarz do migracji**

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	---

[Powrót](#)

TRESC KSIĘGI WIECZYSTEJ NR SZ2S/00028622/7. STAN Z DNIA 2019-09-02 17:17

prowadzonej przez SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBOSZE I ZACHOD W SZCZECINIE XI ZAMIĘSKOWY BIURZĄŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W POLICACH - 92RS

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	56		1, 4, 5
Identyfikator działki	321102 2.0021.56		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0021, WARZYMICE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, POLICKI, KOŁBASKOWO, WARZYMICE
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00007766 / , 2,1600 HA		

Obszar całej nieruchomości	2,1600 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 4 UJAWNIONO: OPIS I MAPA NR 1,2.	Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2007-06-05, STAROSTA POLICKI; SPIS DOK. NR 1,2 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00005574/07/, 2007-06-28 10:25:00, 2007-07-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2017-03-10, STAROSTA POLICKI, POLICE; 78, SZ2S/00004019/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./SZ2S/00001906/17/001, 2017-03-20 10:20:00, 2017-03-22-10.13.10.220997, NIE, 74, SZ2S/00004019/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
5	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2017-03-10, STAROSTA POLICKI, POLICE; 79, SZ2S/00004019/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./SZ2S/00001906/17/001, 2017-03-20 10:20:00, 2017-03-22-10.13.10.220997, NIE, 74, SZ2S/00004019/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

TRESC KSIĘGI WIECZYTEL NR SZ29/00028622/7. STAN Z DNIA 2019-09-02 17:17

Krowadzona przez SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE, XI ZAKŁADOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYTEL
Z SIEDZISKA W POLICACH - 9329

NIEKUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

KSIĘGA KSIĘGI WIECZYSTYCH NR SZ25/00028632/7, STAN Z DNIA 2019-09-02 17:19

prowadzonej przez SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWORĘBE I ZACHOD W SZCZECINIE, XI ZAWIĘSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W POLICACH - SZ25

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 wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	2, 3
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	RONSON DEVELOPMENT UNIVERSAL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 14089364700000			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY , 3692/2007, 2007-06-06, JOANNA SOBOLEWSKA, KN W SZCZECINIE; SPIS DOK. NR 3,4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00005574/07/, 2007-06-28 10:25:00, 2007-07-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	UMOWA PRZENIESIENIA , 4272/2007, 2007-06-25, JOANNA SOBOLEWSKA, KN W SZCZECINIE; SPIS DOK. NR 3,4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00005574/07/, 2007-06-28 10:25:00, 2007-07-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TRESC: KSIĘGI WIECZYSTEJ NR SZ2S/00028622/7, STAN Z DNIA 2019-09-02 17:18

prowadzonej przez SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBĄŻEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE, XI DZIAŁOWY WYDZIAŁ KSIĘG WIECZYSTYCH
Z SIEDZIBĄ W POLICACH - SZ2S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**BRAK WPISÓW**[Powrót](#)

TRESC KSIĘGI WIECZYSTEJ NR SZ2S/00028522/7, STAN Z DNIA 2019-09-02 17:18

generatorka) przez SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBREŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE, XI ZARĘDKOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
Z SIĘDZIBĄ W POLICACH - SZ2S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA**BRAK WPISÓW**[Powrót](#)

STAROSTA POLICKI		Województwo: Województwo zachodniopomorskie Powiat: Powiat policki Jednostka ewidencyjna: Kolbaskowo Obręb ewidencyjny: 0021, Warzymice Miejscowość: Warzymice					
GK.6621.947.2017.AG							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2017-03-20 14:04:52							
Jednostka rejestrowa gruntów: 321102_2.0021.G220							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 15.1					
RONSON DEVELOPMENT UNIVERSAL spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie REGON: 140893647 Siedziba: Warszawa ul. Śniadeckich 10							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
	56		Grunty orne	RIVa	2.16	2.16	SZ2S/00028622/7
Id dz.: 321102_2.0021.56							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 2.16							

W dniu: 2017-03-20

dokument sporządzony przez: Anna Grabarek

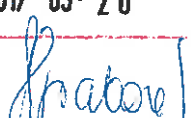
Police, dnia: 2017-03-20


(podpis)

z up. STAROSTY

Anna Grabarek
Gosposia
w Wydziale Geodezji,
Kartografii i Katastru

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

Prowadząca się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Policki
Nazwa materiału zasobu	wypis
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P3211 2001.8
Data wykonania kopii	2017-03-20
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

STAROSTA POLICKI		Województwo: Województwo zachodniopomorskie Powiat: Powiat policki Jednostka ewidencyjna: Kołbaskowo Obręb ewidencyjny: 0021, Warzymice Miejscowość: Warzymice					
GK.6621.947.2017.AG							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2017-03-20 14:04:52							
Jednostka rejestrowa gruntów: 321102_2.0021.G69							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.1					
RONSON DEVELOPMENT UNIVERSAL spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie REGON: 140893647 Siedziba: Warszawa ul. Śniadeckich 10							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
	55/2		Grunty orne	RIVa	1.80	1.80	SZ2S/00004019/3
Id dz.: 321102_2.0021.55/2							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 1.80							

W dniu: 2017-03-20

dokument sporządzony przez: Anna Grabarek


Police, dnia: 2017-03-20

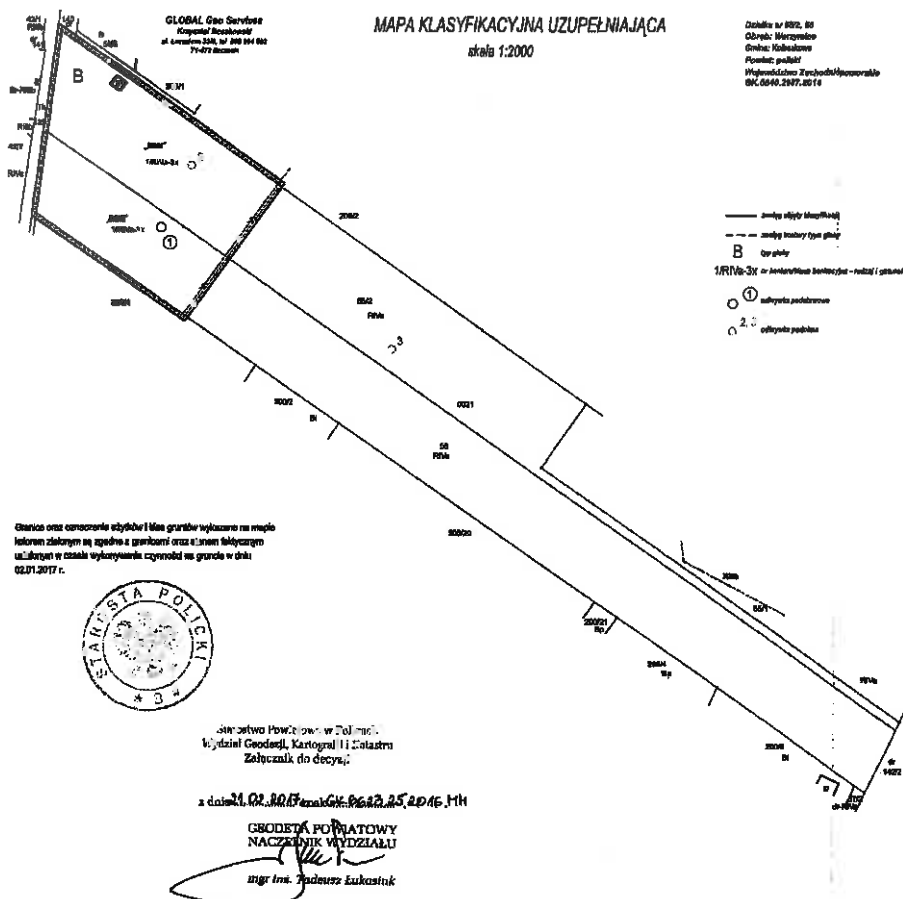

(podpis)

z up. STAROSTY

Anna Grabarek
dyrektora
w Wydziale Geodezji,
Kartografii i Katastru

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

Poswiadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Policki
Nazwa materiału zasobu	wypis
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P3211 2001.0
Data wykonania kopii	2017-03-20
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	



GLOBAL Geo Services
Krajowa Sieć Geodezyjna
ul. Ławeczki 23B, ul. 800 944 002
71-072 Szczecin

MAPA KLASYFIKACYJNA UZUPELNIAJĄCA
skala 1:2000

Działka nr 892/00
Obręb: Wierzytowo
Gmina: Międzyzdroje
Powiat: policki
Wydział: Lądowa Zarządca Międzyzdroje
BK.0040.2477.0014

- zarys aktualny
- - - zarys historyczny
- B — obręb
- 1/RN-3X — znak graniczny bezkształt - rodzaj i gatunek
- ⊙ — skrajnie podziemne
- ⊙ — obiekty podziemne

Stanisławowski
02.01.2017 r.



GOSDZIA POZIOMY - w 2017 r.
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
Załącznik do decyzji:

z dnia 21.02.2017 r. o nr 6643.25.2016.MH

GOSDZIA POZIOMY
NACZELNIK WYDZIAŁU
mgr inż. Andrzej Łukaszuk

Handwritten signature and stamp.

Kolbaskowo, dnia 23.02.2018 r.

GN.6730.186.2017.JW

Decyzja nr 17/18

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust.1, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 j.t.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2017.1257 j.t.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24 listopada 2017 r., uzupełnionego 4 grudnia 2017 r., złożonego przez RONSON DEVELOPMENT UNIVERSAL Sp. z o.o., al. KEN 57 02-747 Warszawa, reprezentowaną przez Panią Martę Włosek,

ustalam

na rzecz RONSON DEVELOPMENT UNIVERSAL Sp. z o.o., al. KEN 57 02-747 Warszawa, warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy wielorodzinnej: trzech budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu, drogami wewnętrznymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie inwestycji o powierzchni ok. 15.250 m², składającym się z części działki nr 55/2 i części działki nr 56 z obrębem geodezyjnego Warzymice, gmina Kolbaskowo.

Wnioskowany teren inwestycyjny oznaczono na załączniku graficznym do decyzji – kopii mapy zasadniczej w skali 1/500.

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa wielorodzinna

Zamierzenie inwestycyjne dotyczy budowy zespołu trzech budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu, drogami wewnętrznymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie inwestycji o powierzchni ok.15.250 m², składającym się z części działki nr 55/2 i części działki nr 56 z obrębem geodezyjnego Warzymice, gmina Kolbaskowo.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego

zabudowy:

a) funkcja zabudowy, warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Funkcja zabudowy: dla planowanej inwestycji ustala się funkcję mieszkaniową w zabudowie wielorodzinnej.

Linie zabudowy: dla planowanej inwestycji odstępuje się od ustalenia obowiązującej linii zabudowy i ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy¹:

- w odległości 10 metrów od granicy z działką drogową nr 140,
- w odległości 6 metrów od granicy z działką nr 200/1 oraz od granicy z działką nr 208/2 z zastrzeżeniem, że krawędzie obrysu projektowanych budynków będą równoległe i prostopadłe do granicy z działką nr 200/1.

Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji nie większy niż 30%.

Szerokość elewacji frontowych: ustala się szerokości elewacji frontowych² budynków (zwróconych w stronę działki drogowej nr 140) nie przekraczającą 35 metrów.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych: ustala się wysokość elewacji frontowych, liczoną od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku: do dolnej krawędzi okapu dachu nie większą niż 7,6 metra i do rzędnej kalenicy nie większą niż 13 metrów.

Geometria dachów: ustala się dachy strome, dwuspadowe symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 40-45°. Dopuszcza się zakończenia kopertowe i naczółkowe a w narożnikach budynków dopuszcza się dachy wielospadowe o nachyleniu w przedziale 30-45°. Kalenice równoległe lub prostopadłe do

¹ Nieprzekraczalną linią zabudowy: Linia, przed którą nie dopuszcza się wysunięcia jakichkolwiek elementów budynku.

² Elewacja frontowa: elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki. Front działki lub terenu inwestycji, składającego się z kilku działek: należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub terenu przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Elewacja frontowa nie musi być tożsama z elewacją w której znajduje się wejście do budynku lub wjazd do garażu.

granicz z działką nr 200/1. Dopuszcza się wykonanie lukarn i nadbudówek³ pod warunkiem zachowania podstawowej geometrii dachu: lukarny i nadbudówki na nie więcej niż 30% długości okapu połaci dachu, w której występują; szerokość frontu pojedynczej nadbudówki nie może być większa niż 20% długości elewacji, w której występuje; kalenice lub górną krawędź lukarn i nadbudówek poniżej kalenicy głównej budynku.

b) warunki ochrony środowiska

- Powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu wynosi 15100 m² - inwestycja nie zalicza się do mogących potencjalnie wpływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

- W oparciu o art. 75 ust.1 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2017.519 j.t.), w trakcie prac budowlanych należy uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu.

- W oparciu o art. 28 ustawy z 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U.2017.1121 j.t.), prace budowlane należy programować i prowadzić w taki sposób, aby nie powodować pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich, w tym należy zachować urządzenia melioracyjne, ich drożność oraz właściwy stan techniczny; w przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracyjnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu wody.

- Przebudowa urządzeń melioracyjnych dla potrzeb inwestycji winna być zaopiniowana przez Zachodniopomorski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie.

- Na terenie inwestycji należy zachować co najmniej 40% udział terenu biologicznie czynnego.

³ Lukarna: Niewielkie, pionowe okno oświetlające poddasze. Szerokość okna nie większa niż rozstaw elementów więźby dachu. Ściana frontowa lukarny wyczołana w stosunku do lica elewacji. Dopuszcza się wykonanie lukarny z nie więcej niż dwoma oknami, pomiędzy którymi przebiega element więźby dachu.

Nadbudówka: Element z oknem lub oknami oświetlającymi poddasze, którego ściana frontowa usytuowana jest na ścianie zewnętrznej budynku. Nadbudówka może zawierać nie więcej niż 2 okna.

- W oparciu o art.11 ust.3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2017.1179 j.t.), przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy wystąpić do Starosty Polickiego o wyłączenie gruntu rolnego terenu inwestycji z produkcji rolnej.

c) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- W oparciu o art. 32 i 33 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2014.1446 j.t. ze zm.), przy prowadzeniu robót budowlanych i ziemnych, w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków lub organ wykonawczy właściwej gminy; jednocześnie należy zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

d) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- Zaopatrzenie w media, odbiór ścieków – na podstawie warunków technicznych przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, wydanych przez zarządców sieci. Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków do kanalizacji deszczowej na działce nr 200/20.

- Dla projektowanej inwestycji należy ustalić kategorię geotechniczną warunków posadowienia, zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

e) warunki obsługi w zakresie komunikacji

- Ustala się dostęp terenu inwestycji do drogi publicznej, drogi powiatowej nr 3926Z, przez drogę wewnętrzną, działkę drogową nr 140, z istniejącym zjazdem z drogi powiatowej, działki drogowej nr 15. Wniosekodawca powinien uzyskać tytuł prawny, uprawniający do korzystania z drogi wewnętrznej, działki drogowej nr 140.

- Na terenie inwestycji należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla każdego lokalu mieszkalnego.

f) wymagania dotyczące interesów osób trzecich

- Realizacja inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości, w szczególności przez pozbawienie: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, wywoływanie uciążliwości powodowanych przez wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby.

g) inne ustalenia formalne

- Zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych.

- Ustalenia niniejszej decyzji o warunkach zabudowy nie zwalniają od stosowania przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Linie rozgraniczające teren Inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji zaznaczono na załączniku graficznym – kopii mapy zasadniczej w skali 1:500.

Uzasadnienie decyzji

W dniu 24 listopada 2017 r. do Urzędu Gminy Kobaskowo wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy wielobrodzinnej: trzech budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu, drogami wewnętrznymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie inwestycji o powierzchni ok. 15250 m².

składającym się z części działki nr 55/2 i części działki nr 56 z obrębu geodezyjnego Warzymice, gmina Kobaskowo. 4 grudnia 2017 r. wniosek uzupełniono.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 26 sierpnia 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu, w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy - na wnioskowanym terenie nie obowiązują miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie przystąpiono również do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, stosownie do §3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącego nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 r., Nr 164, poz. 1588), wyznaczono wokół terenu, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę w zakresie warunków określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany jest to teren określony i wyznaczony granicami, którego funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu analizuje się w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (§1 pkt 5 ww. rozporządzenia). §3 ust. 2 ww. rozporządzenia stanowi, że granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sposób określony tymi przepisami prawa, tj. w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

W toku postępowania administracyjnego organ ustalił, że:

- Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.
- Istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego.
- Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 10 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 r. (Dz.U. 2017.1257 j.t.) strony zostały zawiadomione o toczącym się postępowaniu i mogły zapoznać się z aktami sprawy oraz wnieść swoje zastrzeżenia i uwagi. W wyniku analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, przeprowadzonej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164., poz. 1588), ustalono parametry dla nowej zabudowy a szczegółowe ich omówienie zawiera załącznik opisowy, będący integralną częścią decyzji.

Zamierzenie inwestycyjne zostało uzgodnione z Wydziałem Ochrony Środowiska i Rolnictwa Starostwa Polickiego, Wydziałem Komunikacji, Transportu i Dróg. Uzgodnienie zostało dokonane na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Strony zawiadomione o toczącym się postępowaniu mają możliwość wypowiedzenia się na temat wnioskowanej inwestycji, ale brak ich akceptacji nie ma wpływu na ustalone warunki decyzji, jeżeli nie wynika to z przepisów objętych sferą wymagań prawnych dotyczących tego postępowania.

Decyzję o warunkach zabudowy wydaje się na podstawie art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 j.t.). Oznacza to, że w tym postępowaniu Organ bada przede wszystkim możliwość realizacji inwestycji w odniesieniu do ukształtowania bądź zachowania ładu przestrzennego. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o możliwości realizacji zamierzenia inwestycyjnego, stanowi promesę dla wnioskowanej lokalizacji. Pozostałe aspekty związane z realizacją zamierzenia badane są w dalszym postępowaniu administracyjnym, jak również w toku realizacji przedsięwzięcia.

Po przeprowadzeniu analizy złożonego wniosku, zgodnie z art. 53 ust. 3 oraz na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzam, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne odpowiada wymaganiom, które muszą być spełnione aby można było ustalić warunki zabudowy.

Pouczenie

Na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy nie rozstrzyga się spraw związanych z prawem własności; obowiązkiem wnioskodawcy przy ubieganiu się o uzyskanie pozwolenia na budowę będzie dołączenie oświadczenia o posiadaniu praw do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Jednocześnie informuję, że uzyskanie pozwolenia na budowę nastąpi po przedłożeniu w Starostwie Polickim projektu budowlanego (w 4 egzemplarzach), opracowanego przez osobę uprawnioną, z uwzględnieniem warunków niniejszej decyzji, obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, ze szczególnym uwzględnieniem wymagań rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z kompletem wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń oraz sprawozdań.

Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. W świetle powyższego wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przed uzyskaniem prawa do terenu, jak też koszty z nimi związane są ryzykiem potencjalnego inwestora i obciążają go w całości.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu, nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich oraz nie daje prawa do korzystania z gruntów komunalnych Gminy Kołbaskowo jak również nie może być rozumiane jako udzielenie przez Gminę Kołbaskowo cywilno-prawnej zgody na korzystanie z terenu w sposób określony niniejszą decyzją.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługują roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji i nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, że decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.



Otrzymują:

1. RONSON DEVELOPMENT UNIVERSAL sp. z o.o.
na ręce pełnomocnika:
W + architektki Wolski & Włosek sp. z o.o. sp.k.
ul. ks. Bogusława X 1/12
70-440 Szczecin
2. Osoby fizyczne wg. odrębnego wykazu
3. Gmina Kobeszkowo w/m
4. a/a (2 szt.)

Załączniki:

Nr 1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:500

Nr 2. Wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- część tekstowa (otrzymał wnioskodawca, dostępna w godz. pracy Urzędu)
- część graficzna (w posiadaniu Gminy, dostępna w godz. pracy Urzędu).

2.7. Działki w obszarze analizowanym są zabudowane w sposób pozwalający na określenie zasad kontynuacji funkcji, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

3. Funkcja zabudowy.

Planowana inwestycja polega na budowie zespołu trzech budynków wielorodzinnych. W obszarze analizowanym występuje zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa. Dla planowanej inwestycji przyjmuje się funkcje mieszkaniową w zabudowie wielorodzinnej, na zasadzie kontynuacji funkcji występującej w obszarze analizowanym.

4. Linie zabudowy.

Przeanalizowano możliwość wyznaczenia linii zabudowy w oparciu o przepisy RMI: § 4 ust.1. „Obowiązującą linią nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się linia przylegająca do linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich”; § 4 ust. 3. „Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przylega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linią nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego”; §4 ust.4 RMI: „Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy o której mowa w §3 ust. 1”.

Rozproszona zabudowa w pierzei działki drogowej nr 140 (od strony frontu terenu inwestycji) uytuowana jest w różnej odległości od pasa drogowego: od 9 do 40 metrów – i nie tworzy czytelnej linii zabudowy. Również zabudowa położona wzdłuż terenu inwestycji, na działkach 54/5, 200/1, 200/2, 200/20 nie wyznacza linii zabudowy dla planowanej inwestycji. Nie jest możliwe przyjęcie linii zabudowy na podstawie §4 ust.1 i 3 RMI. Rozważono możliwość przyjęcia linii zabudowy na podstawie §4 ust. 4 RMI – w sposób inny, w nawiązaniu do układu zabudowy na terenie Centrum ROLHURT i zabudowy wielorodzinnej w części wschodniej i północno-wschodniej obszaru analizowanego oraz zgodnej z wymaganiami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Dla planowanej inwestycji przyjmuje się nieprzekraczalne linie zabudowy¹:

- w odległości 10 metrów od granicy z działką drogową nr 140,
- w odległości 6 metrów od granicy z działką nr 200/1 oraz od granicy z działką nr 208/2 z zastrzeżeniem, że krawędzie obrysu projektowanych budynków będą równoległe i prostopadłe do granicy z działką nr 200/1.

5. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji.

Średni wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działek w obszarze analizowanym wynosi około 30%. Zgodnie z wnioskiem wskaźnik powierzchni zabudowy powierzchni terenu inwestycji wynosi 30%.

Dla planowanej inwestycji przyjmuje się wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji nie przekraczający 30%. Wskaźnik terenu biologicznie czynnego – co najmniej 40% powierzchni terenu inwestycji.

6. Parametry zabudowy

Tabela parametrów zabudowy w obszarze analizowanym:

Lp.	numer działki	szerokość elewacji frontowej (m)	wysokość elewacji frontowej (m) do okapu dachu	geometria dachu
1	200/13	46,5	15	plaski
2	200/20	142	8	strymany 25°
3	200/2 i 200/1	45	6	strymany 25°
4	200/11	20	6	strymany 25°
5	200/19	20	6	strymany 25°
6	200/10	20	6	strymany 25°
7	42/1	28	6	plaski
8	42/2	16	3,5	strymany 35°
9	61/3	40	7,5	strymany 35°
10	61/1	31	7,5	strymany 35°
11	41/5, 41/8	98	6,5	plaski
12	40/2	11	5,5	plaski
13	40/1	10	5	strymany 40°
14	38	9	3,5	strymany 45°
15	13/7	9	3,5	strymany 45°
16	30/16	10	9,5	strymany 45°
17	208/1	9	9,5	strymany 45°
18	199/1	27	3,5	strymany 45°
19	199/6	50	8	strymany 45°
		80	8	strymany 45°
		80	9	strymany 45°
		30	9	strymany 45°
		60	9	strymany 45°
		56	9	strymany 45°
		155	9	strymany 45°
20	174	20	7	strymany 40°
21	176	20	7	strymany 40°
22	178	20	7	strymany 40°
23	178	20	7	strymany 40°
24	179	20	7	strymany 40°
25	180	20	7	strymany 40°
26	181	20	7	strymany 40°
27	182	20	7	strymany 40°
28	183	20	7	strymany 40°
29	184	20	7	strymany 40°
30	185	20	7	strymany 40°
31	188	20	7	strymany 40°
32	187	20	7	strymany 40°
33	188	20	7	strymany 40°
34	189	20	7	strymany 40°
35	190	20	7	strymany 40°
36	191	20	7	strymany 40°
37	192	20	7	strymany 40°
38	193	20	7	strymany 40°
39	194	20	7	strymany 40°
40	195	20	7	strymany 40°
41	186	20	7	strymany 40°
42	197	20	7	strymany 40°
43	203	65	8	strymany 40°
44	204	63	8	strymany 40°
45	51/7	85	7,5	strymany 40°
		33	7,5	strymany 40°
		33	7,5	strymany 40°
		85	7,5	strymany 40°

¹ Nieprzekraczalna linia zabudowy: Linia, przed którą nie dopuszcza się wysunięcia jakichkolwiek elementów budynku

30	51/3	86	7,6	stryony 40°
		33	7,5	stryony 40°
		33	7,5	stryony 40°
		85	7,5	stryony 40°
	średnio	37	7,6	

6.1. Szerokość elewacji frontowych.

Średnia szerokość elewacji frontowych budynków wielorodzinnych w obszarze analizowanym wynosi 37 metrów - zgodnie z §8 ust.1 RMI zawiera się w przedziale 29,6 - 44,4 metra. Zgodnie z wnioskiem szerokość elewacji frontowych wnioskowanych budynków (elewacji zwróconych w stronę działki drogowej nr 140) wynosi do 35 metrów. Dla planowanej inwestycji przyjmuje się szerokość elewacji frontowych² budynków (zwróconych w stronę działki drogowej nr 140) nie przekraczającą 35 metrów.

6.2. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do dolnej krawędzi okapu dachu.

Średnia wysokość elewacji frontowych budynków wielorodzinnych w obszarze analizowanym, liczona od rzędnej terenu do dolnej krawędzi okapu dachu, wynosi 7,6 metra. Dla planowanej inwestycji przyjmuje się wysokość elewacji frontowych, liczoną od rzędnej terenu przed wejściem do budynku do dolnej krawędzi okapu dachu, nie przekraczającą 7,6 metra i wysokość do rzędnej kalenic nie większą niż 13 metrów.

6.3. Geometria dachów.

Budynki wielorodzinne w obszarze analizowanym przekryte są przede wszystkim dachami stromymi dwuspadowymi, o nachyleniu połaci w przedziale 40-45°. Występują zakończenia kopertowe i naczółkowe, w narożnikach budynków występują dachy wielospadowe.

Dla planowanej inwestycji, w nawiązaniu do geometrii dachów budynków wielorodzinnych, przyjmuje się dachy stronne, dwuspadowe symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 40-45°. Dopuszcza się zakończenia kopertowe i naczółkowe a w narożnikach budynków dopuszcza się dachy wielospadowe o nachyleniu w przedziale 30-45°. Kalenice równoległe lub prostopadłe do granicy z działką nr 200/1.

7. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, że wnioskowane zamierzenia inwestycyjne spełnia łącznie wymagania określone w art.61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

sporządził
mgr inż. arch. Maciej Fumarczyk
wpis na liście
Zachodniopomorskiej Okręgowej
Izby Architektów
ZP-0057

² Elewacja frontowa: elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki. Front działki lub terenu inwestycji, składającego się z kilku działek: należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub terenu przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Elewacja frontowa nie musi być tożsama z elewacją w której znajduje się wejście do budynku lub wjazd do garażu.

48	51/3	86	7,5	stryony 40°
		33	7,5	stryony 40°
		33	7,5	stryony 40°
		85	7,5	stryony 40°
	średnio	36,7	7,2	

W obszarze analizowanym występuje zabudowa o różnorodnej funkcji: jedno i wielorodzinna, usługowa. Z funkcją zabudowy związane są jej charakterystyczne parametry - zdecydowanie różne dla zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej, budynków usługowych. Nie jest uzasadnione przyjęcie szerokości i wysokości elewacji frontowych dla wnioskowanych budynków wielorodzinnych zgodnie z §8 ust.1 i §7 ust.3 RMI - z uwzględnieniem wszystkich budynków, w tym jednorodzinnych o niewielkich gabarytach. Możliwe jest zastosowanie §8 ust.2 i §7 ust.4 i obliczenie średniej szerokości elewacji i średniej wysokości elewacji wyłączenie budynków wielorodzinnych w obszarze analizowanym.

Tabela parametrów zabudowy wielorodzinnej w obszarze analizowanym:

Lp.	numer działki	szerokość elewacji frontowej (m)	wysokość elewacji frontowej (m) do okapu dachu	geometria dachu
1	301/8	10	9,5	stryony 45°
2	199/1	40	9,5	stryony 45°
3	199/6	27	9	stryony 45°
		50	9	stryony 45°
		80	9	stryony 45°
		60	9	stryony 45°
		30	9	stryony 45°
		60	9	stryony 45°
		55	9	stryony 45°
		155	9	stryony 45°
4	174	20	7	stryony 40°
5	176	20	7	stryony 40°
6	178	20	7	stryony 40°
7	178	20	7	stryony 40°
8	178	20	7	stryony 40°
9	180	20	7	stryony 40°
10	181	20	7	stryony 40°
11	182	20	7	stryony 40°
12	183	20	7	stryony 40°
13	184	20	7	stryony 40°
14	186	20	7	stryony 40°
15	186	20	7	stryony 40°
16	187	20	7	stryony 40°
17	188	20	7	stryony 40°
18	189	20	7	stryony 40°
19	180	20	7	stryony 40°
20	191	20	7	stryony 40°
21	192	20	7	stryony 40°
22	193	20	7	stryony 40°
23	194	20	7	stryony 40°
24	195	20	7	stryony 40°
25	196	20	7	stryony 40°
26	197	20	7	stryony 40°
27	203	55	8	stryony 40°
28	204	63	8	stryony 40°
29	51/7	85	7,5	stryony 40°
		33	7,5	stryony 40°
		33	7,5	stryony 40°
		85	7,5	stryony 40°

GN.6730.51.2018.KL

08 2018r.
KIEROWNIK
Urząd Gminy Kolbuszów, dnia 02-08-2018

Urząd Gminy Kolbuszów

Decyzja nr 63/18

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust.1, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017r. poz. 1073 j.t. ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2017r. poz. 1257 j.t. ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 01 marca 2018r., uzupełnionego w dniu 28 marca 2018r., zmienionego w dniu 05 czerwca 2018r., złożonego przez RONSON DEVELOPMENT UNIVERSAL Sp. z o.o., al. KEN 57, 02-747 Warszawa, reprezentowaną przez pełnomocnika - Panią Martę Włosek, o ustalenie warunków zabudowy na terenie inwestycji o powierzchni 25113 m2, składającym się z części działki nr 55/2 i części działki nr 56 z obrębu geodezyjnego Warzymice, gmina Kolbuszów

ustalam
na rzecz RONSON DEVELOPMENT UNIVERSAL Sp. z o.o.

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy wielorodzinnej: pięciu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu, drogami wewnętrznymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie inwestycji o powierzchni 25113 m2, składającym się z części działki nr 55/2 i części działki nr 56 z obrębu geodezyjnego Warzymice, gmina Kolbuszów.

Wnioskowany teren inwestycyjny oznaczono na załączniku graficznym do decyzji – kopii mapy zasadniczej w skali 1/1000.

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa wielorodzinna
Zamierzenie inwestycyjne dotyczy budowy zespołu pięciu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu, drogami wewnętrznymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie inwestycji o powierzchni 25113 m2, składającym się z części działki nr 55/2 i części działki nr 56 z obrębu geodezyjnego Warzymice, gmina Kolbuszów.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

a) funkcja zabudowy, warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Funkcja zabudowy: dla planowanej inwestycji ustala się funkcję mieszkaniową w zabudowie wielorodzinnej.

Linie zabudowy: dla planowanej inwestycji odstępuje się od ustalenia obowiązującej linii zabudowy i ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy¹ w odległości:

- 6 metrów od granicy z działkami nr 200/1, 200/2, 200/20, 200/21, 200/4, 200/5 i 57/2 oraz od granicy z działkami nr 208/2 i 55/1 z zastrzeżeniem, że krawędzie obrysów projektowanych budynków będą równoległe i prostopadłe do granicy z działkami nr 200/1, 200/2, 200/20, 200/21, 200/4, 200/5 i 57/2,
- 40 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 13.

Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji nie większy niż 30%.

Szerokość elewacji frontowych: ustala się szerokości elewacji frontowych² budynków (zwróconych w stronę granicy z działkami nr 200/2, 200/20 i 200/21) nie przekraczającą 35 metrów.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych: ustala się wysokość elewacji frontowych, liczoną od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku: do dolnej krawędzi okapu dachu nie większą niż 7,6 metra i do rzędnej kalenicy nie większą niż 13 metrów.

Geometria dachów: ustala się dachy strome, dwuspadowe symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 40-45°. Dopuszcza się zakończenia kopertowe i naczółkowe a w narożnikach budynków dopuszcza się dachy wielospadowe o nachyleniu w przedziale 30-45°. Kalenice równoległe lub prostopadłe do granicy z działkami nr 200/1, 200/2, 200/20 i 200/21. Dopuszcza się wykonanie lukarn i nadbudówek³ pod warunkiem zachowania podstawowej geometrii

¹ Nieprzekraczalną linią zabudowy: Linia, przed którą nie dopuszcza się wysunięcia jakichkolwiek elementów budynku.

² Elewacja frontowa: elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki. Front działki lub terenu inwestycji, składającego się z kilku działek: należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub terenu przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Elewacja frontowa nie musi być tożsama z elewacją w której znajduje się wejście do budynku lub wjazd do garażu.

³ Lukarna: Niewielkie, pionowe okno oświetlające poddasze. Szerokość okna nie większa niż rozstaw elementów więźby dachu. Ściana frontowa lukarny wycofana w stosunku do lica elewacji. Dopuszcza

dachu: lukarny i nadbudówki na nie więcej niż 30% długości okapu połączenia dachu, w której występują; szerokość frontu pojedynczej nadbudówki nie może być większa niż 20% długości elewacji, w której występuje. Nie określa się geometrii dachu lukarn i nadbudówek; kalenice lub górne krawędzie lukarn i nadbudówek poniżej kalenicy głównej budynku.

b) warunki ochrony środowiska

- Powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu wynosi 17350 m². Zgodnie z wnioskiem, ze względu na przebieg napowietrznej linii wysokiego napięcia i sąsiedztwo w pasem drogowym drogi krajowej nr 13, pozostała część terenu inwestycji będzie pozostawiona bez ingerencji w istniejący sposób zagospodarowania (ukształtowanie terenu, istniejącą roślinność). Inwestycja nie zalicza się do mogących potencjalnie wpływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

- W oparciu o art. 75 ust. 1 ustawy z 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2017r., poz. 519 j.t. ze zm.), w trakcie prac budowlanych należy uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu.

- W oparciu o art. 29 ustawy z 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U. z 2017r., poz. 1121 j.t.), prace budowlane należy programować i prowadzić w taki sposób, aby nie powodować pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich, w tym należy zachować urządzenia melioracyjne, ich drożność oraz właściwy stan techniczny; w przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracyjnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu wody.

- Na terenie inwestycji należy zachować co najmniej 40% udział terenu biologicznie czynnego.

- W oparciu o art. 11 ust. 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017r. poz. 1179 j.t.), przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy wystąpić do Starosty Polickiego o wyłączenie gruntu rolnego terenu inwestycji z produkcji rolnej.

c) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- W oparciu o art. 32 i 33 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2017r. poz. 2187 j.t.), przy prowadzeniu robót budowlanych i ziemnych, w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora

się wykonanie lukarny z nie więcej niż dwoma oknami, pomiędzy którymi przebiega element więzby dachu.

Nadbudówka: Element z oknem lub oknami oświetlającymi poddasze, którego ściana frontowa usytuowana jest na ścianie zewnętrznej budynku. Nadbudówka może zawierać nie więcej niż 2 okna.

zabytków lub organ wykonawczy właściwej gminy; jednocześnie należy zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

d) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- Zaopatrzenie w media, odbiór ścieków – na podstawie warunków technicznych przyłączenia. do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, wydanych przez zarządców sieci. Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków do kanalizacji deszczowej na działce nr 200/20.

- Dla projektowanej inwestycji należy ustalić kategorię geotechniczną warunków posadowienia, zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

e) warunki obsługi w zakresie komunikacji

- Ustala się dostęp terenu inwestycji do drogi publicznej, drogi powiatowej Nr 3925Z, przez drogę wewnętrzną, działkę drogową nr 140, z istniejącym zjazdem z drogi powiatowej, działki drogowy nr 15 oraz przez dojazd na działkach nr 55/2 i 56. Wnioskodawca powinien uzyskać tytuł prawny, uprawniający do korzystania z drogi wewnętrznej, działki drogowy nr 140.

- Na terenie inwestycji należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla każdego lokalu mieszkalnego.

f) wymagania dotyczące interesów osób trzecich

- Realizacja inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości, w szczególności przez pozbawienie: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, wywoływanie uciążliwości powodowanych przez vibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby.

g) inne ustalenia formalne

- Zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych.

- Ustalenia niniejszej decyzji o warunkach zabudowy nie zwalniają od stosowania przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- W południowo-wschodniej części terenu inwestycji przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 200 kV. Należy zachować wymaganą odległość budynków mieszkalnych od napowietrznej linii elektroenergetycznej.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji zaznaczono na załączniku graficznym – kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

Uzasadnienie decyzji

W dniu 01 marca 2018r. do Urzędu Gminy Kolbaskowo wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy wielorodzinnej: pięciu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu, drogami wewnętrznymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie inwestycji o powierzchni 25113 m², składającym się z części działki nr 55/2 i części działki nr 56 z obrębu geodezyjnego Wąrzymice, gmina Kolbaskowo. W dniu 28 marca 2018r. wniosek uzupełniono, a w dniu 05 czerwca 2018r. wniosek zmieniono.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 26 sierpnia 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu, w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy - na wnioskowanym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie przystąpiono również do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, stosownie do §3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącego nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003r., Nr 164, poz. 1588), wyznaczono wokół terenu, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę w zakresie warunków określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany ustawa o określony i wyznaczony granicami, którego funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu analizuje się w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (§1 pkt 5 ww. rozporządzenia). §3 ust. 2 ww. rozporządzenia stanowi, że granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sposób określony tymi przepisami prawa, tj. w odległości nie

mniej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

W toku postępowania administracyjnego organ ustalił, że:

- Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.
- Istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne jest wystarczające dla zaimplementowania inwestycyjnego.
- Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 10 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 r. (Dz.U. z 2017r. poz. 1257 j.t. ze zm.) strony zostały zawiadomione o toczącym się postępowaniu i mogły zapoznać się z aktami sprawy oraz wnieść swoje zastrzeżenia i uwagi. W wyniku analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, przeprowadzonej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164., poz. 1588), ustalono parametry dla nowej zabudowy a szczegółowe ich omówienie zawiera załącznik opisowy, będący integralną częścią decyzji.

Zamierzenie inwestycyjne zostało uzgodnione z Wydziałem Ochrony Środowiska i Rolnictwa Starostwa Powiatowego, Wydziałem Komunikacji, Transportu i Dróg Starostwa Powiatowego oraz z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Szczecinie postanowieniem z dnia 25 czerwca 2018 roku, znak O.Sz.Z-3.4351.155.2018.rm.

Uzgodnienia zostały dokonane na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Strony zawiadomione o toczącym się postępowaniu mają możliwość wypowiedzenia się na temat wnioskowanej inwestycji, ale brak ich akceptacji nie ma wpływu na ustalone warunki decyzji, jeżeli nie wynika to z przepisów objętych sferą wymagań prawnych dotyczących tego postępowania.

Decyzję o warunkach zabudowy wydaje się na podstawie art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017r. poz. 1073 j.t. ze zm.). Oznacza to, że w tym postępowaniu Organ bada przede wszystkim możliwość realizacji inwestycji w odniesieniu do ukształtowania bądź zachowania ładu przestrzennego. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o możliwości realizacji zamierzenia inwestycyjnego, stanowi promesę dla wnioskowanej lokalizacji. Pozostałe aspekty związane z

realizacją zamierzenia badane są w dalszym postępowaniu administracyjnym, jak również w toku realizacji przedsięwzięcia.

Po przeprowadzeniu analizy złożonego wniosku, zgodnie z art. 53 ust. 3 oraz na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzam, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne odpowiada wymaganiom, które muszą być spełnione aby można było ustalić warunki zabudowy.

Pouczenie

Na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy nie rozstrzyga się spraw związanych z prawem własności; obowiązkiem wnioskodawcy przy ubieganiu się o uzyskanie pozwolenia na budowę będzie dołączenie oświadczenia o posiadanych prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Jednocześnie informuję, że uzyskanie pozwolenia na budowę nastąpi po przedłożeniu w Starostwie Policim projektu budowlanego (w 4 egzemplarzach), opracowanego przez osobę uprawnioną, z uwzględnieniem warunków niniejszej decyzji, obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, ze szczególnym uwzględnieniem wymagań rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z kompletem wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń oraz sprawdzeń.

Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. W świetle powyższego wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przed uzyskaniem prawa do terenu, jak też koszty z nimi związane są ryzykiem potencjalnego inwestora i obciążają go w całości.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu, nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich oraz nie daje prawa do korzystania z gruntów komunalnych Gminy Kołbaskowo jak również nie może być rozumiane jako udzielenie przez Gminę Kołbaskowo cywilno-prawnej zgody na korzystanie z terenu w sposób określony niniejszą decyzją.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługują roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji i nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, że decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Z up. WŁOJA
Jolanta Włodarczyk
Sekretarz Gminy

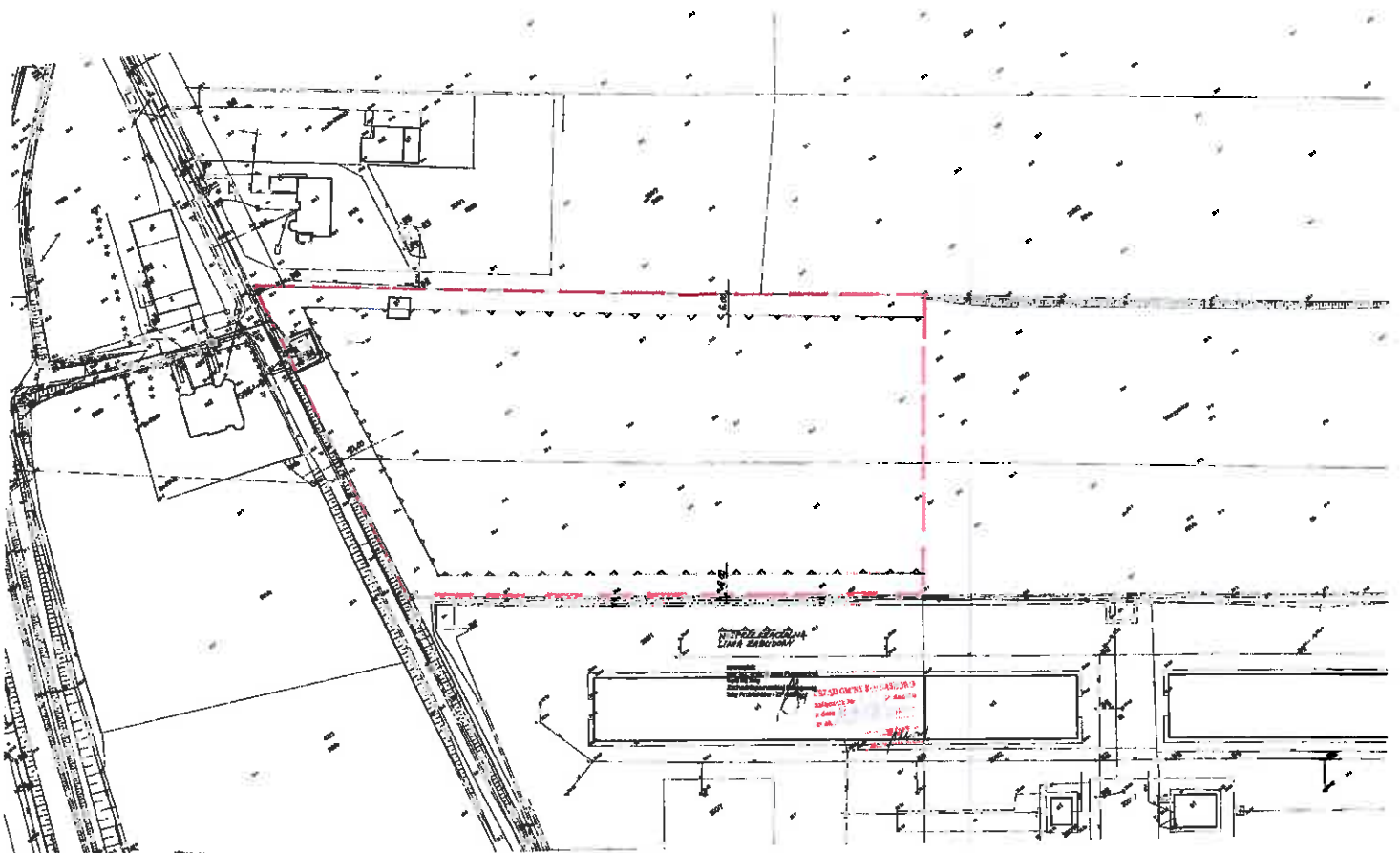
Otrzymują:

1. RONSON DEVELOPMENT UNIVERSAL sp. z o.o., reprezentowana przez pełnomocnika - W+ Architekti Wolski & Włosek sp. z o.o. Sp. K.
2. Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowo – Usługowe DEKO PLUS sp. z o.o. 72-005 Przedław 150
3. Gmina Kołbaskowo w/m
4. Osoby fizyczne wg. odrębnego wykazu
5. a/a (2 egz.)

Załączniki:

Nr 1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000

- Nr 2. Wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:
- część tekstowa (otrzymał wnioskodawca – dostępna w godzinach pracy Urzędu),
- część graficzna (w posiadaniu Gminy Kołbaskowo – dostępna w godzinach pracy Urzędu).

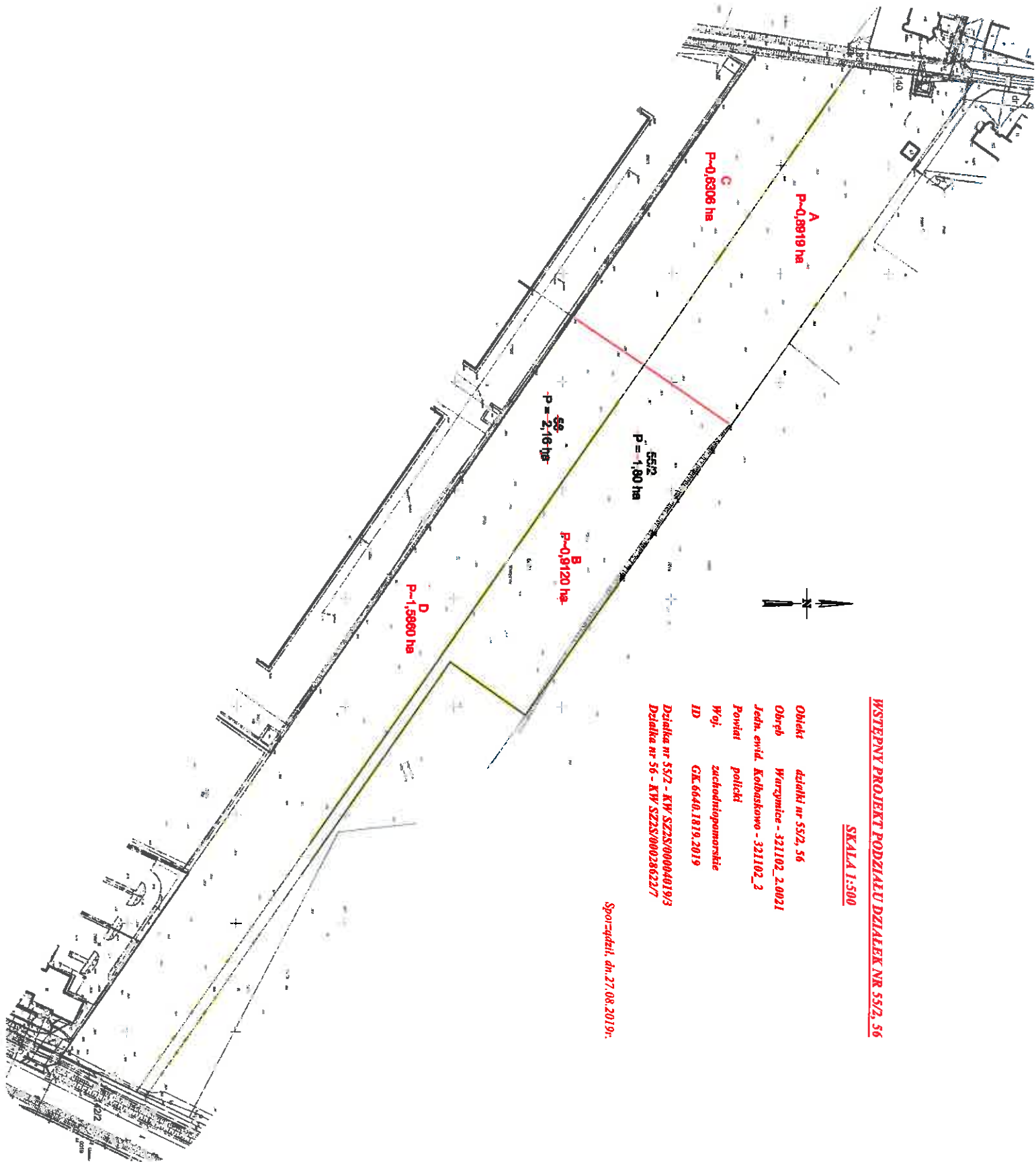


GRANICE TERENU DO BUDOWY WNIOSZENIA
I OLSZAR, NA KĄTY I A INWESTYCJA BUDZE ODDZIAŁYWAŁ

POTWIERDZANIE, ŻE NADANA JEST KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
PRZYJĘTEJ DO PRAKTYCZNEGO ZABUDOWY I
KARTOGRAFICZNEJ

LICENCJA NR 014642-3360-2013_01





WSTĘPNY PROJEKT PODZIAŁU DZIAŁEK NR 55/2, 56

SKALA 1:500

Objekt działki nr 55/2, 56
Obrot Warcynie - 321102_2.0021
Jedn. ewid. Koloskowo - 321102_2
Powiat policki
Woj. zachodniopomorskie
ID GK.6640.1819.2019
Działka nr 55/2 - KW SZZS/0004019/3
Działka nr 56 - KW SZZS/00028622/7

Sporządził, dn. 27.08.2019r.



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**Estimus Consulting Nieruchomości Daniel
Kaflik**

02-021 Warszawa, Grójecka 19/25 / 85

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0006643

zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 15 grudnia 2013 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa
majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

na okres: 11/12/2018 - 10/12/2019

na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR

słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 851.00 PLN

Bartłomiej Miłkowski
Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530 | REGON: 140437850
NIP: 523-235-52-48

