

## OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego do  
nieruchomości stanowiących działkę ewid. nr 14/4 obręb 0014  
położonej w miejscowości Rajkowo, gm. Kołbaskowo, pow. policki



Autor operatu:

*mgr inż. Daniel Kaflik*



Warszawa, 2 września 2019

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki nr 14/4 o pow. 19 936 m<sup>2</sup> w obrębie 0014.</p> <p>Nieruchomość położona w miejscowości Rajkowo, gminie Kołbaskowo, powiecie polickim, woj. zachodniopomorskim.</p> <p>Nieruchomość została opisana w księdze wieczystej KW Nr SZ2S/00017898/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Szczecina – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Wydział Ksiąg Wieczystych.</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><b>Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>3 930 600 zł</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Słownie: trzy miliony dziewięćset trzydzieści tysięcy sześćset złotych</b></p>
4.	Data wykonania operatu	02.09.2019
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik



## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1. Przedmiot opracowania.....	4
1.2. Zakres wyceny .....	4
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWY WYCENY .....</b>	<b>4</b>
3.1. Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawy prawne .....	5
3.3. Podstawy metodologiczne .....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych .....	6
<b>4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>	<b>6</b>
<b>5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>7</b>
5.1 Stan prawny .....	7
5.2 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego .....	9
5.3 Lokalizacja i otoczenie .....	12
5.4. Stan techniczno-użytkowy .....	15
<b>6. SPOSÓB WYCENY .....</b>	<b>16</b>
6.1. Metodologia szacowania.....	16
6.2. Wybór podejścia i metody szacowania.....	18
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....</b>	<b>20</b>
7.1. Analiza rynku lokalnego .....	20
7.2. Określenie cech rynkowych i ich oceny .....	23
7.3. Określenie wag cech rynkowych i ich zakresu kwotowego .....	25
<b>8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>27</b>
<b>9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....</b>	<b>29</b>
<b>10. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>29</b>

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot opracowania**

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki nr 14/4 o pow. 19 936 m<sup>2</sup> w obrębie 0014.

Nieruchomość położona w miejscowości Rajkowo, gminie Kołbaskowo, powiecie polickim, woj. zachodniopomorskim.

Nieruchomość została opisana w księdze wieczystej KW Nr SZ2S/00017898/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Szczecina – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Wydział Ksiąg Wieczystych.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu – działki nr ew. 14/4.

## **2. CEL WYCENY**

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

## **3. PODSTAWY WYCENY**

### **3.1. Podstawa formalna**

Podstawą formalną wyceny jest umowa zawarta 27.08.2019 r. pomiędzy Zamawiającym a autorem operatu szacunkowego.

Zamawiającym wycenę jest Ronson Development Sp. z o.o. – Continental 2011 Sp.k.

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

- Ustawą 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/00017898/2,
- Dane z operatu ewidencji gruntów: wypis z rejestru gruntów,
- Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 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 SZ2S/00017898/2:**

Stan prawny ustalono w oparciu o treści zapisów w Księdze Wieczystej KW Nr SZ2S/00017898/2 prowadzonej przez XI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Szczecina – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie.

Grunt oddany w użytkowanie wieczyste.

#### **DZIAŁ I - Oznaczenie nieruchomości**

*Wzmianki w dziale I-O:*

*DZ.KW./SZ2S/7430/19/1 – 2019-05-02, 14:33:28 – sprostowanie oznaczenia / obszaru nieruchomości*  
Miejscowość Rajkowo, gm. Kołbaskowo, powiat policki, woj. zachodniopomorskie,

Numer działki 14/4

Obszar: 0014 Rajkowo

Sposób korzystania: R – grunty orne

Numer działki 14/5

Obszar: 0014 Rajkowo

Sposób korzystania: R – grunty orne

Obszar: 84 934,00 m<sup>2</sup>

#### **DZIAŁ I-SP – Spis praw związanych z własnością:**

Prawo użytkowania wieczystego:

Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym. Okres użytkowania 2089-09-27.

#### **DZIAŁ II - Własność:**

Właściciel: Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty: Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Continental 2011 Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie

#### **DZIAŁ III - Prawa, roszczenia i ograniczenia:**

Wzmianka: Rep. C./nota/507633/19 – 2019-06-17, 14:30:19. Dz. KW./Sz2s/9594/19/1 – 2019-06-17, 18:34:26 – inny wpis w dziale III

Brak wpisów.

#### **DZIAŁ IV - Hipoteka:**

Administrator hipoteki: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie.

Hipoteka umowna łączna w kwocie 75 000 000,00 zł. ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ PIENIĘŻNYCH WSZYSTKICH OBLIGATARIUSZY Z TYTUŁU EMISJI PRZEZ SPÓŁKĘ RONSON EUROPE N.V. Z SIEDZIBĄ W ROTTERDAMIE, HOLANDIA OBLIGACJI NA OKAZIATELA SERII R O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1000,00 ZŁ, W MAKSYMALNEJ LICZBIE OBLIGACJI PROPONOWANYCH DO NABYCIA WYNOŚĄCEJ 50.000 EMITOWANYCH W TRYBIE OFERTY PRYWATNEJ, NA PODSTAWIE UCHWAŁY ZARZĄDU EMITENTA Z DNIA 18 KWIEŃNIA 2017 ROKU W SPRAWIE, MIĘDZY INNYMI, WYRAŻENIA ZGODY NA EMISJĘ OBLIGACJI, Z TERMINEM WYKUPU OKREŚLONYM NA DZIEŃ 24 MAJA 2021 ROKU, ART. 31 USTAWY Z DNIA 15 STYCZNIA 2015 ROKU O OBLIGACJACH (DZ. U. Z 2015 ROKU, POZ. 238) ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ŁĄCZNEJ SPORZĄDZONE W DNIU 22 MAJA 2017 ROKU PRZED NOTARIUSZEM W WARSZAWIE KAMILEM ARASIMEM ZA REP. A NR 2436/2017.

HIPOTEKA DO ŁĄCZNEGO WSPÓŁOBciążENIA Z NIERUCHOMOŚCIAMI OPISANYMI W KSIĘGACH WIECZYSTYCH: KW WA1P/00051720/2, WA1P/00116197/0, PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH; KW WA5M/00468861/3, WA5M/00468863/7, WA5M/00468870/9, WA5M/00468864/4, WA5M/00468865/1, WA5M/00468866/8, WA5M/00468867/5, WA5M/00468868/2, WA5M/00468869/9, PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY - MOKOTOWA W WARSZAWIE XIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, WA1M/00484997/5, PROWADZONEJ PRZEZ SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY - MOKOTOWA W WARSZAWIE VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, WA2M/00194111/8, WA2M/00194110/1, PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY - MOKOTOWA W WARSZAWIE VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH.

#### Dane z ewidencji gruntów

Arkuszy 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	
	14/4		Grunty orne	RII	1.9936	1.9936	SZ2S/00017898/2
Id dz: 321102_2.0014.14/4							

Właściciel: Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Szczecinie

Użytkownik wieczysty: Ronson Development Continental 2011 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie



## 5.2 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Obszar, na którym położona jest wyceniana nieruchomość objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą nr XXVIII/326/09 z dn. 09.11.2009 r. Rady Gminy Kołbaskowo. Zgodnie z ww. planem, na obszarze działek ewidencyjnych nr 14/4 i 14/5 wyodrębnia się:

- tereny o symbolach **1-MW/U** o powierzchni ok. 1,31 ha oraz **2-MW/U** o powierzchni ok. 2,00 ha, które przeznaczają się na lokalizację zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z zagospodarowaniem towarzyszącym, w tym usługami użyteczności publicznej; na terenie **1-MW/U** przewiduje się wydzielenie wewnętrzne oznakowane symbolem **ZP**, przeznaczone na cele zieleni urządzonej ogólnodostępnej oraz wydzielenie wewnętrzne oznakowane symbolem **W** na cele zbiornika retencyjnego dla wód opadowych;

- teren o symbolu **3-MN** o powierzchni ok. 4,44 ha, który przeznaczają się na lokalizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z zagospodarowaniem towarzyszącym;

- teren o symbolu **4-KD.Z** o powierzchni ok. 1,57 ha, który przeznaczają się na pas drogowy drogi zbiorczej nr 0625Z i części skrzyżowania wskazanej drogi z drogą zbiorczą stanowiącą ul. Na Rajkowo;

- teren o symbolu **5-KD.Z** o powierzchni ok. 0,09 ha, który przeznaczają się na cele poszerzenia pasa drogowego drogi zbiorczej stanowiącej ul. Na Rajkowo;

- teren o symbolu **6-KDW** o powierzchni ok. 0,76 ha, który przeznaczają się na cele pasa drogowego drogi wewnętrznej o walorach drogi publicznej dla mieszkańców obszaru planu.

Na terenach **1-MW/U** i **2-MW/U** dopuszcza się lokalizację usług według następujących zasad:

- 1) w budynkach mieszkalnych jako lokale wbudowane o powierzchni użytkowej do 30% powierzchni użytkowej całego budynku mieszkalnego;
- 2) w obiektach wolnostojących pod warunkiem, że powierzchnia terenu z nimi związana nie przekroczy 10% ogólnej powierzchni bilansowej każdego z wymienionych terenów elementarnych.

W budynkach zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się powierzchnię użytkową usług zgodnie z przepisami wykonawczymi do ustawy Prawo budowlane.

Zagospodarowanie towarzyszące związane bezpośrednio z funkcjonowaniem i obsługą zabudowy na terenach elementarnych 1-MW/U, 1-MW/U i 3-MN stanowią:

- 1) sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu, inżynieryjne urządzenia sieciowe oraz inne elementy infrastruktury technicznej;
- 2) wewnętrzne drogi dojazdowe i dojścia do budynków;
- 3) parkingi osiedlowe i obiekty garażowe wbudowane lub wolnostojące;
- 4) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej;
- 5) różne formy zieleni osiedlowej, w tym zieleń izolacyjna, zieleń przyuliczna, przydomowa i ogólnosiedlowa, urządzenia rekreacji zbiorowej oraz place zabaw dla dzieci.

Zabudowę i zagospodarowanie terenów elementarnych 1-MW/U, 1-MW/U i 3-MN należy kształtować jako zintegrowane przestrzennie osiedle mieszkalne typu podmiejskiego z zielenią ogólnodostępną (w strefie wydzielenia wewnętrznego ZP na terenie 1-MW/U) i usługami wewnątrzosiedlowymi.

Na całym obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 2) masztów telefonii komórkowej;
- 3) stacji benzynowych i stacji obsługi samochodów.

Cały obszar planu położony jest w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 122 – Dolina Kopalna Szczecin – dec. Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 23.12.1998 r., nr DG Kdh/BJ/489-6153/98) i jego strefy zwykłej ochrony; należy przestrzegać warunków dla ochrony tego zbiornika wynikających z dokumentacji geologicznej zatwierdzonej ww. decyzją.

1. Dla każdej działki budowlanej wchodzącej w skład zespołu zabudowy mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40% oraz maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu działki – 20%.

2. W każdym zespole zabudowy na terenach 1-MW/U oraz 2-MW/U należy - stosownie do potrzeb użytkowych - przewidzieć placzki zabaw dla dzieci najmłodszych i miejsca rekreacyjne dla osób starszych i niepełnosprawnych, przy czym co najmniej 30% tej powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym.

3. Na terenie 1-MW/U - w strefie wydzielenia wewnętrznego oznakowanego symbolem

**ZP** obowiązuje realizacja zieleni ogólnodostępnej w ilości co najmniej 1,5m<sup>2</sup>/mieszkańca: na terenie należy uwzględnić plac zabaw dla dzieci starszych, boiska do gier oraz inne urządzenia rekreacji wewnątrzsiedlowej, w tym na rzecz osób niepełnosprawnych. W strefie wydzielenia wewnętrznego oznakowanego symbolem **ZP** dopuszcza się dojazd do zabudowy na terenie 1-MW/U.

Wyznacza się linie zabudowy w sposób następujący:

- 1) nieprzekraczalną – w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej pasy drogowe: drogi powiatowej w kierunku Warzymic o symbolu **4-KD.Z** i drogi wewnętrznej o symbolu **6-KDW**- zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalną - w odległości 10,0-20,0 m od linii rozgraniczającej teren kolejowy – zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy zabudowy na terenach 1-MW/U oraz 2-MW/U;
- 3) obowiązującą i nieprzekraczalną - w odległości 13,5 m od linii rozgraniczającej pas drogi powiatowej w kierunku Ostoi o symbolu **5-KD.Z** - zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) nieprzekraczalną – obustronnie w odległości 35,0 m od osi linii elektroenergetycznej WN 220kV – zgodnie z rysunkiem planu. Nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy obiektów, o których mowa w §11 ust.1.

Dla wszystkich typów obiektów kubaturowych ustala się maksymalną wysokość zabudowy – w rozumieniu przepisów budowlanych – 12,0 m. Wskazana wysokość nie może przekraczać 3 kondygnacji naziemnych, w tym kondygnacji poddasza.

Dla wszystkich obiektów dopuszcza się możliwość kształtowania dwóch typów dachów, w tym jednego typu dachu płaskiego i jednego typu dachu wysokiego; należy zachować jednolitość rozwiązań w ramach poszczególnych zespołów zabudowy zgodnie z zasadą kontynuacji. Wzajemny układ kompozycji sąsiadujących zespołów zabudowy powinien stanowić harmonijną całość.

Ogrodzenia od strony dróg, ciągów pieszych i terenów zieleni ogólnodostępnej nie mogą być wyższe niż 1,5m. Wymóg nie dotyczy ogrodzenia zbiornika retencyjnego na wody opadowe.

### 5.3 Lokalizacja i otoczenie



Źródło: [www.mapa.targeo.pl](http://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., ludność 46. Według danych GUS 30.06.2016 roku gminę zamieszkiwało 12 311 osób.

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 Międzyodrzem. W Bobolinie czynne jest pieszce 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

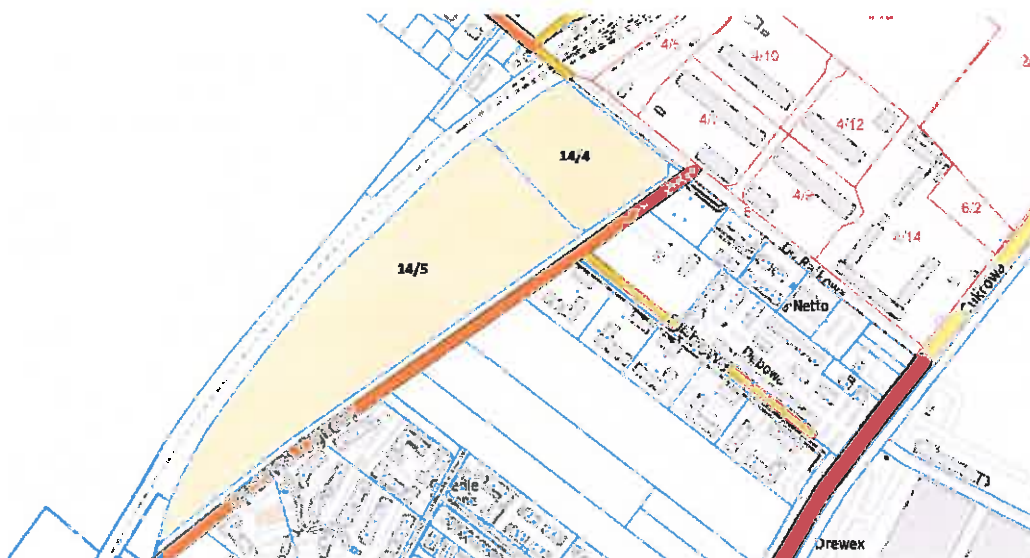


Źródło: [www.zumi.pl](http://www.zumi.pl)

**Rajkowo** – osada w północno-zachodniej Polsce, położona w województwie zachodniopomorskim, w powiecie polickim, w gminie Kołbaskowo, przy południowo-zachodniej granicy administracyjnej Szczecina. Znajduje się na Wzniesieniach Szczecińskich. W latach 1946–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa szczecińskiego.

Działki nr ew. 14/4 i 14/5 położone są przy ulicy Do Rajkowa, w odległości ok. 8 km od centrum Szczecina. Nieruchomość zbliżona kształtem do trójkąta prostokątnego, ograniczona z trzech stron: torami kolejowymi i drogami. Wzdłuż północnej granicy nieruchomości przebiegają tory kolejowe. Od strony południowej i północno-wschodniej działka przylega do dróg dojazdowych. Dalsze sąsiedztwo stanowią tereny niezagospodarowane (od północy) a także tereny zabudowane – osiedle w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (od południa). 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 – do której przylega przedmiotowa nieruchomość).

#### 5.4. Stan techniczno-użytkowy



Źródło: <http://polska.e-mapa.net/>

Działka położona w miejscowości Rajkowo, gminie Kołbaskowo, w powiecie polickim, w województwie zachodniopomorskim, przy południowo – zachodniej granicy miasta Szczecin, w obrębie 14, działki nr 14/4 o pow. 19 936 m<sup>2</sup> w obrębie 0014. Nieruchomość ma regularny kształt zbliżony do trójkąta prostokątnego.

Działka płaska, bez istniejącej zabudowy, nieogrodzona.

Działka nie jest uzbrojona w przyłącza infrastruktury technicznej.

Działka nie jest zagospodarowana, w całości porośnięta jest roślinnością trawiastą i krzewami.

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią działki zabudowane domami jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej, tory kolejowe od północy, a także tereny niezabudowane.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Dojazd do nieruchomości odbywa się poprzez nieoświetloną drogę o nawierzchni asfaltowej - ulicę Do Rajkowa, która przylega od strony północno - wschodniej do nieruchomości. Dla obszaru działki sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Rajkowo, który szczegółowo określa sposób zagospodarowania wycenianej nieruchomości. Zgodnie z ww. planem w ramach nieruchomości, został wydzielony obszar o przeznaczeniu:

- pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,

- pod budownictwo wielorodzinne z dopuszczeniem usług.

Powierzchni przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne nie można w pełni wykorzystać ponieważ zgodnie z zapisami planu miejscowego w ramach tego obszaru należy wyznaczyć tereny zieleni ogólnodostępnej oraz teren przeznaczony na cele zbiornika retencyjnego dla wód opadowych;

- pod drogę wewnętrzną i poszerzenie pasów drogowych.

## 6. SPOSÓB WYCENY

### 6.1. Metodologia szacowania

Ponieważ celem wyceny jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji, 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 operacji szacunkowej 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 prawa użytkowania wieczystego gruntu 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. m<sup>2</sup> 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),
- **Okres badania cen** – 2017–2019.

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 165 do 469 zł za 1m<sup>2</sup> 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).

Z uwagi na małą liczbę podobnych transakcji okres analizy rozszerzono do początku 2017r.

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 budowę, 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 m<sup>2</sup> 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 Gm. Kołbaskowo, Dobra	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Cena 1m <sup>2</sup> [zł]	Cena transakcyjna [zł]
1	2019-03-04	Bezrzecze	1 059	381,30	403 797
2	2019-01-18	Mierzyn	1 341	335,57	450 000
3	2019-01-04	Bezrzecze	1 012	439,72	445 000
4	2018-11-29	Bezrzecze	1 632	249,09	406 515
5	2018-09-20	Warzymice	5 200	468,35	2 435 400
6	2018-09-19	Warzymice	1 099	254,78	280 000
7	2018-08-09	Przeclaw	22 813	169,32	3 862 640
8	2018-08-08	Mierzyn	2 000	260,00	520 000
9	2018-06-08	Mierzyn	2 003	248,63	498 000
10	2018-04-30	Ustowo	2 938	272,29	800 001
11	2017-06-14	Siadło Dolne	9 131	165,03	1 506 900

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

Cenę maksymalną  $C_{max} = 468,35 \text{ zł/m}^2$

Cenę minimalną  $C_{min} = 165,03 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 303,32 \text{ zł/m}^2 \sim 303 \text{ zł/m}^2$

## 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 <sup>2</sup> do 3000 m <sup>2</sup>
		Średnio korzystna	od 1000 m <sup>2</sup> – 1500 m <sup>2</sup> , od 3000 m <sup>2</sup> – 5000 m <sup>2</sup> ,
		Niekorzystna	Poniżej 1000 m <sup>2</sup> , powyżej 5000 m <sup>2</sup>



### 7.3. Określenie wag cech rynkowych i ich zakresu kwotowego

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomości 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 <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja ogólna	30	90,9
2	Otoczenie i sąsiedztwo	20	60,6
3	Uzbrojenie działki	30	90,9
4	Wielkość pow. działki	20	60,6
<b>Ogółem:</b>		<b>100</b>	<b>303,00</b>

Do obliczenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, 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	2018-04-30	Ustowo	2 938	272,29	800 001
---	------------	--------	-------	--------	---------

3	2017-06-14	Siadło Dolne	9 131	165,03	1 506 900
---	------------	--------------	-------	--------	-----------

## 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

W tabelicy poniżej przedstawiono nieruchomości przyjęte do porównań w aspekcie cech cenotwórczych. Jednostką porównawczą jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki.

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		1	2	3
Adres nieruchomości	Rajkowo, dz. 14/4 i 14/5	Przeclaw	Ustowo	Siadło Dolne
Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	84 934	22 813	2 938	9 131
Cena 1 m <sup>2</sup> [zł]	x	169,32 zł	272,29 zł	165,03 zł
Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna	korzystna	średnio korzystna
		0 zł	0 zł	+ 45,45 zł
Sąsiedztwo i otoczenie	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		0 zł	0 zł	0 zł
Uzbrojenie działki	brak	brak	brak	brak
		0 zł	0 zł	0 zł
Wielkość pow. działki	niekorzystna	niekorzystna	korzystna	niekorzystna
		0 zł	- 60,60 zł	0 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		0 zł	- 60,60 zł	+ 45,45 zł
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG. [zł]		169,32 zł	211,69 zł	210,48 zł
CENA ŚREDNIA 1 m <sup>2</sup> pow. działki		<b>197,16 zł</b>		

Obliczenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w miejscowości Rajkowo, gm. Kołbaskowo, dz. nr 14/4 i 14/5 w obrębie 0014 wynosi:

$$W_N = P_u \times C_i \text{ m}^2 = 19\,936 \text{ m}^2 \times 197,16 \text{ zł/m}^2 = 3\,930\,581,76 \text{ zł} \sim 3\,930\,600 \text{ zł}$$

**Słownie: trzy miliony dziewięćset trzydzieści tysięcy sześćset złotych**

Oszacowana wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu (3 930 600 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 m<sup>2</sup> powierzchni działki zawiera się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym. Wartość 197,16 zł/m<sup>2</sup> 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.
- Obliczenia zostały wykonane z użyciem arkusza kalkulacyjnego, dlatego w obliczeniach pośrednich oraz końcowych mogą występować drobne różnice wynikające z zaokrągleń arkusza i nie mają one wpływu na oszacowaną wartość
- Operat zawiera 29 ponumerowanych stron

## 10. ZAŁĄCZNIKI

1. Księga wieczysta KW Nr SZ2S/00017898/2,
2. Dane z operatu ewidencji gruntów: wypis z rejestru gruntów,
3. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
4. Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej,
5. Dokumentacja fotograficzna.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SZ2S/00017898/2**, STAN Z DNIA 2019-09-02 21:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE, XI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W POLICACH - SZ2S

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Wzmianki (*numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki*)

- 1. DZ. KW. / SZ2S / 7430 / 19 / 1 - 2019-05-02, 14:33:28 - SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości	<b>1</b>	Nr podstawy wpisu	1, 2
-----------------------------	----------	-------------------	------

**Działki ewidencyjne**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>14/4</b>			1, 2, 28, 29
Identyfikator działki	<a href="#">321102_2.0014.14/4</a>			
Obręb ewidencyjny ( <i>numer, nazwa</i> )	321102_2.0014, RAJKOWO			
Położenie ( <i>numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość</i> )	Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, POLICKI, KOŁBASKOWO, RAJKOWO	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			

Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>14/5</b>			1, 2, 28, 29
Identyfikator działki	<a href="#">321102_2.0014.14/5</a>			
Obręb ewidencyjny ( <i>numer, nazwa</i> )	321102_2.0014, RAJKOWO			
Położenie ( <i>numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość</i> )	Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, POLICKI, KOŁBASKOWO, RAJKOWO	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			

Obszar całej nieruchomości	<b>8,4934 HA</b>	Nr podstawy wpisu	13, 14
----------------------------	------------------	-------------------	--------

**Komentarz do migracji**

		Nr podstawy wpisu	
	<b>1</b>		---

Ostatni numer aktualnego lub  
wykreślonego wpisu w danym dziale w  
dotychczasowej księdze wieczystej

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	<p><b>OPIS NIERUCHOMOŚCI</b>, 1993-11-08, URZĄD REJONOWY W SZCZECINIE; 1 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00019518/01/, 2001-11-15 11:30:00, 2002-05-17 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</p>
2	<p><b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW NR 81593/00135/01</b>, 2001-08-21, PODGIK W POLICACH, SZCZECIN; ZB. DOK. 2 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00019518/01/, 2001-11-15 11:30:00, 2002-05-17 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</p>
8	<p><b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b>, 2015-02-23, STAROSTA POLICKI, POLICE; 16, SZ2S/00042930/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./SZ2S/00004912/15/001, 2015-07-27 11:20:00, 2015-09-17- 15.05.21.738542, NIE, 1-9, SZ2S/00042930/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>
9	<p><b>WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ</b>, 2015-02-23, STAROSTA POLICKI, POLICE; 17, SZ2S/00042930/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./SZ2S/00004912/15/001, 2015-07-27 11:20:00, 2015-09-17- 15.05.21.738542, NIE, 1-9, SZ2S/00042930/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>
10	<p><b>WYKAZ ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH</b>, 2013-12-11, STAROSTA POLICKI, POLICE; 14, SZ2S/00042930/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./SZ2S/00004912/15/001, 2015-07-27 11:20:00, 2015-09-17- 15.05.21.738542, NIE, 1-9, SZ2S/00042930/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>
11	<p><b>WYKAZ ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH</b>, 2013-12-11, STAROSTA POLICKI, POLICE; 15, SZ2S/00042930/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./SZ2S/00004912/15/001, 2015-07-27 11:20:00, 2015-09-17- 15.05.21.738542, NIE, 1-9, SZ2S/00042930/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>

12	<p><b>DECYZJA ZATWIERDZAJĄCA PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI, GN.6831.12.2013.MW</b>, 2013-10-25, WÓJT GMINY KOŁBASKOWO, KOŁBASKOWO; 10, SZ2S/00042930/3  <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i>  DZ. KW./SZ2S/00004912/15/001, 2015-07-27 11:20:00, 2015-09-17-15.05.21.738542, NIE, 1-9, SZ2S/00042930/3  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i></p>
13	<p><b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b>, 2015-02-23, STAROSTA POLICKI, POLICE; 16, SZ2S/00042930/3  <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i>  DZ. KW./SZ2S/00004915/15/001, 2015-07-27 11:20:00, 2015-09-18-13.57.04.339071, NIE, 1-9, SZ2S/00042930/3  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i></p>
14	<p><b>WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ</b>, 2015-02-23, STAROSTA POLICKI, POLICE; 17, SZ2S/00042930/3  <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i>  DZ. KW./SZ2S/00004915/15/001, 2015-07-27 11:20:00, 2015-09-18-13.57.04.339071, NIE, 1-9, SZ2S/00042930/3  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i></p>
28	<p><b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b>, 2017-12-04, STAROSTA POLICKI, POLICE; 575  <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>  DZ. KW./SZ2S/00000091/18/001, 2018-01-04 09:06:00, 2018-04-12-12.16.13.326845, TAK, 534  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
29	<p><b>WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ</b>, 2017-12-22, STAROSTA POLICKI, POLICE; 536  <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>  DZ. KW./SZ2S/00000091/18/001, 2018-01-04 09:06:00, 2018-04-12-12.16.13.326845, TAK, 534  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>

[Powrót](#)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SZ2S/00017898/2**, STAN Z DNIA 2019-09-02 21:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE, XI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W POLICACH - SZ2S

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**

[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**Prawo użytkowania wieczystego**

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	<b>2089-09-27</b>	---
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU	

**Komentarz do migracji**

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	<b>0</b>	---

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SZ25/00017898/2**, STAN Z DNIA 2019-09-02 21:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE, XI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W POLICACH - SZ25

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**

[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	---
Skarb Państwa (Nazwa)	SKARB PAŃSTWA			

**Użytkownicy wieczysti**

Napis	<b>WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO</b>	Nr podstawy wpisu
		3

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	"RONSON DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ - CONTINENTAL 2011" SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 14586951800000			4

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
3	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 3242/2007, 2007-09-06, ANETA KOWALSKA, SZCZECIN; SP. DOK. 6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00007828/07/, 2007-09-10 10:05:00, 2007-12-14 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

4

**ZMIANA UMOWY SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ ORAZ UMOWA**

**PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA**, 9264/2011, 2011-12-21, PIOTR PRZYBYSZ, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE; 83-95

*(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)*

DZ. KW./SZ2S/00008635/11/001, 2011-12-27 10:20:00, 2012-03-27-14.09.02.353513, NIE, 83-95

*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

[Powrót](#)

prowadzonej przez SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE, XI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W POLICACH - SZ2S

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**

[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Wzmianki (*numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki*)

**1. REP.C. / NOTA / 507633 / 19 - 2019-06-17, 14:30:19**

**1. 1 DZ. KW. / SZ2S / 9594 / 19 / 1 - 2019-06-17, 18:34:26 - INNY WPIS W DZIALE III**

**Komentarz do migracji**

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	<b>1</b>	---

[Powrót](#)

prowadzonej przez SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE, XI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W POLICACH - SZ2S

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**

**[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)**

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>3</b>	22, 23,
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	24, 25, 26
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>	
Suma (słownie), waluta	<b>75000000,00 (SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ MILIONÓW) ZŁ</b>	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1
		ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ PIENIĘŻNYCH WSZYSTKICH OBLIGATARIUSZY Z TYTUŁU EMISJI PRZEZ SPÓŁKĘ RONSON EUROPE N.V. Z SIEDZIBĄ W ROTTERDAMIE, HOLANDIA OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII R O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1000,00 ZŁ, W MAKSYMALNEJ LICZBIE OBLIGACJI PROPONOWANYCH DO NABYCIA WYNOŚĄCEJ 50.000 EMITOWANYCH W TRYBIE OFERTY PRYWATNEJ, NA PODSTAWIE UCHWAŁY ZARZĄDU EMITENTA Z DNIA 18 KWIETNIA 2017 ROKU W SPRAWIE, MIĘDZY INNYMI, WYRAŻENIA ZGODY NA EMISJĘ OBLIGACJI, Z TERMINEM WYKUPU OKREŚLONYM NA DZIEŃ 24 MAJA 2021 ROKU, ART. 31 USTAWY Z DNIA 15 STYCZNIA 2015 ROKU O OBLIGACJACH (DZ. U. Z 2015 ROKU, POZ. 238) ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ŁĄCZNEJ SPORZĄDZONE W DNIU 22 MAJA 2017 ROKU PRZED NOTARIUSZEM W WARSZAWIE KAMILEM ARASIMEM ZA REP. A NR 2436/2017

Inne informacje

HIPOTEKA DO ŁĄCZNEGO  
WSPÓŁOBCIĄŻENIA Z  
NIERUCHOMOŚCIAMI OPISANYMI  
W KSIĘGACH WIECZYSTYCH: KW  
WA1P/00051720/2,  
WA1P/00116197/0,  
PROWADZONYCH PRZEZ SĄD  
REJONOWY W PRUSZKOWIE VI  
WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH;  
KW WA5M/00468861/3,  
WA5M/00468863/7,  
WA5M/00468870/9,  
WA5M/00468864/4,  
WA5M/00468865/1,  
WA5M/00468866/8,  
WA5M/00468867/5,  
WA5M/00468868/2,  
WA5M/00468869/9,  
PROWADZONYCH PRZEZ SĄD  
REJONOWY DLA WARSZAWY -  
MOKOTOWA W WARSZAWIE XIII  
WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH,  
WA1M/00484997/5,  
PROWADZONEJ PRZEZ SĄD  
REJONOWY DLA WARSZAWY -  
MOKOTOWA W WARSZAWIE VI  
WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH,  
WA2M/00194111/8,  
WA2M/00194110/1,  
PROWADZONYCH PRZEZ SĄD  
REJONOWY DLA WARSZAWY -  
MOKOTOWA W WARSZAWIE VII  
WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W ZWIĄZKU Z ROZPOZNANIEM SKARGI ZMIENIONO TREŚĆ POŁA 4.4.1.13
---------------	-----------	---

**Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki**

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki)	Lp. 1.	<b>GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA, WARSZAWA, 631226810, 0000541501, ADMINISTRATOR HIPOTEKI</b>
--	-----------	--

**Komentarz do migracji**

		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	
22	<p><b>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ŁĄCZNEJ</b>, 2436/2017, 2017-05-22, KAMIL ARASIM, WARSZAWA; 387-409  <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>  DZ. KW./SZ2S/00003624/17/001, 2017-05-22 16:47:00, 2017-07-26-13.40.12.376606, NIE, 370-386  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
23	<p><b>ZAWIADOMIENIE</b>, DZ.KW./WA1P/00009058/17, 2017-07-11, SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH; 412-415  <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>  DZ. KW./SZ2S/00003624/17/001, 2017-05-22 16:47:00, 2017-07-26-13.40.12.376606, NIE, 370-386  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
24	<p><b>ZAWIADOMIENIE</b>, DZ.KW./WA5M/00008801/17, 2017-06-12, SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY - MOKOTOWA W WARSZAWIE XIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH; 418-424  <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>  DZ. KW./SZ2S/00003624/17/001, 2017-05-22 16:47:00, 2017-07-26-13.40.12.376606, NIE, 370-386  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
25	<p><b>ZAWIADOMIENIE</b>, DZ.KW./WA5M/00011739/17, 2017-07-07, SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY - MOKOTOWA W WARSZAWIE XIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH; 428-436  <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>  DZ. KW./SZ2S/00003624/17/001, 2017-05-22 16:47:00, 2017-07-26-13.40.12.376606, NIE, 370-386  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
26	<p><b>ZARZĄDZENIE</b>, DZ.KW. 5993/17, 2017-09-28, SĘDZIA SĄDU REJONOWEGO SZCZECIN-PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE; 485  <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>  DZ. KW./SZ2S/00005993/17/002, 2017-08-16 10:55:00, 2017-09-29-12.22.24.557409, NIE, 370-386  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>

[Powrót](#)

**STAROSTA POLICKI**

Województwo: Województwo zachodniopomorskie  
 Powiat: Powiat policki  
 Jednostka ewidencyjna: Kofbaskowo  
 Obręb ewidencyjny: 321102\_2.0014, Rajkowo

GK.6621.2688.2018.AG

**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**

według stanu na dzień: 2018-05-08 12:52:31

Jednostka rejestrowa gruntów: 321102\_2.0014.G26

**WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:**

UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: własność  
 Skarb Państwa:  
 Skarb Państwa

UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste  
 grupa rejestrowa: 2.4

Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem:

Ronson Development Spółka z o.o. - Continental 2011 Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie REGON: 145869518

Siedziba: 02-797 Warszawa Aleja Komisji Edukacji Narodowej 57

UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: wykonywanie prawa własności Skarbu Państwa i innych  
 praw rzeczowych  
 grupa rejestrowa: 1.1

Agencja Nieruchomości Rolnych - ANR:

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Szczecinie REGON: 36784953800152

Siedziba: 71-615 Szczecin ul. Jana Matejki 6b

**DZIAŁKI EWIDENCYJNE:**

Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
	14/4		Grunty orne	R11	1.9936	1.9936	SZ2S/00017898/2

Identyfikator działki: 321102\_2.0014.14/4

Łączna powierzchnia wybranych działek: 1.9936

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 8.4934

W dniu: 08.05.2018

dokument sporządzony przez: Anna Grabarek

Police, dnia: 08.05.2018

*Grabarek*  
 (podpis)



z up. STAROSTY  
 Anna Grabarek  
 Geodeta  
 w Wydziale Geodezji,  
 Kartografii i Katastru

Dokument niniejszy jest przeznaczony  
 do dokonania wpisu w księdze wieczystej

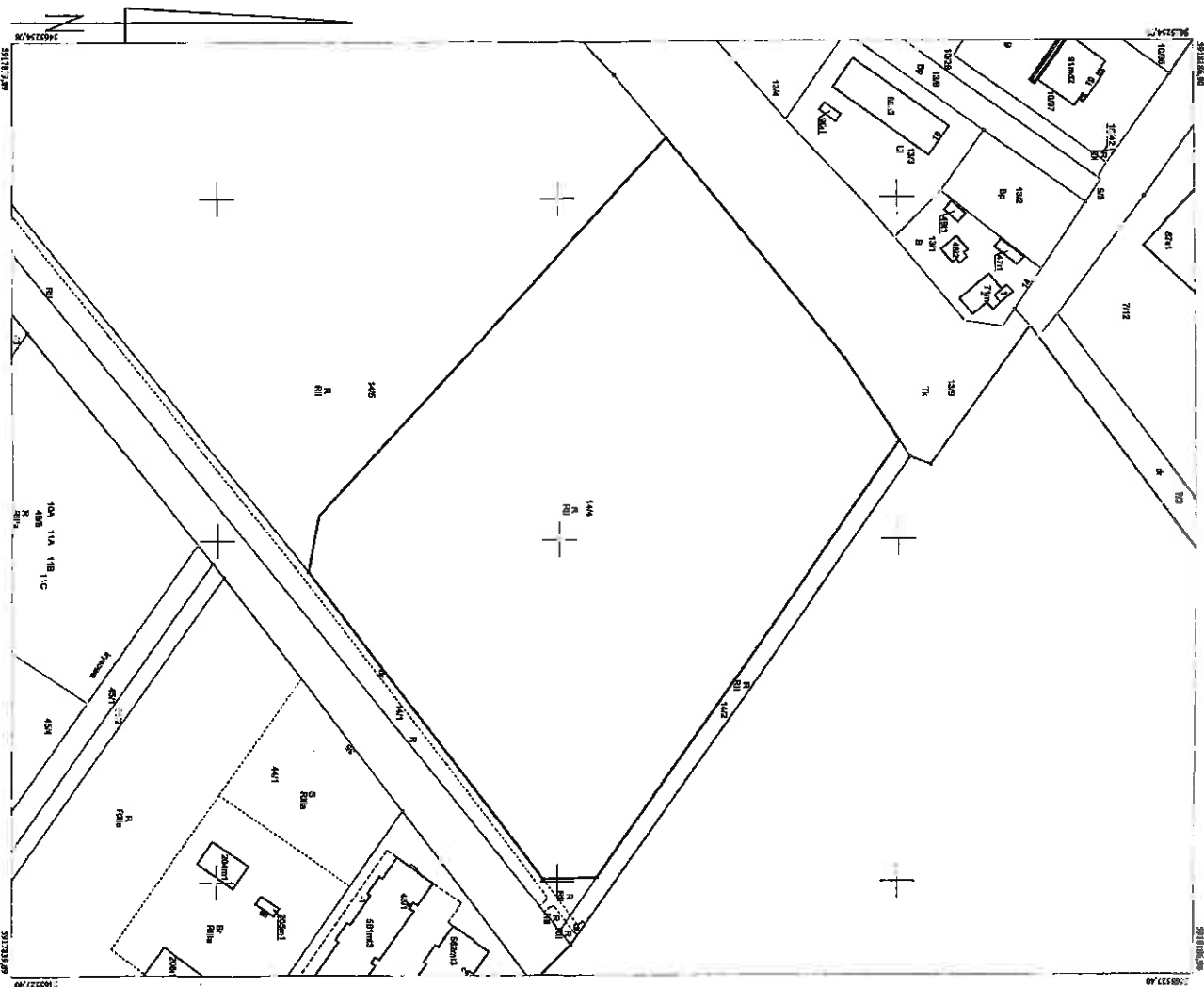
(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

Pozwiera się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Policki
Nazwa materiału zasobu	lyfms
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.3211. 20014
Data wykonania kopii	2018-05-08
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>Grabarek</i>



# Wyciąg z mapy ewidencyjnej

skala 1:1000



z mapy STANICJA POLICJI  
ul. Piłsudskiego 5  
72-010 Pielno



Wydziałowo zarządkowo-eksploatacyjny  
Powiat piłsudski  
ul. Piłsudskiego 5  
01-010 Pielno, Węgry

2018-05-08

**UCHWAŁA NR XXVIII/326/06  
RADY GMINY KOŁBASKOWO  
z dnia 9 listopada 2006r.**

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Rajkowo

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80 poz. 717, zmiana: Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005 r. Nr 113 poz. 854, Nr 130 poz. 1067, Dz. U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 860 oraz z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.1. W związku z Uchwałą Nr XXXVII/482/06 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 października 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności przyjętych ustaleń ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Rajkowo, zwany dalej planem.

2. Granice planu określa się na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz na wyrysie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo Nr XXXIII/434/06 z 12 czerwca 2006 roku, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały. Granice planu mają następujący przebieg: od strony północno-zachodniej granica terenów kolejowych relacji Szczecin-Pasewalk (działki 13/9 i 13/8), od strony południowo-wschodniej pas drogowy drogi powiatowej nr 0826Z (dz. nr 15), od strony północno-wschodniej pas drogowy drogi zbiorczej stanowiącej ul. Na Rajkowo (teren w granicach m.Szczecina).

3. Problematyka planu obejmuje tereny o łącznej powierzchni ok. 10,17 ha, przeznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo na cele mieszkaniowa i usług.

4. Integralną częścią planu są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający rysunek planu w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w skali 1: 10 000;
- 3) załącznik nr 3 zawierający określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 zawierający określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady finansowania tych inwestycji.

§ 2.1. Definicje pojęć i sformułowania terminów używane w planie należy rozumieć

jako łożsane z pojęciami i sformułowaniami określonymi w ustawie o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a także w przepisach odrębnych lub szczególnych, w szczególności - w ustawie *Prawo budowlane* oraz w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – z uwzględnieniem bieżących nowelizacji ww. aktów prawnych.

2. Ilekroć w planie używa się innych pojęć, takich jak:

- 1) *inżynierskie urządzenia sieciowe* - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 2) *ogrodzenie szturowe* należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia przesłwitów (otworów) wynosi co najmniej 25 % powierzchni ogrodzenia pomiędzy słupami;
- 3) *nieprzekraczalna linia zabudowy* – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą granicę usytuowania jakiegokolwiek elementów obiektu budowlanego (w przyziemiu, podziemiu i nadziemiu);
- 4) *obowiązująca linia zabudowy* – należy przez to rozumieć linię, na której należy usytuować główne ściany zewnętrzne zabudowy tworzącej front działki budowlanej i współtworzącej pierzeję ulicy; wymóg zgodności z obowiązującą linią zabudowy jest spełniony, jeżeli ściana zewnętrzna budynku frontowego pokrywa się z tą linią na odcinku stanowiącym co najmniej 70% całkowitej szerokości elewacji frontowej;
- 5) *obszar zabudowany* – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości od krawędzi jezdni określonej zgodnie z odpowiednimi przepisami ustawy o *drogach publicznych* dla terenów zabudowy miast i wsi;
- 6) *strefa zieleni izolacyjnej* - należy przez to rozumieć zwarty zespół zieleni wysokiej i średniej (drzewa, krzewy, żywopłoty) z przynajmniej 50 % udziałem zieleni zimozielonej sytuowanej w celu izolacji akustycznej i wizualnej;
- 7) *teren elementarny* - należy przez to rozumieć teren spójny wewnętrznie pod względem zorganizowania, przeznaczenia i zasad zagospodarowania; każdy teren elementarny jest określony terytorialnie (wyodrębniony jest liniami rozgraniczającymi) i wyróżniony oznakowaniem zawierającym liczbę porządkową oraz symbol lub symbole podstawowych funkcji terenu; w granicach terenu elementarnego dopuszcza się stosowanie wydziałań wewnętrznych, określonych w tekście i na rysunku planu, wynikających ze specyfiki uwarunkowań i sformułowanych ustaleń;
- a) *zasada kontynuacji* - należy przez to rozumieć stosowanie jednakowych lub podobnych rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych i budowlanych jako elementów kształtujących ład przestrzenny; przy kształtowaniu pojedynczego zespołu zabudowy *zasada kontynuacji* oznacza formowanie jednolitych brył i gabarytów obiektów na bazie identycznego modułu kompozycyjnego, obowiązuje stosowanie jednakowego kształtu dachów, jednakowej kompozycji architektonicznej i wystroju zewnętrznego elewacji (detal architektoniczny, kolorystyka i rodzaj użytych materiałów); w odniesieniu do struktury złożonej z zespołów zabudowy sąsiadujących ze sobą *zasada kontynuacji* oznacza stosowanie podobnych (nie koniecznie identycznych) fizjonomicznie rozwiązań w zakresie kompozycji przestrzennej, norm urbanistycznych i generalnych rozwiązań architektoniczno-budowlanych;

8) zespół zabudowy - należy przez to rozumieć teren wraz z zagospodarowaniem niezbędnym do samodzielnego funkcjonowania zabudowy, na którym znajdują się co najmniej 3 budynki zabudowy wielorodzinnej lub co najmniej 5 budynków w zabudowie szeregowej jednorodzinnej, charakteryzujący się jednorodnością kompozycyjną i architektoniczną; zespół zabudowy powinien być objęty jednym projektem budowlanym.

3. Na obszarze objętym planem nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takiej problematyki.

## DZIAŁ II

### USTALENIA PLANU

#### Rozdział 1

##### Przeznaczenie terenów

§ 3.1. Na obszarze objętym planem wyodrębnia się:

- 1) tereny o symbolach 1-MWU o powierzchni ok. 1,31ha oraz 2-MWU o powierzchni ok. 2,00ha oraz, które przeznaczają się na lokalizację zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z zagospodarowaniem towarzyszącym, w tym usługami użyteczności publicznej; na terenie 1-MWU przewiduje się wydzielenie wewnętrzne oznakowane symbolem ZP, przeznaczone na cele zieleni urządzonej ogólnodostępnej oraz wydzielenie wewnętrzne oznakowane symbolem W na cele zbiornika retencyjnego dla wód opadowych,
- 2) teren o symbolu 3-MN o powierzchni ok. 4,44ha, który przeznaczają się na lokalizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z zagospodarowaniem towarzyszącym;
- 3) teren o symbolu 4-KD.Z o powierzchni ok. 1,57ha, który przeznaczają się na pas drogowy drogi zbiorczej nr 0625Z i części skrzyżowania wskazanej drogi z drogą zbiorczą stanowiącą ul. Na Rajkowie,
- 4) teren o symbolu 5-KD.Z o powierzchni ok. 0,09ha, który przeznaczają się na cele poszerzenia pasa drogowego drogi zbiorczej stanowiącej ul. Na Rajkowie;
- 5) teren o symbolu 6-KDW o powierzchni ok. 0,76ha, który przeznaczają się na cele pasa drogowego drogi wewnętrznej o walorach drogi publicznej dla mieszkańców obszaru planu.

2. Zakres i asortyment usług lokalizowanych na obszarze planu powinny służyć wyłącznie zaspakajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców tego obszaru;

3. Na terenach 1-MWU i 2-MWU dopuszcza się lokalizację usług według następujących zasad:

- 1) w budynkach mieszkalnych jako lokale wbudowane o powierzchni użytkowej do 30% powierzchni użytkowej całego budynku mieszkalnego;
- 2) w obiektach wolnostojących pod warunkiem, że powierzchnia terenu z nimi związana nie przekroczy 10% ogólnej powierzchni bilansowej każdego z wymienionych terenów elementarnych.

4. W budynkach zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się powierzchnię użytkową usług zgodnie z przepisami wykonawczymi do ustawy *Prawo budowlane*.

5. Zagospodarowanie towarzyszące związane bezpośrednio z funkcjonowaniem i obsługą zabudowy na terenach elementarnych 1-MW/U, 1-MW/U i 3-MN stanowią:

- 1) sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu, inżynieryjne urządzenia sieciowe oraz inne elementy infrastruktury technicznej;
- 2) wewnętrzne drogi dojazdowe i dojścia do budynków;
- 3) parkingi osiedlowe i obiekty garażowe wbudowane lub wolnostojące;
- 4) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej;
- 5) różne formy zieleni osiedlowej, w tym zieleni izolacyjna, zieleni przyulicznej, przydomowa i ogólnosiedlowa, urządzenia rekreacji zbiorowej oraz place zabaw dla dzieci.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4.1. Zabudowę i zagospodarowanie terenów elementarnych 1-MW/U, 1-MW/U i 3-MN należy kształtować jako zintegrowane przestrzennie osiedle mieszkalne typu podmiejskiego z zielenią ogólnodostępną (w strefie wydzielenia wewnętrznego ZP na terenie 1-MW/U) i usługami wewnątrzosiedlowymi.

2. Przy realizacji poszczególnych zespołów zabudowy obowiązuje zasada kontynuacji.

3. Wszystkie działki budowlane oraz budynki i urządzenia z nimi związane powinny mieć zapewniony odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania dostęp do drogi publicznej w formie dojścia i dojazdu układem dróg wewnętrznych.

4. Przy rozwiązaniach projektowych poszczególnych zespołów zabudowy należy uwzględnić przebieg głównej osi ciągu pieszego jako elementu integracji przestrzennej całego osiedla.

5. Przy projektowaniu ciągów komunikacyjnych obsługujących zabudowę należy zastosować segregację ruchu pieszego, kołowego i rowerowego.

6. Drogi dojazdowe do budynków należy kształtować z udziałem zieleni przyulicznej, w tym nasadzeń szpalerowych drzew; na terenach zabudowy wielorodzinnej należy projektować maksymalną ilość miejsc do parkowania w strefach dróg dojazdowych.

7. Przed elewacjami frontowymi budynków zabudowy wielorodzinnej należy projektować zieleni w formie przedogródków;

8. Należy zapewnić dostępność do sieci uzbrojenia technicznego i inżynieryjnych urządzeń sieciowych oraz innych elementów infrastruktury technicznej (np. zbiornik retencyjny na wody opadowe) zarządcom tych obiektów.

9. Usługi użyteczności publicznej o charakterze wskazującym na potencjalny szerszy krąg odbiorców – również spoza mieszkańców osiedla - należy lokalizować na obrzeżach osiedla, najlepiej w obiektach usytuowanych w rejonie zjazdów z dróg zbiorczych.

10. Ciągi komunikacji pieszkiej, pieszojezdnej i tereny wydzielonych parkingów powinny być dostosowane do warunków poruszania się osób niepełnosprawnych.

11. Place parkingowe powyżej 15 miejsc postojowych, lokalizowane poza strefami dróg dojazdowych, powinny być komponowane z zielenią towarzyszącą.

12. Wzdłuż granicy obszaru planu z terenem kolejowym obowiązuje realizacja walu ziemnego o wysokości względnej ok. 3m; w rejonie zespołów zabudowy wielorodzinnej należy projektować *strefę zieleni izolacyjnej* od kolei pokazaną na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne oznakowane symbolem „ZI”. *Strefa zieleni izolacyjnej* powinna mieć minimalną szerokość pasa 5m. W *strefie zieleni izolacyjnej* dopuszcza się arkławy parkingów dla samochodów osobowych (do 15 miejsc postojowych) rozmieszczone co 15m lub jednorodny zespół boksów garażowych pełniących funkcję ekranu akustycznego, oddzielony od zabudowy mieszkalnej zielenią szpalerową.

13. Przy wystroju zewnętrznym obiektów budowlanych dopuszcza się okładziny ceramiczne, masy tynkarackie, drewno, szkło, dachówkę ceramiczną lub materiały dachówkopodobne. Zakazuje się lokalizowania obiektów o elewacjach z blach ocynkowanych np. kontenerów garażowych i pawilonów blaszanych.

14. Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji; wiaty śmieciowe, garaże i inżynierskie urządzenia sieciowe stanowiące obiekty kubeturowe należy lokalizować poza strefą zabudowy frontowej; pozostałe nazemne inżynierskie urządzenia sieciowe takie jak szafki elektroenergetyczne, gazowe czy telekomunikacyjne należy umieszczać jako elementy wbudowane w ogrodzenia lub umieszczane przy ścianach budynków.

### Rozdział 3

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 3.1. Na całym obszarze zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko – z uwzględnieniem bieżących nowelizacji ww. aktu prawnego. Zakaz nie dotyczy utrzymania przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej WN-220kV.

2. Na całym obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 2) masztów telefonii komórkowej;
- 3) stacji benzynowych i stacji obsługi samochodów.

3. Dopuszcza się usunięcia drzew wynikające z potrzeb przebudowy układu komunikacyjnego i realizacji zagospodarowania określonego przez plan.

4. Na etapie opracowywania projektów budowlanych należy wykonać szczegółowe badania hydrogeologiczne i geologiczno – inżynierskie w zakresie niezbędnym do realizacji projektowanego założeń.

5. Cały obszar planu położony jest w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 122 – Dolina Kopalna Szczecin – dec. Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 23.12.1998 r., nr DG KdH/BJ/489-6153/98) i jego strefy zwykłej ochrony; należy przestrzegać warunków dla ochrony tego zbiornika wynikających z dokumentacji geologicznej zatwierdzonej ww. decyzją.

6. Obszar planu podlega bilansowaniu rezerw zasobowych wody w oparciu o „Dokumentację hydrogeologiczną zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych dla obszaru lewobrzeżnej części Odry”, zatwierdzonej dec. Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn.14.09.1998 r., nr GO KdH/BJ/489-6151/98; ewentualne planowane zwiększone zużycie wody powinno być poprzedzone analizą zapotrzebowania na wodę uwzględniającą realizowane i zaplanowane inwestycje na całym obszarze. Dopuszcza się pobór wód głębinowych wyłącznie na cele związane z ochroną cywilną.

7. Na całym obszarze objętym planem ustanawia się zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodna na gruntach sąsiednich. Należy zachować drożność wszystkich istniejących urządzeń melioracji wodnych, a w wypadku ich uszkodzenia dokonać naprawy lub przebudowy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu wody. Należy minimalizować ilość utwardzanych nawierzchni z uwagi na konieczność odprowadzania wód opadowych. Sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunku odpływów wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich.

#### Rozdział 4

##### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. Teren objęty planem nie podlega ochronie konserwatorskiej w rozumieniu *Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, w związku z czym nie ustala się szczegółowych warunków w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

#### Rozdział 5

##### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7.1. Ewentualne ogrodzenia od strony dróg zbiorczych należy realizować jako szurowe. Na całym obszarze planu ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

2. Od strony dróg zbiorczych obowiązuje ujednolicona forma wszystkich nośników (tablic) reklamowych. Wzdłuż ciągu drogi zbiorczej nr 0625Z oznakowanej symbolem 4-KD.Z dopuszcza się umieszczenie do 5 nośników reklamowych a wzdłuż ciągu ul. Na Rajkowo oznakowanej symbolem 5-KD.Z - do 2 nośników reklamowych. Reklamy wbudowane w obiekty budowlane powinny stanowić element projektu elewacji.

3. W pasach drogowych drogi zbiorczej nr 0625Z oznakowanej symbolem 4-KD.Z i ul. Na Rajkowo oznakowanej symbolem 5-KD.Z zakazuje się lokalizacji obiektów nazemnych za wyjątkiem obiektów małej architektury takich jak wieży przystankowe i słupy ogłoszeniowe.

## Rozdział 6

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linie zabudowy, gaberyty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 8.1. Dla każdej działki budowlanej wchodzącej w skład zespołu zabudowy mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40% oraz maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu działki – 20%.

2. W każdym zespole zabudowy na terenach 1-MW/U oraz 2-MW/U należy - stosownie do potrzeb użytkowych - przewidzieć placówki zabaw dla dzieci najmłodszych i miejsca rekreacyjne dla osób starszych i niepełnosprawnych, przy czym co najmniej 30% tej powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym.

3. Na terenie 1-MW/U - w strefie wydzielenia wewnętrznego oznakowanego symbolem ZP obowiązuje realizacja zieleni ogólnodostępnej w ilości co najmniej 1,5m<sup>2</sup>/mieszkańca; na terenie należy uwzględnić plac zabaw dla dzieci starszych, boiska do gier oraz inne urządzenia rekreacji wewnątrzosiedlowej, w tym na rzecz osób niepełnosprawnych. W strefie wydzielenia wewnętrznego oznakowanego symbolem ZP dopuszcza się dojazd do zabudowy na terenie 1-MW/U.

4. Wyznacza się *linie zabudowy* w sposób następujący:

- 1) *nieprzekraczalną* – w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej pasy drogowe: drogi powiatowej w kierunku Warzymic o symbolu 4-KD.Z i drogi wewnętrznej o symbolu 6-KDW- zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) *nieprzekraczalną* - w odległości 10,0-20,0 m od linii rozgraniczającej teren kolejowy – zgodnie z rysunkiem planu; *nieprzekraczalna linia zabudowy* dotyczy zabudowy na terenach 1-MW/U oraz 2-MW/U;
- 3) *obowiązującą i nieprzekraczalną* - w odległości 13,5 m od linii rozgraniczającej pasy drogi powiatowej w kierunku Ostoi o symbolu 5-KD.Z - zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) *nieprzekraczalną* – obustronnie w odległości 35,0 m od osi linii elektroenergetycznej WN 220kV – zgodnie z rysunkiem planu. *Nieprzekraczalna linia zabudowy* dotyczy obiektów, o których mowa w §11 ust.1.

5. W przypadku budynków usytuowanych zgodnie z *obowiązującą linią zabudowy* dopuszcza się umieszczenie *przed linią* takich elementów budynku jak schody wejściowe, pochylnie, przedsionki, ryzality klatki schodowej lub loggii, balkony, wykusza itp. pod



warunkiem, że powierzchnia rzutu poziomego każdego z wymienionych elementów nie przekroczy 10m<sup>2</sup> a wysunięcie nie przekroczy 2,5m.

6. Dla wszystkich typów obiektów kubaturowych ustala się maksymalną wysokość zabudowy – w rozumieniu przepisów budowlanych – 12,0 m. Wskazana wysokość nie może przekraczać 3 kondygnacji naziemnych, w tym kondygnacji poddasza.

7. Dla wszystkich obiektów dopuszcza się możliwość kształtowania dwóch typów dachów, w tym jednego typu dachu płaskiego i jednego typu dachu wysokiego; należy zachować jednolitość rozwiązań w ramach poszczególnych zespołów zabudowy zgodnie z zasadą kontynuacji. Wzajemny układ kompozycji sąsiadujących zespołów zabudowy powinien stanowić harmonijną całość.

8. Ogrodzenia od strony dróg, ciągów pieszych i terenów zieleni ogólnodostępnej nie mogą być wyższe niż 1,8m. Wymóg nie dotyczy ogrodzenia zbiornika retencyjnego na wody opadowe.

## Rozdział 7

### Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 9. Teren objęty planem nie podlega ochronie określonej w przepisach ustawy o ochronie przyrody. W oparciu o opracowania ekofizjograficzne na obszarze planu nie ustala się stref występowania i zasad ochrony dla:

- 1) siedlisk przyrodniczych objętych ochroną prawną;
- 2) gatunków roślin objętych ochroną ścisłą i częściową, w tym gatunków rzadkich i zagrożonych wyginięciem;
- 3) miejsc gniazdowania i rozrodu gatunków zwierząt podlegających ochronie prawnej;
- 4) specjalnych obszarów ochrony siedlisk Natura 2000;
- 5) obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000.

## Rozdział 8

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Obowiązuje podział terenu działki nr 14 na rzecz wydzielenia terenów elementarnych – zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, w tym:

- 1) poszerzenia pasów drogowych drogi zbiorczej nr 0625Z (teren 4-KD.Z) i ul. Na Rajkowo (teren 5-KD.Z),
- 2) wydzielenia drogi wewnętrznej 6-KD.W,
- 3) wydzielenia terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo usługowych 1-MW/U, 2-MW/U i 3-MN.

2. Na terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo usługowych 1-MW/U, 2-MW/U i 3-MN dopuszcza się podział na działki budowlane lub inne działki gruntu zgodnie z normalizacją

przyjętą dla poszczególnych elementów zagospodarowania. Podział terenu może nastąpić – w zależności od potrzeb - na rzecz poszczególnych zespołów zabudowy a także wyodrębnionych elementów zagospodarowania terenu takich jak:

- 1) układ wewnętrznych dróg dojazdowych – zgodnie z normalizacją określoną w rozdziale 10,
- 2) układ ciągów pieszych i pieszo-jezdnych – zgodnie z normalizacją określoną w rozdziale 10,
- 3) sieć uzbrojenia technicznego i *inżynierskie urządzenia sieciowe*,
- 4) pojedyncze obiekty budowlane,
- 5) zespoły parkingowe i garażowe – zgodnie z normalizacją określoną w rozdziałach 6 i 10,
- 6) ogólnodostępne place zabaw i inne tereny zieleni publicznej,
- 7) zbiornik retencyjny na wody opadowe oznakowany symbolem W określony na rysunku planu.

3. Ustala się minimalną wielkość powierzchni działki budowlanej dla pojedynczego budynku zabudowy szeregowej – 150m<sup>2</sup>.

4. Ustala się minimalną wielkość powierzchni działki budowlanej dla wolnostojącego obiektu *inżynierskich urządzeń sieciowych* – 50m<sup>2</sup>.

5. Przy zabudowie wielorodzinnej dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej na rzecz pojedynczego budynku wyłącznie w przypadku, jeżeli może on stanowić samodzielną jednostkę organizacyjną i funkcjonalną w zakresie spełnienia wskaźników i parametrów zabudowy, dostępu do drogi publicznej i sieci uzbrojenia technicznego.

6. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej dla pojedynczego budynku zabudowy szeregowej – 5,5m oraz maksymalną szerokość – 15,0m.

7. Minimalna szerokość frontu działki zabudowy wielorodzinnej nie może być mniejsza niż 20m.

## Rozdział 9

### Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu

§ 11. 1. W strefie oddziaływania linii wysokiego napięcia tj. w pasie szerokości ok. 70m obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych; zakaz dotyczy również innych obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt tych samych osób w czasie dłuższym niż 8 godzin w ciągu doby. Lokalizacje pozostałych obiektów dopuszcza się na warunkach określonych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej.

2. Przy projektowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu należy zapewnić skuteczne działanie systemu wykrywania i alarmowania oraz systemu wczesnego ostrzeżenia o zagrożeniach zgodnie z §3, pkt. 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2002 roku w sprawie szczegółowego zakresu działania Szefa Obrony Cywilnej Kraju, szefów obrony cywilnej województw, powiatów i gmin (Dz. U. nr 96 poz. 850) - z uwzględnieniem ewentualnych nowelizacji ww. przepisu.

3. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych oraz wody do likwidacji skażeń oraz do celów przeciwpożarowych zgodnie z §3, pkt. 13 ww. rozporządzenia.

4. Realizacja i eksploatacja obiektów powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej, odpowiednio do art. 5, ust. 1, pkt. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 207 poz. 2016, z późniejszymi zmianami) - z uwzględnieniem ewentualnych nowelizacji ww. przepisu.

## Rozdział 10

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Obsługę komunikacyjną wewnątrz obszaru planu należy realizować poprzez system wewnętrznych dróg dojazdowych, które należy podłączyć do wydzielonej na rysunku planu drogi wewnętrznej o szerokości pasa drogowego 12m - oznakowanej symbolem 6-KDW. Podłączenie obszaru planu do układu drogowego miasta Szczecina i gminy Kołbaskowo należy realizować za pośrednictwem zjazdów Z-1 i Z-2 z drogi zbiorczej nr 0625Z oznakowanej symbolem 4-KD.Z i zjazdu Z-3 z ul. Na Rajkowie, której część położona na rysunku planu oznakowana jest symbolem 5-KD.Z. Ze względu na istniejącą uwarunkowania drogę zbiorczą nr 0625Z i ul. Na Rajkowie należy traktować jak drogi obsługujące obszar zabudowany. Co najmniej jeden ze zjazdów z drogi na terenie 4-KD.Z należy realizować jako skrzyżowanie skanalizowane z możliwością zastosowania sygnalizacji świetlnej; przy pozostałych zjazdach dopuszcza się relacje skrętne ograniczone do prawoskrętów, jeżeli zarządcy dróg zbiorczych nie określą innych warunków.

2. Na terenie 4-KD.Z stanowiącym poszerzony do szerokości 20m pas drogi zbiorczej nr 0625Z i jej skrzyżowania z ul. Na Rajkowie oraz na terenie poszerzonej części pasa drogowego 5-KD.Z obowiązuje przebudowa układu drogowego do parametrów właściwych dla klasy dróg zbiorczych (Z). Na terenach ww. pasów drogowych ustala się chodnik o szerokości 2m i pas rozgraniczający jezdnię o szerokości ok. 2m. W olągu drogi zbiorczej nr 0625Z zakłada się jezdnię o szerokości minimum 7,5m.

3. Na terenach 1-MW/U, 2-MW/U i 3-MN ustala się szerokości pasów wewnętrznych dróg dojazdowych do budynków od 6,0m do 12,0m w zależności od zasięgu obsługi i potencjalnego obciążenia drogi. Szerokość 6,0 m można stosować dla rozwiązań typu sięgacze; we wszystkich typach dojazdów ustala się minimalną szerokość jezdni - 4,5m.

4. Na terenach 1-MW/U, 2-MW/U i 3-MN ustala się minimalną szerokość pasów ciągów pieszych - 3,0m oraz ciągów pieszko-jezdnych, w tym pieszko-rowerowych - 6m.

5. Na całym terenie należy zapewnić odpowiednią do wielkości programu użytkowego liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych (na parkingach i w garażach łącznie), jednak nie mniej niż 1,8 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

6. Na terenach 1-MWU, 2-MWU i 3-MN przewidzianych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy zapewnić możliwość przyłączenia uzbrojenia działek lub bezpośrednio budynków do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej lub zapewnić możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska; systemy infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi planowanej zabudowy należy powiązać z układem zewnętrznym (istniejące i projektowane sieci poza obszarem planu) w sposób następujący:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z projektowanej w ul. Na Rajkowie sieci wodociągowej o średnicy 100 + 160 mm zasilanej z istniejącej sieci wodociągowej o średnicy 225 mm w ulicy Cukrowej (droga krajowej nr 13 na dz. nr 142 poza granicami planu), która doprowadza wodę ze Szczecina do Przecławia. Dodatkowo - dla pełnego zaspokojenia potrzeb - dopuszcza się uzupełniające zasilanie systemu wodociągów na obszarze planu z istniejących sieci wodociągowych: w Rajkowie - o średnicy 100mm zlokalizowanej oraz w drodze powiatowej nr 0625Z (dz. geod. nr 15) - o średnicy 160mm;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych należy realizować poprzez projektowaną na obszarze planu kanalizację sanitarną grawitacyjno-tloczną i przepompownię ścieków; ścieki należy kierować do istniejącego rurociągu tłoczego o średnicy 225mm zlokalizowanego przy drodze Ostoja – Rajkowo – Przecław i dalej na oczyszczalnię ścieków w Przecławiu;
- 3) odprowadzanie wód opadowych należy realizować poprzez projektowaną na terenie planu kanalizację deszczową do projektowanego zbiornika retencyjnego zlokalizowanego również na obszarze planu (teren oznakowany symbolem W) i dalej - po uprzednim podczyszczeniu w separatorach oraz osadnikach piasku i szlamu - do istniejącego rowu melioracyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Warzymice;
- 4) w zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów ustala się wstępne segregowanie i gromadzenie odpadów w pojemnikach, a następnie wywożenie na składowisko odpadów poprzez specjalistyczną firmę, sposób gromadzenia odpadów wózków zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w celu ich odbioru specjalistycznym sprzętem przez firmy branżowe;
- 5) zaopatrzenie w ciepło należy realizować z własnych lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: instalacje grzewcze na gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepła itp., w dostosowaniu do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
- 6) zaopatrzenie w gaz należy realizować poprzez projektowaną w ul. Na Rajkowie sieć gazową średniego ciśnienia o średnicy 100 mm zasilaną z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 225 mm w ulicy Cukrowej (droga krajowa nr 13 dz. nr 142 – poza granicami planu), który doprowadza gaz ze Szczecina do Przecławia;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z planowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych przelotowo liniami kablowymi średniego napięcia, z istniejących poza obszarem planu linii napowietrznych 15 kV. Stacje transformatorowe typu miejskiego; przy mniejszym miejscowym zapotrzebowaniu na prąd dopuszcza się stację słupową; do obsługi poszczególnych obiektów budowlanych należy zrealizować rozdzielczą sieć kablową niskiego napięcia – 0,4 kV; istniejąca linia napowietrzna 220 kV przebiegająca przez obszar pracowania – do zachowania. Wzdłuż linii wyznacza się obszar z zakazem zabudowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach), zgodnie z

- przepisami odrębnymi;
- 8) obsługę telekomunikacyjną należy realizować poprzez istniejącą centralę telefoniczną w Przecławiu (poza obszarem planu), sieć abonencką wykonać jako sieć kablową w kanalizacji teletechnicznej.
7. Wszystkie nowe sieci inżynierskie na obszarze planu należy prowadzić jako podziemne; sieci podziemne powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych - poza trwałą nawierzchnią lub na innych terenach ogólnodostępnych. Wymóg nie dotyczy istniejącej linii napowietrznej WN.
8. System wodociagowy należy realizować z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej oraz z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi oraz likwidacji skażeń. Dopuszcza się budowę nowego ujęcia głębinowego wody dla ww. celów.
9. Zakazuje się stosowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe, ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła w zabudowie szeregowej.

## Rozdział 11

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów dopuszcza się wyłącznie w zakresie wynikającym z procesu realizacji zamierzeń inwestycyjnych określonych w planie.

## Rozdział 12

### Stawki procentowe z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§14. 1. Dla terenów 1-MW/U, 2-MW/U, 3-MN i 6-KDW ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

2. Dla pozostałego terenu ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

## Dział III

### PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy bonitacyjnej R II o łącznej powierzchni 9,2 ha na cele nierolnicze na podstawie Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr GZ.tr.051/802-157/02 z dnia 15 kwietnia 2002 roku.

**§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.**

**§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołbaskowo.**

**Przewodniczący Rady Gminy Kołbaskowo  
Edward Sroka**

### Uzasadnienie

do uchwały Nr XXVIII/328/08 Rady Gminy Kolbuszowo z dnia 8 listopada 2008r.

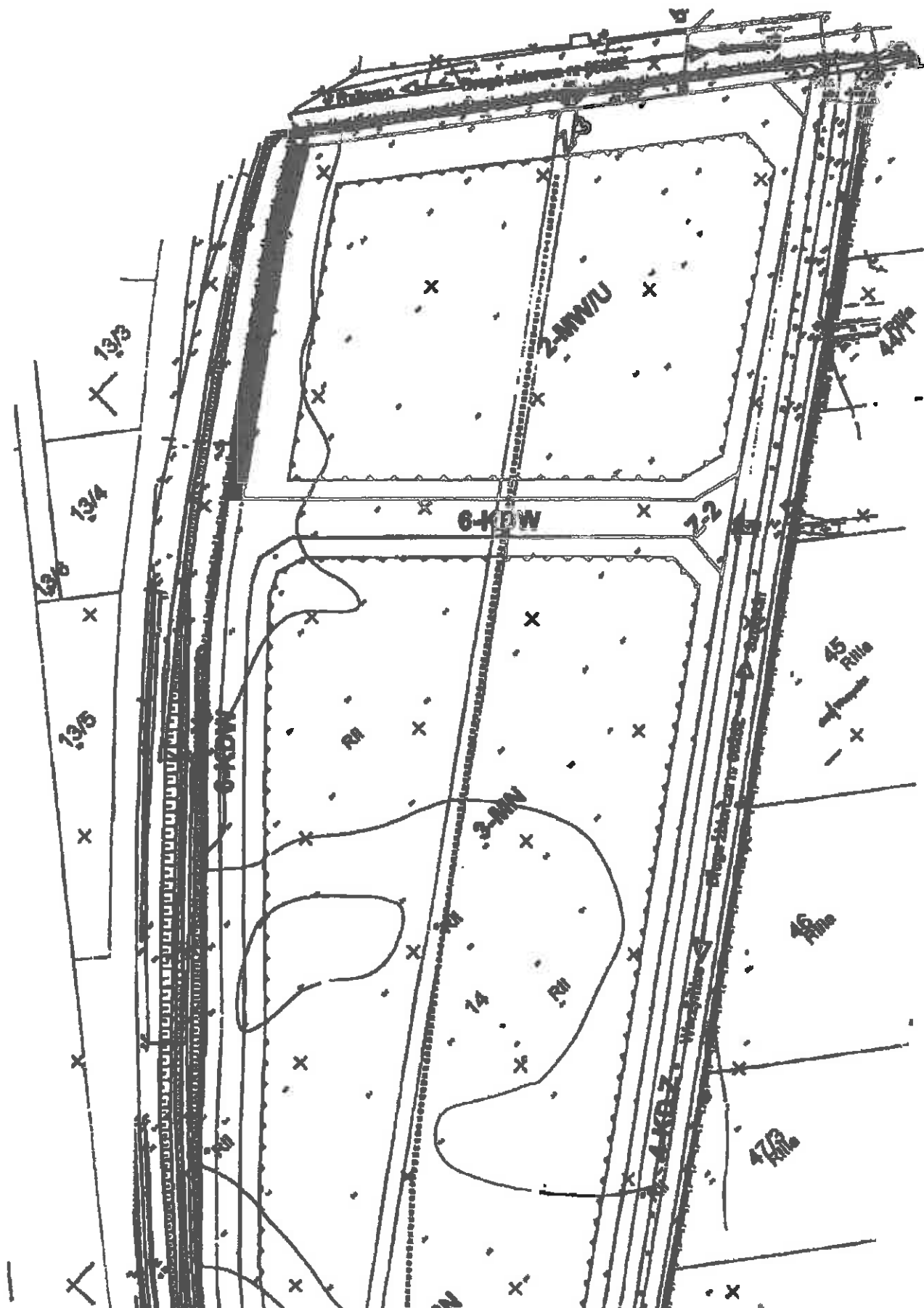
w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie Rajkowo

Proponowany zakres projektu planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Rajkowo wynika z przyjętej przez gminę polityki przestrzennej, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolbuszowo, uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Kolbuszowo Nr XXVIII/494/06 z 12 czerwca 2006 roku. Rozstrzygnięcia funkcjonalne zawarte w projekcie planu, polegające na przeznaczaniu terenów przyległych do dwóch dróg zbiorczych i linii kolejowej na cele mieszkaino-usługowe są zgodne z ww. studium gminnym. Gmina zdecydowała o przeznaczaniu terenów objętych planem na cele mieszkainowe z usługami mając na względzie istniejące przekształcenia funkcjonalne na obszarach sąsiednich, bezpośrednio sąsiedztwo m. Szczecina i zakres zamierzeń inwestycyjnych właściciela terenu (j. dewelopera realizującego budowę mieszkainową (firma RONSON). Planowane przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu stanowią uzupełnienie struktury istniejących osiedli mieszkainowych, które powstały w przebiegu ostatnich lat na obszarze Warzymic i Przecławia. Rozwiązania niniejszego planu są podtrzymaaniem uprzednich rozstrzygnięć funkcjonalnych uchwalonej zmiany planu ogólnego, który jako całość stracił ważność w 2003r. na skutek zmiany przepływów dot. planowania przestrzennego. Nie mniej jednak, ze względu na kontynuację zagospodarowania terenu objętego planem na cele mieszkainowe, utrzymana została w mocy decyzja Ministra Rolnictwa z roku 2001 w sprawie zgody na zmianę przeznaczenia tego terenu na cele mieszkainowe.

W związku z wywołaniem art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zwraca się uwagę, że dyspozycja funkcjonalna dla całego obszaru planu została ogólnie określona przez studium na cele mieszkainowe z usługami co zostało potwierdzone rozwiązaniami szczegółowymi i co wyeliminowało możliwość stanowania wariantowych rozwiązań funkcjonalnych. Na terenie przedmiotowego planu nie wystąpiły obszary podlegające ochronie z tytułu przepływów ustawy o ochronie przyrody. W zakresie uszczegółowienia problematyki planu zastosowano zapisy ściśle utrzymujące ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko oraz w uwagach i wnioskach zgłoszonych przez organy uzgadniające i opiniujące plan.

Zgodnie z propozycją planu zagospodarowania przestrzennego projektowana funkcja mieszkaino-usługowa będzie realizowana jako własne zamierzenie inwestycyjne dewelopera, w oparciu o własne środki finansowe – także na cele uzbrojenia technicznego i układu dróg wewnętrznych. Na terenie nie przewiduje się lokalizacji żadnych obiektów, które wymagałyby prowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska. Projekt planu, mając na uwadze fakt „organizowania” zagospodarowania przestrzennego na jednej działce będącej przedmiotem władania jednego podmiotu prawnego, nie ingeruje zbyt mocno w szczegółowe rozwiązania programowe i w zakresie układu przestrzennego; Intencją projektowanych rozwiązań planu jest określenie zasadniczej normalizacji i zasad taktu urbanistyczno-architektonicznego; poza wyznaczeniem głównej drogi wewnętrznej obsługującej obszar osiedla pozostawia się swobodę inwestorowi w zakresie wyznaczenia pozostałych dróg dojazdowych formułując jedynie obowiązujące parametry ciągów drogowych, piesznych i pieszo-jazdnych. W celu zapewnienia wysokiego standardu zabudowy mieszkainej na całym obszarze planu zakłada się duży wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (40%) i ograniczony do 20% wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu dla każdej działki przeznaczonej na budowę mieszkainą. Na znaczącej części tego obszaru przewiduje się ponadto realizację zieleni osiedlowej, w tym np. pasa zieleni odgradzającej np. tereny kolei od zabudowy mieszkainej wielorodzinnej i ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

W związku z wywołaniem art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko informuje się, że w toku procedury wyłożenia planu do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 21 sierpnia do 11 września 2008 roku oraz w trakcie dyskusji kończącej wyłożenie w dniu 11 września nie zgłoszono żadnych uwag i wniosków do planu.









# 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 Mitkowski*  
Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530 REGON 140437850  
NIP: 525-235-52-48



**Przedmiotowe działki**



**Przedmiotowe działki**



**Sąsiedztwo i otoczenie**



**Droga dojazdowa**

