



WYCENA NIERUCHOMOŚCI Przemysław Bukowski

ul. Golłoba 1/20
85-791 Bydgoszcz
tel. 691-859-645
www.bukowskiwycena.pl
e-mail: biuro@bukowskiwycena.pl

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej zabudowanej
położonej w miejscowości
Zajezerze (gm. Gniewkowo, pow. inowrocławski,
woj. kujawsko-pomorskie)

działka ewidencyjna nr 79/5
KW – BY11/00077909/6



Przemysław Bukowski

Bydgoszcz, dnia 16.10.2024 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w m. Zajezerze (woj. kujawsko-pomorskie, powiat inowrocławski, gmina Gniewkowo). Stanowi ją działka ewidencyjna nr 79/5 o powierzchni 0,5000 ha. Na nieruchomości znajduje się inny budynek niemieszkalny (produkcyjno-magazynowy z zapleczem socjalnym i biurowym) o powierzchni użytkowej wynoszącej 785,24 m².

Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą nr BY11/00077909/6, prowadzoną przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Inowrocławiu.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości wraz z częściami składowymi.

Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości, dla celów jej sprzedaży, w związku z postępowaniem upadłościowym (sygnatura akt BY1B/GUp/17/2024) wobec Sebastiana Pasturka.

Właściciel

Sebastian Pasturek (Stanisław, Krystyna) w udziale 1/1.

Metoda wyceny

Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej.

Data, na którą określono wartość rynkową

03.10.2024 r.

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości

$W_N = 1\,930\,000$ zł

Słownie: jeden milion dziewięćset trzydzieści tysięcy złotych

Data sporządzenia operatu

16.10.2024 r.

Opracował:

Rzecznik Majątkowy Przemysław Bukowski



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY	4
3.2. PODSTAWA PRAWNA WYCENY	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH WYKORZYSTANYCH PRZY SPORZĄDZANIU OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	5
5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. STAN PRAWNY	5
5.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW	6
5.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	7
5.4. OPIS GŁÓWNYCH CECH NIERUCHOMOŚCI	7
6. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	10
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	11
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	12
9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	13
10. KLAUZULE	13
11. ZAŁĄCZNIKI	14

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w m. Zajezerze (woj. kujawsko-pomorskie, powiat inowrocławski, gmina Gniewkowo). Stanowi ją działka ewidencyjna nr 79/5 o powierzchni 0,5000 ha. Na nieruchomości znajduje się inny budynek niemieszkalny (produkcyjno-magazynowy z zapleczem socjalnym i biurowym) o powierzchni użytkowej wynoszącej 785,24 m².

Nieruchomość posiada założoną księgę wieczystą nr BY11/00077909/6, prowadzoną przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Inowrocławiu.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości wraz z częściami składowymi.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości, dla celów jej sprzedaży, w związku z postępowaniem upadłościowym (sygnatura akt BY1B/GUp/17/2024) wobec Sebastiana Pasturka.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna wyceny

Podstawę formalną opracowania operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 09.09.2024r.

Zlecniodawca: Kasnowski Restrukturyzacje Sp. z o.o.

3.2. Podstawa prawna wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023.344 t.j. z późn. zmian.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 poz. 1832)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U.2023.1610 t.j. z późn. zmian.)
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

3.3. Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego

- Księga wieczysta nr BY11/00077909/6 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Inowrocławiu
- Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Inowrocławskiego
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gniewkowo
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 03.10.2024 r.
- Dokumentacja udostępniona przez Zlecniodawcę
- Umowy sprzedaży nieruchomości
- Baza danych w zakresie stawek czynszu
- Uchwała nr LXXIX/483/2023 Rady Miejskiej w Gniewkowie z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok

2024

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia wyceny: 16.10.2024 r.
- Data określenia wartości: 03.10.2024 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 03.10.2024 r.
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 03.10.2024 r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla szacowanej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Inowrocławiu prowadzi księgę wieczystą KW Nr BY11/00077909/6. W ww. księdze wieczystej znajdują się następujące zapisy:

Typ księgi:

Nieruchomość gruntowa

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości:

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 79/5

Identyfikator działki: 040703_5.0026.79/5

Obręb ewidencyjny: 040703_5.0026, Zajezerze

Położenie: województwo kujawsko-pomorskie, powiat inowrocławski, gmina Gniewkowo, miejscowość Zajezerze

Ulica: Zajezerze 5E

Sposób korzystania: BI – inne tereny zabudowane

Przyłączenie: BY11/00014678/8, 0,5000 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,5000 ha

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II:

Właściciel:

Sebastian Pasturek (Stanisław, Krystyna) w udziale 1/1

Dział III:

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

1. DZ. KW. / BY11 / 9848 / 24 / 1 - 2024-08-28, 11:06:11 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie km 910/23 prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego-wyroku zaocznego z dnia 11 października 2023r. sygn. akt I C 1209/23 upr. zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 28 listopada 2023r., postanowienia z dnia 20 listopada 2023r. sygn. akt. I CO 2222/23

Osoba fizyczna: Anna Popławska, Grzegorz Mach

Dział IV:

Widnieją wpisy dotyczące hipotek (szczegóły w załączniku)

Powyższy stan prawny ustalono na podstawie badania przedmiotowej księgi wieczystej w systemie informatycznym.

5.2. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków

Stan wg ewidencji gruntów i budynków określono na podstawie badania ewidencji gruntów i budynków oraz wglądu do mapy ewidencyjnej, prowadzonych przez Starostę Inowrocławskiego

- nr księgi wieczystej: BY11/00077909/6
- województwo: kujawsko-pomorskie
- powiat: inowrocławski
- jednostka ewidencyjna: 040703_5, Gniewkowo
- obręb ewidencyjny: 0026, Zajezerze
- nr jednostki rejestrowej: G184

Numer działki	Adres	Ozn. użyt. i kont. klasyf.	Opisy użytków	Powierzchnia działki [ha]
79/5	Zajezerze 5E	Bi	Inne tereny zabudowane	0,5000

- identyfikator: 040703_5.0026.192_BUD
- adres: Zajezerze 5E
- rodzaj wg KŚT: budynki przemysłowe
- kondygnacje nadziemne: 1
- kondygnacje podziemne: 0
- powierzchnia zabudowy: 806 m²



5.3. Przeznaczenie nieruchomości

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr LVII/368/2002 Rady Miejskiej w Gniewkowie z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIX/124/2012 Rady Miejskiej w Gniewkowie z dnia 30 maja 2012 r., działka ewidencyjna nr 79/5 znajduje się na terenach przeznaczonych do zadań inwestycyjnych - na terenach przeznaczonych do przekształceń z dotychczasowej funkcji rolniczej na funkcje mieszkaniowe, gospodarcze, rekreacyjne - z preferencjami dla funkcji mieszkaniowych, nieuciążliwych usług i rekreacji.



Nadto, dnia 21 lipca 2020 r. Burmistrz Gniewkowa wydał decyzję nr 68/20, ustalającą warunki zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu polegającej na budowie budynku produkcyjno-magazynowego z zapleczem socjalnym i biurowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 79/5 w miejscowości Zajezerze. Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 26.08.2020 r.

Dnia 09 września 2020 r. Starosta Inowrocławski wydał decyzję nr 62/2020 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku produkcyjno-magazynowego z zapleczem socjalnym i biurowym wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki o numerze ewidencyjnym nr 79/5 w miejscowości Zajezerze gmina Gniewkowo.

5.4. Opis głównych cech nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w m. Zajezerze. Znajduje się ona w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie inowrocławskim, gminie Gniewkowo, około 7 km na wschód od Gniewkowa i 16 km na zachód od Torunia.

Gniewkowo to rozwijające się miasto położone między dwoma dużymi ośrodkami miejskimi regionu - Inowrocławiem a Toruniem. Położenie, układ urbanistyczny miasta są atutem miejscowości. Funkcjonujące na terenie Gniewkowa urzędy i instytucje, banki, poczta, służba zdrowia, jednostki policji, straży pożarnej oraz sieć handlu i usług tworzą lokalne centrum dla okolicznych miejscowości.

Gmina Gniewkowo leży w południowej części województwa kujawsko – pomorskiego

w powiecie inowrocławskim. Jest to gmina miejsko - wiejska o charakterze przemysłowo - rolnym. Sąsiaduje z pięcioma gminami: Aleksandrowem Kujawskim, Dąbrową Biskupią, Inowrocławiem, Rojewem i Wielką Nieszawką. Powierzchnia całkowita gminy wynosi 17.944 ha w tym 63% zajmują użytki rolne, natomiast 25% są to użytki leśne. Teren ten zamieszkiwany jest przez około 15 000 osób.

Zajeździe liczy około 300 osób i jest dwunastą co do wielkości miejscowością gminy Gniewkowo. Przez ostatnie kilka lat powstały tu nowe inwestycje m. in. zabudowa jednorodzinna jak i obiekty pod działalność komercyjną (usługi, produkcja, magazynowanie).

Przedmiot wyceny stanowi działka ewidencyjna nr 79/5 o powierzchni 0,5000 ha. Nieruchomość usytuowana w odległości około 16 km od Torunia, 7 km od Gniewkowa, 1,5 km od DK15.

Zabudowana jest wolnostojącym innym budynkiem niemieszkalnym (produkcyjno-magazynowy z zapleczem socjalnym i biurowym) o powierzchni użytkowej wynoszącej 785,24 m². Budynek został zgłoszony do użytkowania 25 stycznia 2022 r. na podstawie zaświadczenia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Inowrocławiu.

Budynek w kształcie prostokąta, z wydzielonymi obszarami parterową częścią magazynowo - produkcyjną oraz zapleczem dla pracowników (szatniowo-sanitarnym) z piętrem mieszczącym klatkę schodową, kotłownię gazową oraz dwa pomieszczenia dla pracowników o charakterze biurowym. Wejście główne znajduje się od strony południowej. Główne wjazdy gospodarcze to dwa wjazdy od strony wschodniej i jeden od strony zachodniej, połączony komunikacją z budynkiem na działce sąsiedniej. W części szatniowo-sanitarnej budynku znajduje się dwubiegowa klatka schodowa umożliwiająca dostęp do pomieszczeń zlokalizowanych na piętrze. Na parterze przewidziano głównie pomieszczenia sanitarne i socjalne. Na piętrze budynku znajduje się pomieszczenie kotłowni oraz dwa pomieszczenia biurowe.

Poniżej opisano szczegółowy program użytkowy budynku z pokazaniem wszystkich pomieszczeń, zgodnie z udostępnionym przez Zleceniodawcę projektem budowlanym. Rozkład i powierzchnia użytkowa pomieszczeń, zostały zweryfikowane podczas oględzin nieruchomości. Wyniki pomiaru powierzchni użytkowej poszczególnych pomieszczeń były zbliżone do tych z projektu, w granicy błędu pomiaru. Powierzchnię użytkową budynku przyjęto na podstawie udostępnionej dokumentacji (projektu budowlanego).

Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]
parter		
01.	klatka schodowa	9,02
01A.	rozdzielnia elektryczna	5,07
02.	przyjęcia	9,63
03.	komunikacja	3,49
04.	pom. porządkowe	3,93
05.	komunikacja	6,64
06.	WC on	5,18
07.	WC	7,08
08.	szatnia	4,33
09.	pok. socjalny	8,02
010.	hala produkcyjna	420,93
011.	hala magazynowa	204,97
012.	magazyn trocin	13,94
013.	sprężarka	7,94
014.	garaż na wózek widłowy	13,29
I piętro		

1.1.	kotłownia	13,44
1.2.	pokój biurowy	16,92
1.3.	klatka schodowa	17,10
1.4.	pokój biurowy	14,32
	suma	785,24

Parametry budynku (zgodnie z projektem budowlanym):

Powierzchnia użytkowa:	785,24 m ²
Powierzchnia zabudowy:	806,60 m ²
Kubatura budynku:	4788,98 m ³
Wysokość budynku:	6,52 m
Ilość kondygnacji naziemnych (budynek niepodpiwniczony):	2

Charakterystyczne dane zagospodarowania terenu (zgodnie z projektem budowlanym):

Powierzchnia utwardzonych dojazdów:	1593,10 m ²
Powierzchnia utwardzonych dojeżdż i opasek:	164,60 m ²
Powierzchnia miejsc parkingowych:	323,50 m ²

Budynek zaprojektowano w części produkcyjnej i magazynowej jako jednokondygnacyjny z dachem dwuspadowym, symetrycznym i w części szatniowo-sanitarnej jako dwukondygnacyjny z dachem dwuspadowym. Całość obiektu zamknięto w zwartej bryle prostokąta o równej wysokości i konstrukcji. Budynek zaprojektowano w konstrukcji tradycyjnej, murowanej z bloczków silikatowych oraz słupów i rdzeni żelbetowych oraz z dachem w konstrukcji kratownic stalowych. Budynek posadowiony na stopach fundamentowych i ławach w sposób bezpośredni. Ściany zewnętrzne murowane, pokrycie dachu z płyt warstwowych. Dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia 10%.

Fundamenty – w postaci układu stóp i ław fundamentowych.

Ściany fundamentowe – ściany fundamentowe gr 25 cm, w formie żelbetowego oczepu pomiędzy stalowymi słupami z bloczków betonowych.

Ściany murowane – z elementów silikatowych.

Ściany zewnętrzne – z bloczków silikatowych gr. 24 cm murowanych oraz żelbetowych rdzeni, ocieplenie zewnętrzne z 15 cm wełny mineralnej.

Ściany wewnętrzne – murowane z pustaków silikatowych.

Stropy – żelbetowa płyta monolityczna o grubości 12 – 17 cm.

Schody klatki schodowej – żelbetowe monolityczne, o grubości biegu 15 cm.

Dach – wykończony płytą warstwową blacha – wełna – blacha na konstrukcji stalowej.

Ramy i stalowa konstrukcja hali – rygle i ramy w konstrukcji stalowej z kształtowników stalowych dwuteowych.

Podłogi – posadzki w części szatniowo - sanitarnej wykończone płytkami gresu, w części produkcyjnej i magazynowej - posadzka przemysłowa.

Okna – na profilach z aluminium.

Stolarka drzwiowa wewnętrzna – drzwi na profilach aluminiowych, z okuciami ze stali kwasoodpornej, okleinowane wyposażone w zamek.

Drzwi w pomieszczeniach mokrych – pełne, na profilach aluminiowych, wyposażone w kratkę wentylacyjną.

Drzwi HPL - drzwi systemowe w WC z płyt HPL drewnopodobnych.

Bramy przemysłowe – segmentowe, na prowadnicach, z napędem elektrycznym.

Opis instalacji znajdujących się w budynku:

- Wentylacja mechaniczna w oparciu o rozwiązania systemowe, nawiew poprzez nawietrzaki okienne, skąd powietrze kompensowane jest poprzez kratki w drzwiach i usuwane przez wentylatory wywiewne w pomieszczeniach brudnych.
- Instalacja centralnego ogrzewania: kotłownia gazowa zasilana z podziemnych zbiorników na gaz.

- Instalacja wodna: budynek zasilany poprzez rozbudowę wewnętrznej instalacji wody na działce sąsiedniej z istniejącego przyłącza. Przyłącze prowadzone jest od odcinka sieci wodociągowej miejskiej, który zasila również sąsiedni budynek.
- Instalacja kanalizacyjna: szczelny zbiornik na nieczystości ciekłe.
- Instalacja elektryczna
 - Instalacja oświetlenia zewnętrznego
 - Instalacja oświetlenia podstawowego, gniazd wtykowych
 - instalacja oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego
 - instalacja uziemień i połączeń wyrównawczych
 - instalacja piorunochronna
 - instalacja okablowania strukturalnego, internetowa

Stan techniczny oraz standard wykończenia budynku ocenia się na bardzo dobry. Budynek został oddany do użytku w 2022 r.

W południowo-wschodnim narożniku działki znajduje się automatyczna brama wjazdowa. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą gruntową (działka ewidencyjna nr 78) o długości około 270 m, która łączy się z drogą asfaltową (działka ewidencyjna nr 59). Działki te stanowią własność gminy Gniewkowo i opisane są w księdze wieczystej nr BY11/00034424/9.

Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta, teren działki płaski, zagospodarowany, częściowo ogrodzony (panele stalowe od strony północnej, południowej oraz wschodniej). Od strony zachodniej nieruchomość sąsiaduje z inną nieruchomością (działki ewidencyjne nr 79/6 i 79/7) o podobnym charakterze, stanowiącą własność tego samego podmiotu – na zachodniej granicy wycenianej nieruchomości brak jest ogrodzenia. Nieruchomości te połączone są wewnętrznymi drogami dojazdowymi z kostki brukowej. W południowej części działki oraz wzdłuż zachodniej ściany budynku zagospodarowane są miejsca postojowe. Od wschodu działka sąsiaduje z gruntami niezabudowanymi, od północy z terenami o charakterze mieszkalnym i agroturystycznym, a od południa z drogą gruntową, dalej z pojedynczą zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz gruntami niezabudowanymi. Nieruchomość uzbrojona jest w przyłącze wodociągowe oraz elektroenergetyczne (przebiegają one również przez sąsiadującą nieruchomość – działki ewidencyjne nr 79/6 i 79/7, stanowiące własność tego samego podmiotu). Na wycenianej działce zlokalizowany jest słup energetyczny wraz z napowietrzną linią energetyczną niskiego napięcia 0,4 kV (przebiega z północno-zachodniego narożnika działki na południową część).

6. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Uwzględniając przepisy prawne, standardy zawodowe, stan rynku, cel wyceny oraz rodzaj prawa do przedmiotowej nieruchomości do określenia wartości rynkowej zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: „Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.”

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: „Wartość rynkową nieruchomości 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.”

Zgodnie z art. 153 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: „Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.”

Zgodnie rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

„§ 9. Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

§ 10. 1. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków. Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

2. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochody, o których mowa w ust. 3.

3. Dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów najmu lub dzierżawy, których wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów, oraz wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania z udostępnienia nieruchomości.

(...)

§ 11. 1. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego i stopy kapitalizacji lub jako iloczyn stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji.

2. Stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemne relacje między dochodami możliwymi do uzyskania z nieruchomości podobnych a cenami transakcyjnymi uzyskanymi za te nieruchomości, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

3. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.”.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Na potrzeby wyceny dokonano analizy lokalnego rynku podobnych nieruchomości zabudowanych budynkami produkcyjno-magazynowymi z zapleczem socjalnym i biurowym, o zbliżonym stanie i standardzie wykończenia budynku do nieruchomości wycenianej, stanowiących przedmiot prawa własności.

Obszar rynku – powiat inowrocławski

Okres badania cen – od lipca 2020 r. do dnia wyceny.

W badanym okresie popyt i podaż na przedmiotowym rynku były zrównoważone i stabilne. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami produkcyjno-magazynowymi z zapleczem socjalnym i biurowym, stanowiących przedmiot prawa własności jest słabo rozwinięty. Podobne obiekty powstają w ostatnich latach, jednak są wykorzystywane na własne cele lub na wynajem, w związku z czym nie są przedmiotem sprzedaży na rynku lokalnym.

W tym czasie zawarto 9 transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych budynkami produkcyjno-magazynowymi z zapleczem socjalnym i biurowym, jednak stan zabudowy na tych nieruchomościach znacznie odbiegał od nieruchomości wycenianej – był gorszy. W wyniku tej analizy stwierdzono, że ceny transakcyjne tych nieruchomości zawierają się w granicach od 1 014,11 do 1 907,51 zł/m², średnio 1 432,94 zł/m² powierzchni użytkowej budynku. Zakres cen ΔC wynosi 893,40 zł/m².

Z powodu zbyt małej ilości danych brak jest możliwości zastosowania podejścia porównawczego do wyceny przedmiotowej nieruchomości. Ponieważ przedmiotowa nieruchomość może przynosić dochód z czynszów najmu do określenia wartości rynkowej zastosowano podejście dochodowe.

W celu ustalenia potencjalnego dochodu brutto z przedmiotowej nieruchomości dokonano analizy rynkowych stawek czynszu najmu za powierzchnie produkcyjno-magazynowe z zapleczem biurowo-socjalnym zlokalizowane w podobnych obiektach.

Obszar rynku – powiat inowrocławski oraz toruński

Okres badania stawek czynszu – od stycznia 2024 r. do dnia wyceny

Do analizy wzięto w szczególności budynki o zbliżonej lokalizacji, stanie techniczno-użytkowym oraz funkcjonalności. Na podstawie analizy rynku nieruchomości produkcyjno-magazynowych z zapleczem socjalnym i biurowym ustalono, że średnio stawki czynszu miesięcznego kształtują się w granicach około 20 zł/m² powierzchni użytkowej. Stawki w największym stopniu zależą od klasy budynku, standardu wykończenia pomieszczeń, lokalizacji oraz powierzchni manewrowej. Stawki w ostatnim okresie pozostają stabilne.

Nadto, analiza rynku najmu wykazała, iż w większości przypadków najemca zobowiązany jest do ponoszenia dodatkowych opłat za media, zarządzanie, ochronę czy sprzątanie i odśnieżanie nieruchomości.

Udział pustostanów na lokalnym rynku nieruchomości komercyjnych kształtuje się na poziomie 5-15% i w ostatnim czasie jest stabilny.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

a) określenie rocznego potencjalnego dochodu brutto (PDB):

Potencjalny dochód brutto z przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej określono na podstawie ofertowych oraz rynkowych stawek czynszu brutto na rynku lokalnym. Z uwagi na podobieństwo funkcji, lokalizacji, stanu techniczno-użytkowego oraz funkcjonalności za podstawę obliczeń przyjęto średni poziom czynszu z zawartych w badanym okresie umów najmu, a więc 20 zł/m² powierzchni użytkowej budynków.

$$PDB = 20,00 \text{ zł/m}^2 \cdot 785,24 \text{ m}^2 \cdot 12 = 188\,457,60 \text{ zł}$$

b) określenie rocznego efektywnego dochodu brutto (EDB):

Efektywny dochód brutto z przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie potencjalnego dochodu brutto pomniejszonego o straty na skutek występowania pustostanów na lokalnym rynku i zaległości czynszowych. Udział pustostanów oraz strat spowodowanych zaległościami w czynszu na lokalnym rynku podobnych nieruchomości kształtuje się na poziomie 10 % i w ostatnim czasie jest stabilny.

$$EDB = 188\,457,60 \text{ zł} \cdot 0,9 = 169\,611,84 \text{ zł}$$

c) określenie rocznego dochodu operacyjnego netto (DON):

Dochód operacyjny netto określono na podstawie efektywnego dochodu brutto pomniejszonego o wydatki operacyjne związane z utrzymaniem przedmiotowej nieruchomości.

Wydatki operacyjne dla przedmiotowej nieruchomości:

- podatek od nieruchomości (powierzchnia użytkowa budynku związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej):

$$30,94 \text{ zł/m}^2 \cdot 785,24 \text{ m}^2 = 24\,295,33 \text{ zł}$$

- podatek od nieruchomości (powierzchnia gruntu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej): $1,25 \text{ zł/m}^2 \cdot 5\,000 \text{ m}^2 = 6\,250,00 \text{ zł}$

UWAGA: stawki podatku od nieruchomości przyjęto na podstawie uchwały nr LXXIX/483/2023 Rady Miejskiej w Gniewkowie z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok 2024

- nakłady na konserwację i naprawy bieżące: przyjęto 0 zł; budynek w bardzo dobrym stanie technicznym, nie wymaga większych nakładów na konserwację i naprawy bieżące; drobne naprawy w gestii najemcy.

- koszty ubezpieczenia (ustalono roczną stawkę na podstawie analizy własnej):
4 000 zł
razem przyjęto: 34 545,33 zł

DON = 169 611,84 zł – 34 545,33 zł = 135 066,51 zł

d) ustalenie stopy kapitalizacji:

Stopy kapitalizacji dla najbardziej atrakcyjnych (pod kątem lokalizacji jak i klasy budynków) nieruchomości produkcyjno-magazynowych z zapleczem socjalnym i biurowym kształtują się na poziomie około 6,5%. Ze względu na gorszą lokalizację w skali makro, brak zawartych umów zobowiązaniowych (niepewność w kontekście przynoszenia dochodów), przyjęto stopę kapitalizacji na poziomie 7%. Powyższe potwierdzają analizy własne lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych budynkami produkcyjno-magazynowymi z zapleczem socjalnym i biurowym.

e) określenie wartości rynkowej nieruchomości:

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie ilorazu dochodu operacyjnego netto i stopy kapitalizacji.

$W = 135\,066,51 \text{ zł} / 0,07 = 1\,929\,521,63 \text{ zł}$
przyjęto: 1 930 000 zł

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w m. Zajezerze (KW nr BY11/00077909/6) według stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$W_N = 1\,930\,000 \text{ zł}$

Słownie: jeden milion dziewięćset trzydzieści tysięcy złotych



Oszacowana wartość rynkowa wycenianej nieruchomości dla przyjętego celu wyceny odpowiada cenom uzyskiwanym na lokalnym rynku nieruchomości do nich podobnych.

10. KLAUZULE

- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowił osobisty wgląd do księgi wieczystej w dniu 03.10.2024 r.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.
- Rzecznik majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody przez osoby trzecie i do innego celu niż określonego w punkcie 2 niniejszego

operatu.

- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Powierzchnię użytkową budynku przyjęto na podstawie projektu budowlanego udostępnionego przez Zleceniodawcę; rozkład i powierzchnia użytkowa pomieszczeń, zostały zweryfikowane podczas oględzin nieruchomości; wyniki pomiaru powierzchni użytkowej poszczególnych pomieszczeń były zbliżone do tych z projektu, w granicy błędu pomiaru.
- Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny - z właścicielami wycenianej nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do wycenianej nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.

Operat zawiera 14 ponumerowanych stron oraz załączniki wymienione w pkt 11.

11. ZAŁĄCZNIKI

- Wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów
- Mapa ewidencyjna
- Protokół z oględzin nieruchomości
- Dokumentacja fotograficzna
- Rzuty kondygnacji
- Warunki zabudowy
- Pozwolenie na budowę
- Pozwolenie na użytkowanie
- Polisa OC

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1I/00077909/6**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:55

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W INOWROCŁAWIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1I

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1, 2
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	79/5	1, 2, 9, 10
Identyfikator działki	040703_5.0026.79/5	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	040703_5.0026, ZAJEZIERZE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 KUJAWSKO-POMORSKIE, INOWROCŁAWSKI, GNIEWKOWO, ZAJEZIERZE	
Ulica	ZAJEZIERZE 5E	
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	BY1I / 00014678 / 8, 0,5000 HA	
		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,5000 HA	1, 2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	CZĘŚCIOWY OPIS I MAPA , 2013-10-07, STAROSTA INOWROCŁAWSKI, INOWROCŁAW; 1 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1I/00008515/15/001, 2015-11-12 12:16:41, 2015-12-08-09.14.30.754450, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	GŁÓWNY WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH , 2013-10-07, STAROSTA INOWROCŁAWSKI, INOWROCŁAW; 75, BY1I/00014678/8 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./BY1I/00008515/15/001, 2015-11-12 12:16:41, 2015-12-08-09.14.30.754450, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2022-01-28, STAROSTA INOWROCŁAWSKI, INOWROCŁAW; 51 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1I/00001185/22/001, 2022-02-03 11:27:00, 2022-02-04-13.53.19.585473, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
10	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2022-03-16, STAROSTA INOWROCŁAWSKI, INOWROCŁAW; 56 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1I/00003050/22/001, 2022-03-21 13:39:00, 2022-03-25-10.14.48.867935, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1I/00077909/6**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:55

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W INOWROCŁAWIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1I

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1I/00077909/6**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:55

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W INOWROCŁAWIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1I

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	2	1 / 1	---	4, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		SEBASTIAN PASTUREK, STANISŁAW, KRYSZYNA, 74072504630			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI , 6636/2019, 2019-10-29, NATALIA GARDZIEJEWSKA KANIEWSKA, CHEŁMŻA; 11-13 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1I/00014402/19/001, 2019-10-29 13:39:00, 2019-12-16-11.31.49.132411, NIE, 8-10 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
5	WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY , 6416/2019, 2019-10-18, NATALIA GARDZIEJEWSKA KANIEWSKA, CHEŁMŻA; 14-17 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1I/00014402/19/001, 2019-10-29 13:39:00, 2019-12-16-11.31.49.132411, NIE, 8-10 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1I/00077909/6**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:55

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W INOWROCŁAWIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1I

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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. DZ. KW. / BY1I / 9848 / 24 / 1 - 2024-08-28, 11:06:11 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	11
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 910/23 PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO-WYROKU ZAOCZNEGO Z DNIA 11 PAŹDZIERNIKA 2023R. SYGN.AKT I C 1209/23 UPR ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 28 LISTOPADA 2023R.,POSTANOWIENIA Z DNIA 20 LISTOPADA 2023R. SYGN.AKT I CO 2222/23	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1. ANNA POPLAWSKA , 63113009449	
	Lp. 2. GRZEGORZ MACH , 60010815658	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
11	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 910/23, 2023-12-22, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W INOWROCŁAWIU-ARTUR ZIELIŃSKI; 63 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1I/00015221/23/001, 2023-12-27 13:51:00, 2024-03-12-13.08.09.971257, NIE, 59-61 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BY1I/00077909/6**, STAN Z DNIA 2024-09-12 08:56

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W INOWROCŁAWIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1I

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		6, 7, 8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta		4500000,00 (CZTERY MILIONY PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	
		Lp. 2.	2	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI BANKU, WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY O KREDYT INWESTYCYJNY NR 568/2020 Z DNIA 25 CZERWCA 2020R., W TYM KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK UMOWNYCH, ODSETEK OD PRZETERMINOWANYCH NALEŻNOŚCI, PROWIZJI I OPŁAT ORAZ KOSZTÓW POSTĘPOWANIA WINDYKACYJNEGO WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, UMOWA O KREDYT NR 568/2020 Z DNIA 25 CZERWCA 2020R.
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	BY1I / 00014678 / 8	
		Nr hipoteki	1	
Inne informacje		HIPOTEKA NINIEJSZA OBCIĄŻA RÓWNIEŻ NIERUCHOMOŚCI DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY W TORUNIU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KSIĘGI WIECZYTE NR: -TO1T/00025936/1, -TO1T/00125375/1		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.13 DOPISANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W TORUNIU, TORUŃ, 000495289	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		12, 13
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		7917,19 (SIEDEM TYSIĘCY DZIEWIĘCSET SIEDEMNĄSCIE 19/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	

			-KOSZTY EGZEKUCYJNE W ŁĄCZNEJ KWOCIE 201,24 ZŁOTYCH ; POWIĘKSZONE ZGODNIE Z ART.110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECIE (DZ.U. Z 2019R.,POZ.2204 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI) O POŁOWĘ
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU, TORUŃ, 00001775600507	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	OŚWIADCZENIE BANKU , 2020-10-06, NICOLAUS BANK SPÓŁDZIELCZY W TORUNIU; 29 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1I/00009673/20/001, 2020-10-14 10:57:00, 2021-01-11-13.15.13.406218, NIE, 27-28 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	OŚWIADCZENIE BANKU , 2018-01-25, BANK SPÓŁDZIELCZY W TORUNIU II ODDZIAŁ W TORUNIU; 130, BY1I/00014678/8 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./BY1I/00009673/20/001, 2020-10-14 10:57:00, 2021-01-11-13.15.13.406218, NIE, 27-28 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	ZAWIADOMIENIE , DZ.KW./TO1T/00021397/20, 2020-12-14, SĄD REJONOWY W TORUNIU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH; 167-168, BY1I/00014678/8 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./BY1I/00005196/21/001, 2021-05-13 10:43:00, 2021-05-14-12.20.04.590654, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
12	TYTUŁ WYKONAWCZY , TW1560024002244D1, 2024-03-21, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU; 70-71 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1I/00006340/24/001, 2024-05-20 11:50:00, 2024-07-31-12.10.21.867666, NIE, 67-69 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
13	TYTUŁ WYKONAWCZY , TW1560024002245D1, 2024-03-21, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU; 72-73 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1I/00006340/24/001, 2024-05-20 11:50:00, 2024-07-31-12.10.21.867666, NIE, 67-69 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

Starosta Inowrocławski
ul. Mątewska 17
88-100 Inowrocław

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: Inowrocławski
Jednostka ewidencyjna: 040703_5, Gniewkowo
Obręb ewidencyjny: 0026, Zajezerze

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 25-09-2024 14:22:33

Nr jednostki rejestrowej: G21

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Pasturek Sebastian Bogdan (Stanisław, Krystyna) adres: ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka

Działki ewidencyjne: 2

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
79/6 040703_5.0026.79/6	Zajezerze 5C	0.3314	Bi	0.3314	BY1I/00014678/8
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 176.					
79/7 040703_5.0026.79/7	Zajezerze 5C	0.3313	Bi	0.3313	BY1I/00014678/8
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 176.					
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.6627	ha		
Słownie:		sześć tysięcy sześćset dwadzieścia siedem metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	040703_5.0026.176_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	040703_5.0026.79/6, 040703_5.0026.79/7	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 843
Adres	Zajezerze 5C	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki handlowo-usługowe	

Nr jednostki rejestrowej: G183

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Pasturek Sebastian Bogdan (Stanisław, Krystyna) adres: ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
79/4 040703_5.0026.79/4		0.5000	RV	0.5000	BY1I/00077908/9
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.5000	ha		
Słownie:		pięć tysięcy metrów kwadratowych			
Oznaczenia użytków i klas					
RV - Grunty orne					

Nr jednostki rejestrowej: **G184**

Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Pasturek Sebastian Bogdan (Stanisław, Krystyna) adres: ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
79/5 040703_5.0026.79/5	Zajezerze 5E	0.5000	Bi	0.5000	BY11/00077909/6

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 192.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.5000	ha
Słownie:	pięć tysięcy metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: **1**

Identyfikator	040703_5.0026.192_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1
Działka	040703_5.0026.79/5	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	Zajezerze 5E	Powierzchnia zabudowy [m²]: 806
Rodzaj wg KŚT	budynki przemysłowe	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73). Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny. Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
MARCIN WISNIEWSKI

Data: 2024-09-14 14:43:03 CEST

dokument został podpisany elektronicznie

Sporządził(a): Tomasz Szynkarczyn

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

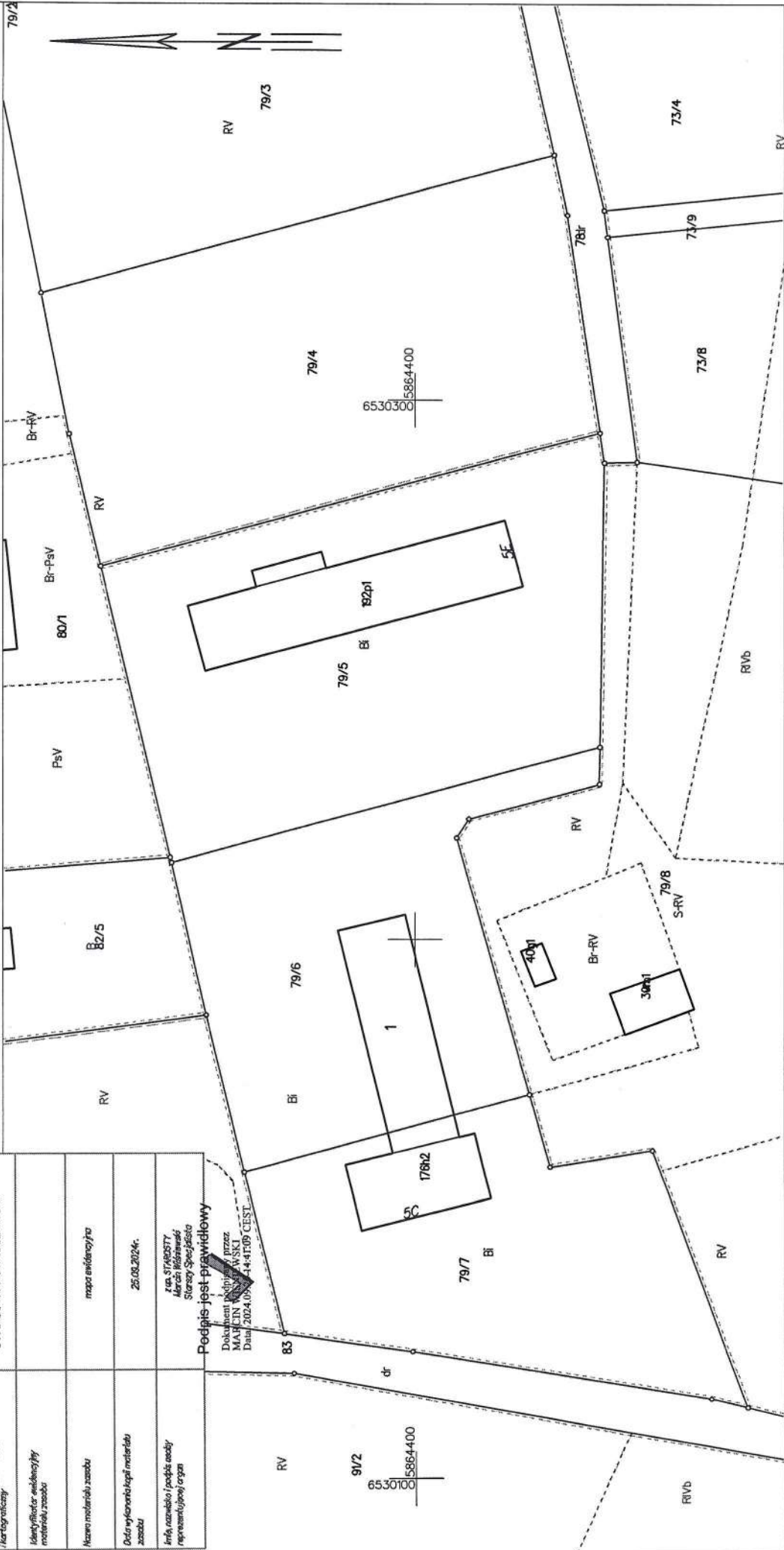
Starosta Inowrocławski
ul. Matewska 17
88-100 Inowrocław

Nr kanc.: 6642.13053.2024

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: inowrocławski
Jednostka ewidencyjna: 040703_5, Gniewkowo
Obręb: 0026, Zajezerze
Działka: 79/4, 79/5, 79/6, 79/7

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:1000

Nazwa organu prowadzącego posiadający i emitujący mapę na regionach	STAROSTA INOWROCŁAWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	
Nazwa materiału zasobu	mapa ewidencyjna
Data wykonania kopii materiału zasobu	25.09.2024r.
Info, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Podpis jest prawidłowy z im. STAROSTY Marcin Włodarczyk Starosta Specjalista Dokument podpisany przez MARCELA WŁODARCZYK Data: 2024.09.25 14:41:09 CEST



Inowrocław dn. 25.09.2024
Sporządził(a) wydruk: Tomasz Szynkarczyn

Protokół z oględzin nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w m. Zajezerze. Znajduje się ona w województwie kujawsko-pomorskim, powiecie inowrocławskim, gminie Gniewkowo, około 7 km na wschód od Gniewkowa i 16 km na zachód od Torunia.

Przedmiot wyceny stanowi działka ewidencyjna nr 79/5 o powierzchni 0,5000 ha. Nieruchomość usytuowana w odległości około 16 km od Torunia, 7 km od Gniewkowa, 1,5 km od DK15.

Zabudowana jest wolnostojącym innym budynkiem niemieszkalnym (produkcyjno-magazynowy z zapleczem socjalnym i biurowym) o powierzchni użytkowej wynoszącej 785,24 m². Budynek został zgłoszony do użytkowania 25 stycznia 2022 r. na podstawie zaświadczenia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Inowrocławiu.

Budynek w kształcie prostokąta, z wydzielonymi obszarami parterową częścią magazynowo - produkcyjną oraz zapleczem dla pracowników (szatniowo-sanitarnym) z piętrem mieszczącym klatkę schodową, kotłownię gazową oraz dwa pomieszczenia dla pracowników o charakterze biurowym. Wejście główne znajduje się od strony południowej. Główne wjazdy gospodarcze to dwa wjazdy od strony wschodniej i jeden od strony zachodniej, połączony komunikacją z budynkiem na działce sąsiedniej. W części szatniowo-sanitarnej budynku znajduje się dwubiegowa klatka schodowa umożliwiająca dostęp do pomieszczeń zlokalizowanych na piętrze. Na parterze przewidziano głównie pomieszczenia sanitarne i socjalne. Na piętrze budynku znajduje się pomieszczenie kotłowni oraz dwa pomieszczenia biurowe.

Poniżej opisano szczegółowy program użytkowy budynku z pokazaniem wszystkich pomieszczeń, zgodnie z udostępnionym przez Zleceniodawcę projektem budowlanym. Rozkład i powierzchnia użytkowa pomieszczeń, zostały zweryfikowane podczas oględzin nieruchomości. Wyniki pomiaru powierzchni użytkowej poszczególnych pomieszczeń były zbliżone do tych z projektu, w granicy błędu pomiaru. Powierzchnię użytkową budynku przyjęto na podstawie udostępnionej dokumentacji (projektu budowlanego).

Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]
parter		
01.	klatka schodowa	9,02
01A.	rozdzielnia elektryczna	5,07
02.	przyjęcia	9,63
03.	komunikacja	3,49
04.	pom. porządkowe	3,93
05.	komunikacja	6,64
06.	WC on	5,18
07.	WC	7,08
08.	szatnia	4,33
09.	pok. socjalny	8,02
010.	hala produkcyjna	420,93
011.	hala magazynowa	204,97
012.	magazyn trocin	13,94
013.	sprężarka	7,94
014.	garaż na wózek widłowy	13,29
I piętro		
1.1.	kotłownia	13,44
1.2.	pokój biurowy	16,92

1.3.	klatka schodowa	17,10
1.4.	pokój biurowy	14,32
	suma	785,24

Parametry budynku (zgodnie z projektem budowlanym):

Powierzchnia użytkowa:	785,24 m ²
Powierzchnia zabudowy:	806,60 m ²
Kubatura budynku:	4788,98 m ³
Wysokość budynku:	6,52 m
Ilość kondygnacji naziemnych (budynek niepodpiwniczony):	2

Charakterystyczne dane zagospodarowania terenu (zgodnie z projektem budowlanym):

Powierzchnia utwardzonych dojazdów:	1593,10 m ²
Powierzchnia utwardzonych dojeżdż i opasek:	164,60 m ²
Powierzchnia miejsc parkingowych:	323,50 m ²

Budynek zaprojektowano w części produkcyjnej i magazynowej jako jednokondygnacyjny z dachem dwuspadowym, symetrycznym i w części szatniowo-sanitarnej jako dwukondygnacyjny z dachem dwuspadowym. Całość obiektu zamknięto w zwartej bryle prostokąta o równej wysokości i konstrukcji. Budynek zaprojektowano w konstrukcji tradycyjnej, murowanej z bloczków silikatowych oraz słupów i rdzeni żelbetowych oraz z dachem w konstrukcji kratownic stalowych. Budynek posadowiony na stopach fundamentowych i ławach w sposób bezpośredni. Ściany zewnętrzne murowane, pokrycie dachu z płyt warstwowych. Dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia 10%.

Fundamenty – w postaci układu stóp i ław fundamentowych.

Ściany fundamentowe – ściany fundamentowe gr 25 cm, w formie żelbetowego oczepu pomiędzy stalowymi słupami z bloczków betonowych.

Ściany murowane – z elementów silikatowych.

Ściany zewnętrzne – z bloczków silikatowych gr. 24 cm murowanych oraz żelbetowych rdzeni, ocieplenie zewnętrzne z 15 cm wełny mineralnej.

Ściany wewnętrzne – murowane z pustaków silikatowych.

Stropy – żelbetowa płyta monolityczna o grubości 12 – 17 cm.

Schody klatki schodowej – żelbetowe monolityczne, o grubości biegu 15 cm.

Dach – wykończony płytą warstwową blacha – wełna – blacha na konstrukcji stalowej.

Ramy i stalowa konstrukcja hali – rygle i ramy w konstrukcji stalowej z kształtowników stalowych dwuteowych.

Podłogi – posadzki w części szatniowo - sanitarnej wykończone płytkami gresu, w części produkcyjnej i magazynowej - posadzka przemysłowa.

Okna – na profilach z aluminium.

Stolarka drzwiowa wewnętrzna – drzwi na profilach aluminiowych, z okuciami ze stali kwasoodpornej, okleinowane wyposażone w zamek.

Drzwi w pomieszczeniach mokrych – pełne, na profilach aluminiowych, wyposażone w kratkę wentylacyjną.

Drzwi HPL - drzwi systemowe w WC z płyt HPL drewnopodobnych.

Bramy przemysłowe – segmentowe, na prowadnicach, z napędem elektrycznym.

Opis instalacji znajdujących się w budynku:

- Wentylacja mechaniczna w oparciu o rozwiązania systemowe, nawiew poprzez nawietrzaki okienne, skąd powietrze kompensowane jest poprzez kratki w drzwiach i usuwane przez wentylatory wywiewne w pomieszczeniach brudnych.
- Instalacja centralnego ogrzewania: kotłownia gazowa zasilana z podziemnych zbiorników na gaz.
- Instalacja wodna: budynek zasilany poprzez rozbudowę wewnętrznej instalacji wody na działce sąsiedniej z istniejącego przyłącza. Przyłącze prowadzone jest od odcinka sieci wodociągowej miejskiej, który zasila również sąsiedni budynek.

- Instalacja kanalizacyjna: szczelny zbiornik na nieczystości ciekłe.
- Instalacja elektryczna
 - Instalacja oświetlenia zewnętrznego
 - Instalacja oświetlenia podstawowego, gniazd wtykowych
 - instalacja oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego
 - instalacja uziemień i połączeń wyrównawczych
 - instalacja piorunochronna
 - instalacja okablowania strukturalnego, internetowa

Stan techniczny oraz standard wykończenia budynku ocenia się na bardzo dobry. Budynek został oddany do użytku w 2022 r.

W południowo-wschodnim narożniku działki znajduje się automatyczna brama wjazdowa. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą gruntową (działka ewidencyjna nr 78) o długości około 270 m, która łączy się z drogą asfaltową (działka ewidencyjna nr 59). Działki te stanowią własność gminy Gniewkowo i opisane są w księdze wieczystej nr BY11/00034424/9.

Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta, teren działki płaski, zagospodarowany, częściowo ogrodzony (panele stalowe od strony północnej, południowej oraz wschodniej). Od strony zachodniej nieruchomość sąsiaduje z inną nieruchomością (działki ewidencyjne nr 79/6 i 79/7) o podobnym charakterze, stanowiącą własność tego samego podmiotu – na zachodniej granicy wycenianej nieruchomości brak jest ogrodzenia. Nieruchomości te połączone są wewnętrznymi drogami dojazdowymi z kostki brukowej. W południowej części działki oraz wzdłuż zachodniej ściany budynku zagospodarowane są miejsca postojowe. Od wschodu działka sąsiaduje z gruntami niezabudowanymi, od północy z terenami o charakterze mieszkalnym i agroturystycznym, a od południa z drogą gruntową, dalej z pojedynczą zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz gruntami niezabudowanymi. Nieruchomość uzbrojona jest w przyłącze wodociągowe oraz elektroenergetyczne (przebiegają one również przez sąsiadującą nieruchomość – działki ewidencyjne nr 79/6 i 79/7, stanowiące własność tego samego podmiotu). Na wycenianej działce zlokalizowany jest słup energetyczny wraz z napowietrzną linią energetyczną niskiego napięcia 0,4 kV (przebiega z północno-zachodniego narożnika działki na południową część).



Dokumentacja fotograficzna

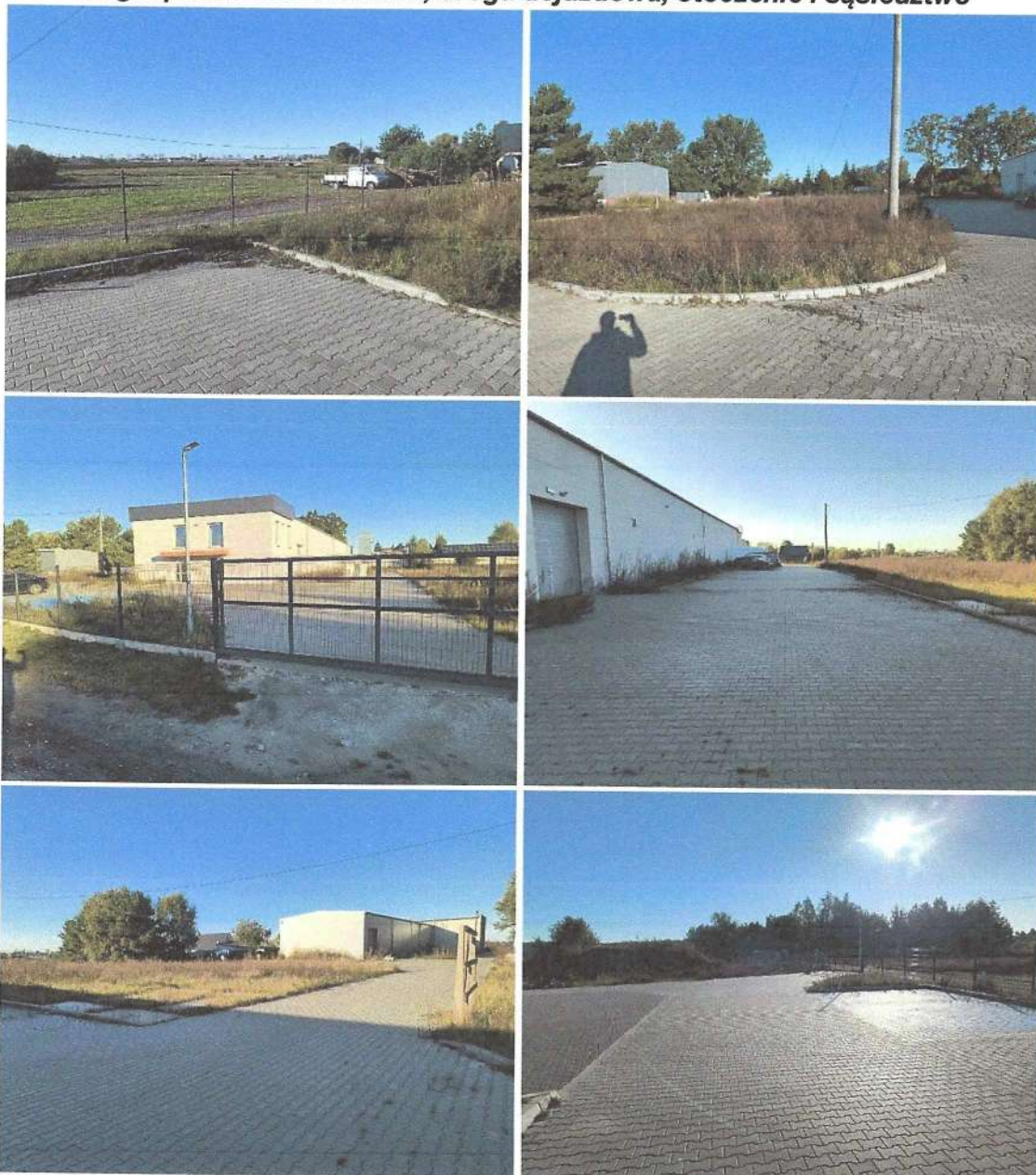
Budynek







Zagospodarowanie działki, droga dojazdowa, otoczenie i sąsiedztwo





Gniewkowo, dnia 21 lipca 2020 r.

RGp.6730.40.2020

DECYZJA nr 68/20

Na podstawie art. 59 ust 1, art. 60 ust 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku AS Produkt Sebastian Pasturek, ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka, z dnia 16.03.2020 r. (wpływ 06.04.2020r.),

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

na rzecz
AS Produkt Sebastian Pasturek
ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka

dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie budynku produkcyjno-magazynowego z zapleczem socjalnym i biurowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 79/5 w miejscowości Zajezerze.

Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji zawierające część tekstową i graficzną stanowią załącznik do decyzji.

Rodzaj inwestycji – zabudowa produkcyjno-magazynowa z zapleczem socjalnym i biurowym,

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) Inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 ze zm.) oraz z przepisami wykonawczymi do w/w ustawy, a także z warunkami wynikającymi z Polskich Norm.
- 2) Projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

2. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się budowę budynku produkcyjno-magazynowego z zapleczem socjalnym i biurowym – produkcja saun z izolacją termiczną z korka ekspandowanego,
- 2) wysokość budynku od 4m do 8m,
- 3) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku od 2,5m do 8m,
- 4) budynek do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- 5) szerokość elewacji frontowej budynku od 8m do 15m,

- 6) powierzchnia projektowanej zabudowy budynku do 850m²,
- 7) minimum 30% powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją należy zachować w formie biologicznie czynnej,
- 8) geometria dachu:
 - a) dach jedno, dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia od 2° do 45°,
 - b) układ połaci dachowych – nie określa się,
- 9) należy wyznaczyć minimum sześć miejsc parkingowych,
- 10) linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych - jak na załączniku graficznym do decyzji (nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy zasadniczej bryły budynku – lica ściany frontowej, natomiast zewnętrzne elementy budynku, jak balkony, wykusze, schody zewnętrzne, okapy itp. mogą być usytuowane poza nią),
- 11) należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej.

3. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie 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 (Dz. U. z 2020r., poz. 283 ze zm.) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r., poz. 282).

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach gestora sieci,
- 2) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej,
- 3) sposób odprowadzania ścieków – do czasu zrealizowania gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się: odprowadzenie ścieków do szczelnego, wybieralnego bezodpływowego zbiornika, wywóz na miejsce wskazane przez Urząd Miejski w Gniewkowie,
- 4) sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) sposób gospodarowania odpadami – należy zapewnić utrzymanie porządku i czystości przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych w sposób umożliwiający ich segregację (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Dz. U. z 2019 r., poz. 2010 ze zm.),
- 6) dostęp do drogi publicznej – obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej,
- 7) wymagana ilość miejsc parkingowych – należy wyznaczyć minimum sześć miejsc parkingowych.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:
 - przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r., poz. 1145 ze zm.) inwestor powinien przy

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska):

- 1) Teren wnioskowanego zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2020r., poz. 1064) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych.
- 2) Wspomniany teren nie jest położony między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego, nie jest także wyspą i przymuliskiem, ani obszarem morskiego pasa nadbrzeżnego. Nie jest również strefą przepływów wezbrań powodziowych, określoną w planie zagospodarowania przestrzennego z uwagi na jego brak. Teren planowanej inwestycji nie leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne.

8. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:

- żaden z powszechnie obowiązujących aktów normatywnych, który mógłby mieć zastosowanie w niniejszej sprawie, nie zawiera ograniczeń odnośnie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

9. Uzyskane uzgodnienia i opinie:

- projekt decyzji uzgodniono w sprawach ochrony gruntów rolnych ze Starostą Inowrocławskim,
- Burmistrz Gniewkowa jako zarządca drogi gminnej przyległej do nieruchomości stanowiącej działkę nr 79/5, objętej niniejszą decyzją, stwierdził w wyniku przeprowadzonej analizy, że realizacja zamierzonej inwestycji na tej nieruchomości nie wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego, w tym również pieszego.

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji - wyznaczono na mapie w skali 1:1000 - załącznik nr 1 -stanowiącej część graficzną decyzji.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

UZASADNIENIE

W dniu 16.03.2020 r. (wpływ 06.04.2020r.) AS Produkt Sebastian Pasturek, ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka, wystąpił do Burmistrza Gniewkowa z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie budynku produkcyjno-magazynowego z zapleczem socjalnym i biurowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 79/5 w miejscowości Zajezerze.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.

2) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:

- należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodnokanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych.

3) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:

- należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.

4) Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:

- stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r., poz. 1219), poziom hałasu nie może przekraczać wartości ustalonych dla tych terenów podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112);
- planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;

- należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. z 2007r., Nr 93, poz. 623 ze zm.).

5) Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:

- planowana inwestycja nie może pogarszać jakości powietrza i powinna pozwalać na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012r., poz. 1031);

- planowana inwestycja nie może pogarszać jakości wód i powinna pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r., poz. 310 ze zm.);

- planowana inwestycja nie może pogarszać standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r., poz. 1395).

przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy.

Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną z zasobu Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami w Inowrocławiu rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy).

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 k.p.a.) pismem z dnia 30 kwietnia 2020 r. wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniewkowo uchwalonego uchwałą Nr XIX/124/2012 Rady Miejskiej w Gniewkowie, Burmistrz Gniewkowo stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem, oraz nie zachodzi konieczność uzyskania opinii oraz uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1-5, 5a, 7, 8, 9a, 10-14 cytowanej wyżej ustawy.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Ustalono również, że obecnie teren ten nie jest objęty planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Na podstawie egzemplarza archiwalnego miejscowego planu ogólnego ustalono także, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wykazane zostały z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ stwierdził co następuje:

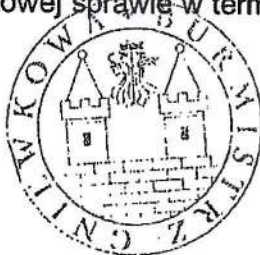
- na terenie objętym analizą dostępnym z tej samej drogi publicznej, co działka objęta wnioskiem znajduje się działka zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej,
- uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren wnioskowany nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

Burmistrz Gniewkowa pismem z dnia 25 maja 2020 r. wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do Starosty Inowrocławskiego. Dnia 28 maja 2020 r. adresat odebrał korespondencję i nie odpowiedział w terminie 2 tygodni. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Uzyskano opinię wewnętrzną inspektora ds. dróg w tut. urzędzie w zakresie obsługi komunikacyjnej wnioskowanego terenu.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, Burmistrz mając na uwadze zapewnienie stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwienia wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów, pismem z dnia 17 czerwca 2020 r. zawiadomił strony niniejszego postępowania o prawie do wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia.



Z up. BURMISTRZA
Jerolindu Tomczyka
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, które należy wnieść za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do

rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Załączniki:

Nr 1 Część graficzna - mapa w skali 1:1000

Nr 2 Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

- a. Część tekstowa
- b. Część graficzna.

Otrzymują:

- 1) AS Produkt Sebastian Pasturek, ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka
adres do korespondencji AS Produkt Centrum Badawcze, Zajezerze 5C, 88-140 Gniewkowo
- 2) Pan Marcin Chojnacki, ul. L. Rydygiera 15A/17, 87-100 Toruń
- 3) Pani Aleksandra Rudnik, ul. Piaskowa 22, 87-124 Złotorya
- 4) Pan Błażej Duchński, Zajezerze 7B, 88-140 Gniewkowo
- 5) Pani Aleksandra Duchńska, Zajezerze 7B, 88-140 Gniewkowo
- 6) Pani Anna Skonieczna, Zajezerze 7, 88-140 Gniewkowo
- 7) Pan Krzysztof Szafranski, Suchatówka 3, 88-140 Gniewkowo
- 8) UM a/a MK

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 107,00 zł
na podstawie cz. I pkt 8 załącznika do ustawy o opłacie skarbowej
z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1000 ze zm.)

Stwierdzam
że powyższe/sza
stało/ła się ostateczne/a
w dniu
Gniewkowo, dnia

Z up BURMISTRZA

Alicja Magdowska
SEKRETARZ GMINY

Starosta Inowrocławski
aleja Ratuszowa 38
88 – 100 Inowrocław

Inowrocław, 9 września 2020 r.

AB.6740.2.62.2020

DECYZJA 62/2020

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 j.t.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 j.t.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z 10 sierpnia 2020 r. **zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę dla:**

Sebastiana Pasturka prowadzącego działalność pod firmą AS PRODUKT Sebastian Pasturek,
ul. Dojazdowa 4, 87-103 Mała Nieszawka,

obejmujące:

Budowa budynku produkcyjno-magazynowego z zapleczem socjalnym i biurowym wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki o numerze ewidencyjnym 79/5 w miejscowości Zajezerze gmina Gniewkowo.

kategoria obiektu – XVIII

projekt opracowany przez:

- Michała Otomańskiego, specjalność architektoniczna, uprawnienia nr 43/01/WŁ, przynależność LO-0207,
- Michała Żalińskiego, specjalność konstrukcyjno-budowlana, uprawnienia nr 123/00, przynależność SLK/BO/4800/01,
- Krzysztofa Piaseckiego, specjalność konstrukcyjno-inżynierska w zakresie budowy dróg, uprawnienia nr 31/87/WŁ, przynależność ŁOD/BD/0103/02,
- Krzysztofa Kunerta, specjalność instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, uprawnienia nr SLK/6124/PWBS/15, przynależność SLK/IS/9327/15,
- Agnieszkę Pietrzykowską, specjalność instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, uprawnienia nr 67/01/WŁ, przynależność ŁOD/IE/1026/02,

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) w ramach realizacji inwestycji jak i eksploatacji powinny być wykonane, zainstalowane i stosowane środki czy rozwiązania chroniące środowisko oraz zapobiegające ponadnormatywnemu oddziaływaniu na środowisko, a funkcjonowanie obiektu powinno odbywać się w taki sposób, aby w jak najmniejszym stopniu ujemnie ingerować na teren przedmiotowej inwestycji i nie powinno być uciążliwe dla działek sąsiednich,
- 2) prace budowlane prowadzić zgodnie z uzgodnieniami załączonymi do projektu budowlanego,
- 3) podczas realizacji inwestycji należy używać wyłącznie sprawnego sprzętu i monitorować ewentualne wycieki substancji ropopochodnych, które mogą powstać w wyniku awarii,
- 4) na czas prowadzenia realizacji inwestycji należy zorganizować zaplecze budowlane, wyposażać je w sorbenty do likwidacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych i utrzymywać w należytym porządku oraz należy zapewnić odpowiednią ilość sanitariatów i pojemników na odpady,
- 5) maszyny i urządzenia powodujące nadmierny hałas należy wyposażać w obudowy dźwiękochłonne,
- 6) substancje mogące zanieczyścić glebę należy składować w miejscach izolowanych od podłoża,
- 7) w przypadku konieczności przeprowadzenia wycinki drzew należy wykonać ją poza okresem lęgowym ptaków, ograniczając ją do niezbędnego minimum;

- 8) odpady wytwarzane w trakcie budowy i eksploatacji należy gromadzić w wyznaczonych miejscach w sposób selektywny, w szczelnych i oznakowanych pojemnikach, do czasu zebrania ekonomicznie uzasadnionej partii, którą należy przekazać uprawnionej jednostce do odzysku, a jeśli nie jest to możliwe – do unieszkodliwienia,
- 9) uciążliwości związane z funkcjonowaniem urządzeń i rozwiązań technicznych muszą się mieścić w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 10) prace budowlane należy prowadzić w godzinach od 6⁰⁰ do 22⁰⁰,
- 11) należy zabezpieczyć teren objęty budową przed dostaniem się osób postronnych,
- 12) wszystkie prace związane z planowaną inwestycją muszą być wykonywane zgodnie z odrębnymi obowiązującymi przepisami prawnymi,
- 13) prace budowlane prowadzić w sposób zapewniający poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich,
- 14) wszelkie prace ziemne należy wykonywać w sposób zapewniający ochronę gruntu przed osuwaniem, a także ochronę gruntu, wód powierzchniowych i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- 15) w przypadku odkrycia obiektu zabytkowego wymagane jest wstrzymanie wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczenie tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia, niezwłoczne zawiadomienie o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 16) należy ustanowić Inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjnej na podstawie - § 3.2.a) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 19.11.2001 r. (Dz. U. Nr 138, poz. 1554 ze zm.),
- 17) przed przystąpieniem do użytkowania obiektu uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie obiektu,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy – Prawo budowlane.

U Z A S A D N I E N I E

Inwestor złożył 10 sierpnia 2020 r. wniosek o pozwolenie na budowę dla inwestycji pn. „Budowa budynku produkcyjno-magazynowego z zapleczem socjalnym i biurowym wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki o numerze ewidencyjnym 79/5 w miejscowości Zajezerze gmina Gniewkowo” wraz z projektem budowlanym, oświadczeniem inwestora o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz decyzją o warunkach zabudowy.

Projekt budowlany jest zgodny z decyzją Burmistrza Gniewkowa o warunkach zabudowy nr 68/20 z 21 lipca 2020 r. (znak RGp.6730.40.2020). Zatwierdzony projekt zagospodarowania działki jest zgodny z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości: działka nr 79/5, gmina Gniewkowo, obręb Zajezerze. Przedłożony projekt budowlany uzyskał wymagane uzgodnienia, pozwolenia i opinie. Po spełnieniu ww. wymogów postanowiono jak w sentencji, a opieczetowany projekt budowlany jest integralną częścią decyzji.

Od decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Kujawsko – Pomorskiego, za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Opłatę skarbową w wysokości 586 zł pobrano na podstawie Ustawy o opłacie skarbowej z 16 listopada 2006 r. (Dz. U. z 2016 r., poz. 1827 i.t.).



Op. STAROSTY
CZŁONEK ZARZĄDU
Włodzisław Figas

Otrzymują :

- 1) Sebastian Pasturek – adres doręczeń: AS Produkt, Zajezerze 5C, 88-140 Gniewkowo,
- 2) aa. PD.

Do wiadomości:

- 1) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Inowrocławiu,
- 2) Burmistrz Gniewkowa,
- 3) Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami w/m.

POUCZENIE

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:

1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;

2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;

3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

UWAGA !

W dalszej korespondencji z organem administracji architektoniczno-budowlanej należy powołać się na datę i nr wydanej decyzji.

PINB.5125.3.2022

Inowrocław, 25 stycznia 2022 r.

AS PRODUKT Sebastian Pasturek

ul. Dojazdowa 4

87-103 Mała Nieszawka

przez pełnomocnika:

Bartosz Jadanowski

Zajezerze 5c

88-140 Gniewkowo ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 – Prawo budowlane (t.j., Dz. U. z 2020 r., poz. 1333)

zaświadczam

o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Inowrocławiu w związku z dopełnieniem, przez inwestora, Sebastiana Pasturka prowadzącego działalność AS PRODUKT Sebastian Pasturek z siedzibą przy ul. Dojazdowej 4 w Małej Nieszawce, obowiązku zawiadomienia właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy budynku produkcyjno- magazynowego z zapleczem socjalnym i biurowym wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 79/5 w m. Zajezerze, gm. Gniewkowo.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 17 stycznia 2022r. inwestor, Sebastian Pasturek prowadzący działalność AS PRODUKT Sebastian Pasturek z siedzibą przy ul. Dojazdowej 4 w Małej Nieszawce, wystąpił do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Inowrocławiu o wydanie pozwolenia na użytkowanie dot. budowy budynku produkcyjno- magazynowego z zapleczem socjalnym i biurowym wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 79/5 w m. Zajezerze, gm. Gniewkowo.

Po przeprowadzeniu weryfikacji załączonej dokumentacji, na mocy art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j., Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) stosownie do art. 57 ust. 4 Prawa budowlanego wezwano inwestora wezwaniem do uzupełnienia braków wniosku. Zadość wezwaniu uczyniono.

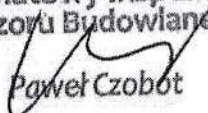
W niniejszej sprawie mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo budowlane przed nowelizacją– t.j., Dz. U. z 2020r., poz. 1333, stosownie do art. 25 ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (t.j., Dz. U. z 2020 r. poz. 471), która wprost wskazuje, iż cyt.: „*Do spraw uregulowanych ustawą zmienianą w art. 1, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisy ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.*” .

Zgodnie z art. 31¹ ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób

zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. Z 2020 r., Poz. 374, z późn. zm.) w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 przepisów art. 55 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane nie stosuje się, a wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie złożone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli nie wydano decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, traktuje się jak zawiadomienie o zakończeniu budowy, o którym mowa w art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Po przeprowadzeniu weryfikacji dostarczonej dokumentacji w zakresie zawiadomienia o zakończeniu budowy, tut. organ administracji publicznej stwierdza, że do ww. zawiadomienia dołączono wszystkie wymagane prawem dokumenty, w tym, oświadczenie kierownika budowy o wykonaniu robót ze zmianami nie odstępującymi w sposób istotny od zatwierdzonego projektu i warunków pozwolenia na budowę wydanym decyzją z dnia 09 września 2020r, znak: AB.6740.2.62.2020 wydaną przez Starostę Inowrocławskiego, a także oświadczenie o doprowadzeniu terenu budowy do należytego stanu i porządku.

Wobec powyższego informuję, że Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Inowrocławiu **nie wnosi sprzeciwu do zamiaru użytkowania, a inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu z dniem 04.02.2022r.**

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego

Paweł Czobot

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a PC/EŁ

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Wycena Nieruchomości Przemysław
Bukowski**

85-791 Bydgoszcz, Golłoba 1 / 20

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015454

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 15/01/2024 - 14/01/2025

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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