



Dotyczy przedmiotowej nieruchomości w miejscowości Bystrzyca, działka nr 1129/1, AM-1, obręb 0002, Bystrzyca, gmina Oława, powiat oławski, województwo dolnośląskie.

OPERAT SZACUNKOWY

Dotyczący Oszacowania Wartości Rynkowej Nieruchomości



PRZEDMIOT WYCENY:

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
NIEZABUDOWANA**

ADRES NIERUCHOMOŚCI:

miejsowość: Bystrzyca
Działka nr: 1129/1, AM-1
obręb: 0002, Bystrzyca
gmina: Oława
powiat: oławski
województwo: dolnośląskie

SPORZADZIŁ RZECZNIKOWY MAJATKOWY:



Wrocław, dnia 30 marca 2023 r.





WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości 4/6 części w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działkę oznaczoną geodezyjnie nr:

- 1129/1, AM-1
- powierzchnia działki: 0,0800 ha
- obręb: 0002, Bystrzyca
- gmina: Oława
- powiat: oławski
- województwo: dolnośląskie
- KW gruntowa nr: WR10/00021136/9, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Cel i zakres wyceny

Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 4/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej WRu wg aktualnego stanu dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości w toku postępowania upadłościowego Marii Chudy.

**Wartość rynkowa udziału w wysokości 4/6 w prawie własności
nieruchomości gruntowej niezabudowanej**

WRu = 55 000 zł

słownie: pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych 00/100

W procesie wyceny określono wartość rynkową nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

SPORZĄDZIŁ RZECZOZNAWCA MAJATKOWY:

AGNIESZKA BISKUPSKA
Numer uprawnień 7979



Wrocław, dnia 30 marca 2023 r.



SPIS TREŚCI

1	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1	PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2	ZAKRES WYCENY	4
2	CEL WYCENY	4
3	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1	PODSTAWY FORMALNE OPRACOWANIA	4
3.2	PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE OPRACOWANIA	4
3.3	PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
3.4	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
3.5	DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	5
4	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
4.1	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	5
4.1.1	<i>Stan prawny w księdze wieczystej</i>	5
4.1.2	<i>Oznaczenie w ewidencji gruntów</i>	5
4.2	OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ	6
4.3	POŁOŻENIE OGÓLNE	8
4.4	LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA.....	8
4.5	STAN UŻYTKOWY	9
4.6	DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA.....	10
5	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	15
5.1	PRZYJĘTA WARTOŚĆ RYNKOWA ORAZ PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA	15
5.2	UZASADNIENIE WYBORU RODZAJU WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ORAZ PODEJŚCIA, METODY, TECHNIKI	16
6	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	17
6.1	OBSZAR BADANEGO RYNKU	17
6.2	RODZAJ BADANEGO RYNKU	17
6.3	OKRES BADANIA CEN.....	17
6.4	ANALIZA RYNKU	17
7	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	20
7.1	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI WRU	20
7.1.1	<i>Obiekty porównawcze przyjęte do wyceny</i>	20
7.1.2	<i>Obliczenie skorygowanej wartości 1 m² nieruchomości gruntowej niezabudowanej</i>	22
7.1.3	<i>Wartość rynkowa przedmiotu wyceny WRu</i>	23
8	WYNIK KOŃCOWY WYCENY	23
8.1	UZASADNIENIE.....	23
9	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	23
9.1	KLAUZULE	23
9.2	USTALENIA DODATKOWE	24
10	ZAŁĄCZNIKI	24



1 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości 4/6 części w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działkę oznaczoną geodezyjnie nr:

- 1129/1, AM-1
- powierzchnia działki: 0,0800 ha
- obręb: 0002, Bystrzyca
- gmina: Oława
- powiat: oławski
- województwo: dolnośląskie
- KW gruntowa nr: WR1O/00021136/9, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 4/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej opisanej w pkt. 1.1. wg aktualnego stanu.

2 CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 4/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej WRU wg aktualnego stanu dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości w toku postępowania upadłościowego Marii Chudy.

3 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawy formalne opracowania

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi umowa zlecenie zawarta pomiędzy:

- Zleceniodawca:** Izabela Skonieczna - Powalka Syndyk masy upadłościowej osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Marii Chudy,
- Wykonawca:** Agnieszka Biskupska - Rzeczoznawca Majątkowy w zakresie szacowania nieruchomości, nr uprawnień 7979.

3.2 Podstawy materialno-prawne opracowania

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późniejszymi zmianami), zwana dalej Ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r., "Kodeks cywilny" (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 555), zwane dalej Rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości.

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny. Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego jest szczegółowym przepisem regulującym postępowanie, w wyniku którego następuje określenie wartości nieruchomości. Przy czym poprzez zwrot „określenie wartości nieruchomości” rozumie się zgodnie z §3, określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Rozdział 4 zawiera sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

3.3 Podstawy metodologiczne

- „Wycena nieruchomości” - R. Cymerman, J. Cymerman, Zielona Góra 2021 r.,
- „Wartość rynkowa nieruchomości” - Ewa Kucharska - Stasiak, Warszawa 2000 r.,



- „System i procedury szacowania nieruchomości”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, ZCC, Zielona Góra 2001 r.,
- „Wycena nieruchomości”, pod. Red. Prof. Zw. Dr hab. Józefa Hozera, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2006 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość”, Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Poltext, 2004 r.,
- „Szacowanie nieruchomości”, Jerzy Dydenko, Wolters Kluwer, 2006 r.,
- „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002 r.,
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.

3.4 Źródła danych merytorycznych

- Księga Wieczysta gruntowa nr: WR1O/00021136/9, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Wypis z rejestru gruntów i kopia mapy ewidencyjnej,
- Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- Wywiad terenowy i oględziny przeprowadzone w dniu 21.03.2023 r.,
- Dane o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych, kształtujących się na rynku lokalnym,
- Informacje uzyskane w terenowych jednostkach administracji,
- Inne dane i informacje otrzymane od zlecającego,
- Informacje i dane własne autora opracowania.

3.5 Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

- | | |
|---|---------------|
| <input type="checkbox"/> Data sporządzenia operatu szacunkowego | 30.03.2023 r. |
| <input type="checkbox"/> Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 30.03.2023 r. |
| <input type="checkbox"/> Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | 21.03.2023 r. |
| <input type="checkbox"/> Data dokonania oględzin | 21.03.2023 r. |

4 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 4 ust. 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

4.1 Stan prawny nieruchomości

Istotnymi do określenia stanu prawnego niniejszej nieruchomości są dane zawarte w Księdze Wieczystej nr WR1O/00021136/9, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oławie przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych oraz dane zawarte w Ewidencji Gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Oławie

4.1.1 Stan prawny w księdze wieczystej

W dniu 30 marca 2023 roku przeprowadzono weryfikację Księgi Wieczystej gruntowej nr WR1O/00021136/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. W dziale II KW wskazani są właściciele gruntu: w udziale w wysokości 4/6 Maria Chudy, w udziale w wysokości 1/6 Mariusz Chudy, w udziale w wysokości 1/6 Marek Chudy Dział III KW zawiera wpis: ostrzeżenie o treści: komornik sądowy rewiru i przy Sądzie Rejonowym w Oławie prowadzi egzekucję z nieruchomości w sprawie i km 887/06 oraz inny wpis dotyczący przyłączenia wierzyciela: Bank Zachodni WBK S.A. Centrum Zarządzania Przetęminowaniami w sprawie km 179/09 do egzekucji z nieruchomości. Dział IV KW zawiera 2 wpisy dotyczące hipoteki umownej zwykłej oraz 3 wpisy dotyczące hipoteki przymusowej zwykłej.

Wydruk zapisów księgi wieczystej nr WR1O/00021136/9 z Podsystemu Dostępu Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości został załączony do niniejszego opracowania.

4.1.2 Oznaczenie w ewidencji gruntów

Tabela 1. Oznaczenie w ewidencji gruntów

Województwo	dolnośląskie
Powiat	oławski
Jednostka ewidencyjna	Oława-gmina
Obręb	0002, Bystrzyca
Arkusze	1



Nr działki	1129/1
Powierzchnia (ha)	0,0000 ha
Właściciel	1/6 współwłasności Marek Chudy 4/6 współwłasności Maria Chudy 1/6 współwłasności Mariusz chudy

Zapisy w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów są zgodne w swojej treści.

4.2 Określenie przeznaczenia nieruchomości gruntowej

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla terenu lokalizacji nieruchomości został sporządzony Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Uchwała Rady Gminy Oława nr XLIV/272/2017 z dnia 2017-09-26 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Bystrzyca w gminie Oława – część 1, przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym:

- Drogi publiczne zbiorcze „KDZ0.2”
- Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej „MU2.1”

Dla „MU2.1”

Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dla której obowiązuje ograniczenie ilości mieszkań do 4 w pojedynczym budynku,
- 3) zabudowa zagrodowa,
- 4) zabudowa usługowa z wyłączeniem stacji paliw.

Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu, w lokalach wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub w odrębnych budynkach usługowych,
- 2) urządzenia towarzyszące.

W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się lokalizację, modernizację i rozbudowę zespołów garaży, a także budowę garaży podziemnych i wbudowanych.

Działka 1129/1 znajduje się w strefie:

Zasięg strefy "E" ochrony ekspozycji

Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków

Granica strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego

Granica strefy "OW" ochrony relikwów archeologicznych

Granica obszaru specjalnej ochrony siedlisk "Grądy Odrzańskie" (Natura 2000)

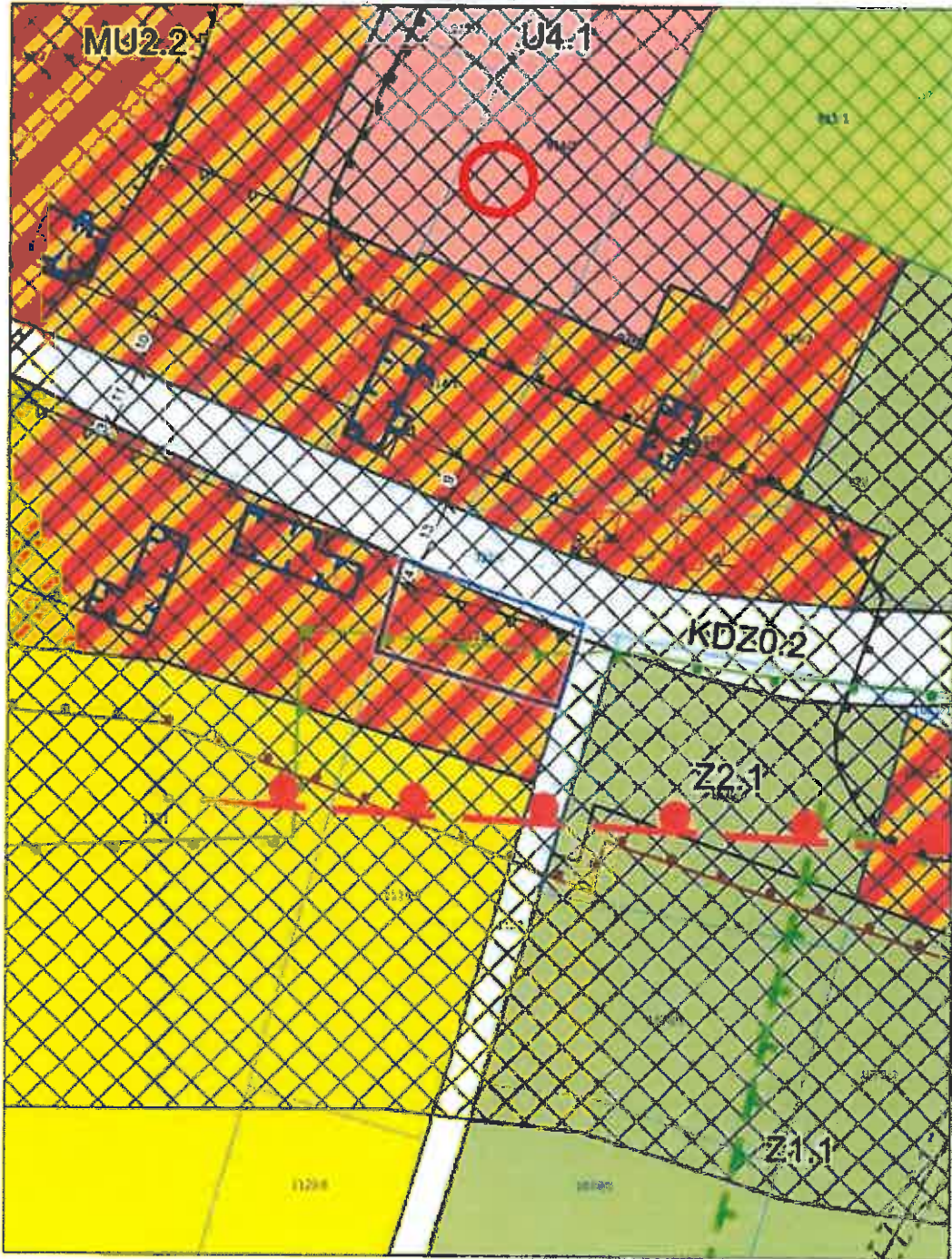
Granica projektowanego "Nadodrzańskiego Oławsko-Wrocławskiego Parku Krajobrazo

Granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej obszar historycznego układu ruralistyczne zabytków nieruchomych wraz z zabudową

Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik do niniejszego opracowania.



Wydział Geodezji, Zastępca Dyrektora Planów, 65-100 WROCLAW
ul. Świdnicka 17, 50-100 Wrocław, tel. 71 37 45 40, fax 71 37 45 41
Wzrost z Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenów Rolniczych uchwałą XI.IV.372.2017 z dnia 2017-09-26
Załącznik do uchwały R11.027.114.73 GP, data wydania 2018-04-17
skala 1:1000
Czytelność: 1:1000
Data wydania: 2018-04-17
Czytelność: 1:1000



Dotyczy działki numer 1129/1 z obrębu BYSTRZYCA

GMINA OŁAWA

Dokument wygenerowany z serwisu plany i mapy na komputerze w technologii firm Geo-System sp. z o.o.
data 2023-03-17 11:16:46 przez Aleksandra Skrzydłowski@1494267222

strona 1



4.3 Położenie ogólne

Oława – gmina wiejska w województwie dolnośląskim, w powiecie oławskim, należąca do aglomeracji wrocławskiej. Siedziba gminy to Oława. Gmina leży 16 km na południowy wschód od Wrocławia, wokół miasta Oława, nad rzekami Odrą i Oławą.

Bystrzyca - wieś w Polsce położona w województwie dolnośląskim, w powiecie oławskim, w gminie Oława. Nazwa miejscowości wywodzi się od bystrego, szybkiego nurtu rzeki. Niemiecki językoznawca Heinrich Adamy w swoim dziele o nazwach miejscowych na Śląsku wydanym w 1888 roku we Wrocławiu jako najstarszą nazwę miejscowości wymienia zlatynizowaną nazwę *Bistriz* podając jej znaczenie "Wildwasser" czyli "Dzika, szalona woda". Pierwotna nazwa została później przez Niemców fonetycznie zgermanizowana na *Peisterwitz* tracąc swoje pierwotne znaczenie. Bystrzyca jest największą wsią w gminie Oława, zamieszkałą (III 2011 r.) przez 2456 osób. W miejscowości jest 6 sklepów spożywczych, bankomat Banku Spółdzielczego. Ponadto: apteka, remiza Ochotniczej Straży Pożarnej Bystrzyca, zespół szkół (w skład którego wchodzi szkoła podstawowa, przedszkole, siedziba Nadleśnictwa Oława, leśnictwa Janików, kościół rzymskokatolicki oraz kaplica. Nad Smortawą znajduje się kilka ośrodków wypoczynkowych oraz kąpielisko. W Bystrzycy znajduje się także Ośrodek Zdrowia oraz stomatolog. Bystrzyca to prawdziwe zagłębie świecowo-zniczowe powiatu oławskiego, znajdują się tu aż dwa duże zakłady produkcyjne o tym profilu. Znajduje się tu także piaskownia, 2 tartaki oraz wiele mniejszych zakładów. Bystrzyca od 2012 roku współpracuje z niewielką niemiecką wioską Neckeroda. Współpracę zapoczątkował w 2012 roku Heinz Scholz który wraz z Burmistrzem Neckerody przyjechali do Bystrzycy. Dzięki niej byli mieszkańcy którzy żyli tu przed wojną mogą poznać wieś na nowo i odnowić swoje wspomnienia i wspomnienia mieszkających tu Polaków. Obywatele Polscy także co rok jeżdżą do miejscowości zamieszkiwanej przez Heinza Scholza uczestnicząc w tamtejszym festiwalu rzemiosła.



Lokalizacja wsi Bystrzyca na mapie regionu (źródło: www.google.pl)

4.4 Lokalizacja szczegółowa

Wyceniana nieruchomość położona jest w pośredniej części wsi Bystrzyca, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, terenów niezagospodarowanych, rolnych i stolami. W odległości ok. 300 m od nieruchomości znajduje się cmentarz komunalny, Szkoła Podstawowa, orlik, drobne punkty handlowo-usługowe, gabinet stomatologiczny, apteka znajdują się w odległości ok. 850 m od nieruchomości. Dostęp do komunikacji publicznej przeciętny, przystanek komunikacji publicznej w odległości ok. 400 m od nieruchomości.



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości (źródło: <https://olawski.e-mapa.net>)

4.5 Stan użytkowy

Tabela 2. Stan zagospodarowania nieruchomości

Działki nr	1129/1, AM-1
Obszar	0,0800 ha
Kształt	Regulamy, prostokąt
Rzeźba terenu	Teren płaski
Ogrodzenie	Teren nieruchomości nieogrodzony
Uzbrojenie	Sieć energetyczna, wodna, kanalizacyjna i światłowod
Dojazd	Dojazd do nieruchomości odbywa się ulicą Brzegową (dz. nr 322/6). Droga o nawierzchni asfaltowej z ciągiem pieszym, dwukierunkowa, oświetlona.
Stan zagospodarowania	Działka niezabudowana, porośnięta częściowo trawą, teren działki częściowo utwardzony. Podczas wizji lokalnej na działce znajdowały się materiały, sprzęt, deski, drewno należące do sąsiadującej z przedmiotową działką stołami



4.8 Dokumentacja fotograficzna







Dojazd do nieruchomości i otoczenie







Stan zagospodarowania nieruchomości



3 PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

5.1 Przyjęta wartość rynkowa oraz podejście, metoda i technika

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 4/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej wg aktualnego stanu dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości w toku postępowania upadłościowego Marii Chudy. W niniejszym operacie określono wartość rynkową – WRu udziału w prawie własności nieruchomości opisanej w pkt. 1.1 według aktualnego stanu.

Przy określeniu wartości rzeczoznawca brał pod uwagę całokształt okoliczności, jakie występują w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu oraz negocjowania cen sprzedaży.

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, a w szczególności od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- celu, na jaki nieruchomość została oddana i funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- dostępności danych i cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości - do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano:

Tabela 3. Metodologia wyceny

Wartość rynkowa nieruchomości – WR wg aktualnego stanu	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Porównywania parami

Wartość rynkowa nieruchomości.

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa 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 rozeznanie i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy „Wartość rynkowa” interpretuje definicję wartości rynkowej:

Pojęcie szacunkowa kwota jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiekolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiekolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie w dniu wyceny. Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznego.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać. Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie nieruchomości. Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element



uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomości uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartość nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy. Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wyimaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mogłyby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie strony działają z rozeznanie i postępują rozważnie. Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

5.2 Uzasadnienie wyboru rodzaju wartości rynkowej nieruchomości oraz podejścia, metody, techniki

Zgodnie z MPZP wyceniana nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz fragment działki położony jest na terenie przeznaczonym pod drogi publiczne zbiorcze i takie przeznaczenie zostało przyjęte w procesie wyceny.

W wyniku analizy lokalnego rynku stwierdzono, że w okresie dwóch ostatnich lat były przedmiotem obrotu nieruchomości stanowiące przedmiot prawa własności, podobne do szacowanej według aktualnego stanu – grunt.

Ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym, mieszkaniowym z fragmentami działek przeznaczonych pod drogi i o pokrewnym przeznaczeniu oraz cechy wpływające na te ceny i warunki transakcji są znane. Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, wartość prawa własności nieruchomości gruntowej zostanie określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

Podejście porównawcze.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych. Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy. Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Metoda porównywania parami.

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- 4) Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do



- nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i cech charakterystyki.
- 5) Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
 - 6) Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
 - 7) Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych.
 - 8) Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
 - 9) Określenie ewentualnego dodatkowego współczynnika korekcyjnego K_z przedziału $[0,90-1,10]$ uwzględniającego cechy szczególne nie ujęte w zbiorze współczynników korygujących i inne szczególne cechy nieruchomości wycenianej.

6 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

6.1 Obszar badanego rynku

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje powiat oławski, gdzie znajdują się obiekty podobne pod względem charakteru i przeznaczenia.

6.2 Rodzaj badanego rynku

Rodzaj rynku przyjęty do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości. W przypadku przedmiotowej wyceny jest to rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo- usługową.

6.3 Okres badania cen

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny okresem badania rynku objęto okres 24 miesięcy poprzedzających wycenę.

6.4 Analiza rynku

Ogólna sytuacja makroekonomiczna

Zgodnie z kwartalnikiem Ekonomicznym PKO BP (publikacja; 22 grudnia 2022 r) Od marca 2020 istotnym elementem budowania prognoz gospodarczych stały się założenia dotyczące procesów pozaekonomicznych, takich jak natężenie pandemii, restrykcyjność wprowadzanych obostrzeń i ich łączne oddziaływanie na poziom aktywności ekonomicznej. Wpływ pandemii na gospodarkę wygasa, ale w jej miejsce pojawił się nowy pozaekonomiczny czynnik o istotnym ekonomicznym znaczeniu, czyli rosyjska agresja wobec Ukrainy i „wojna gospodarcza” pomiędzy Zachodem a Rosją.

Otoczenie zewnętrzne. Główne banki centralne (poza chińskim PBOC i japońskim BoJ) z determinacją kontynuują cykl zacieśniania polityki pieniężnej, pomimo sygnałów recesji, wygasania części szoków podaźowych i hamowania inflacji. Rezerwa Federalna zakończyła 2022 podwyżką stóp o 50pb (do 4,25-4,5%), po czterech z rzędu ruchach po 75pb. Spóźniony w cyklu podwyżek stóp EBC zakończył rok ze stopą refinansową na poziomie 2,5%, również zmniejszając skalę podwyżki do 50pb. EBC zapowiedział ponadto rozpoczęcie QT (zacieśnienia ilościowego) od marca 2023, początkowo po 15 mld EUR miesięcznie. Fed i EBC starają się zachować wiarygodność i szybko zdławić inflację, nawet za cenę recesji. Bieżące trendy cenowe zapowiadają dezinflację, która na dobre zaczęła się już w USA, a dopiero zaczyna się w Europie. Spadek realnych dochodów ludności i pesymizm konsumentów uderzają w konsumpcję. W Chinach gospodarka pozostaje pod silnym wpływem pandemii, co z jednej strony ogranicza popyt na europejskie towary, a z drugiej umożliwia

spadki cen surowców i zastępowanie przez Europę gazu z Rosji „wolnym” LNG z Azji

Strefa realna. Szacujemy, że wzrost PKB w 4q22 obniżył się poniżej 1% r/r z 3,6% r/r w 3q22, przy spadku dynamiki konsumpcji poniżej zera i mizernym wzroście inwestycji. Osłabienie popytu konsumpcyjnego odzwierciedla negatywny wpływ inflacji na realne dochody gospodarstw domowych oraz skutki wzrostu stóp procentowych. Słabszy popyt inwestycyjny to m.in. efekt schłodzenia rynku mieszkaniowego. Mocnym punktem w strukturze PKB pozostaje eksport – to efekt napływu nowych inwestycji zagranicznych do Polski, a także niedowartościowania złotego, wspierającego konkurencyjność eksporterów. W 2023 polska gospodarka będzie „flirtować” z recesją. Spadek aktywności w największym stopniu będzie dotyczyć sektora konsumenckiego. Dużą rolę odegra też ograniczanie zapasów. Relatywnie mniej dotknięte zostaną inwestycje, a eksport pozostanie jasnym punktem. Niska dynamika PKB w największym stopniu wynikać będzie z ograniczenia popytu konsumpcyjnego. Gospodarstwa domowe, zwłaszcza na początku roku, będą się mierzyć z głębokim spadkiem realnych dochodów. W 2h23, wraz ze spadkiem inflacji, sytuacja się poprawi. Istotna dla konsumpcji będzie reakcja rynku pracy – spodziewamy się, że spowolnienie gospodarcze nie wywoła silnego wzrostu bezrobocia. Konieczność zmniejszenia energochłonności gospodarki oraz napływ kapitału zagranicznego będą wspierać popyt inwestycyjny. Szanse na cykliczne odbicie inwestycji (które naszym zdaniem po pandemii jeszcze w pełni nie nastąpiło) wzrosną w 2q23. Realizacja KPO ze środków krajowych (m.in. z PFR) oraz nakłady na obronność będą dodatkowo stymulować publiczny popyt inwestycyjny, przy słabszym popycie inwestycyjnym samorządów.

Rynek pracy pozostaje w dobrej kondycji, choć stopniowo napływają sygnały pogorszenia sytuacji. Stopa bezrobocia rejestrowanego w ostatnich trzech miesiącach utrzymywała się na rekordowo niskim poziomie 5,1% (w październiku GUS uwzględnił wyniki spisu rolnego z 2020, co skutkowało rewizją w górę wskaźnika za ostatnie dwa lata o ok. 0,5pp). Popyt



na pracę w 3q22 obniżył się, co widoczne jest w spadku liczby wakatorów do 135;4 tys. (o 11,8% r/r) oraz w obniżeniu się względem 2q22 liczby nowo utworzonych miejsc pracy, przy wzroście liczby zlikwidowanych. Mimo tego, na jedno zlikwidowane miejsce pracy nadal przypadało 1,7 miejsc nowo utworzonych. Wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw wciąż rosły w tempie dwucyfrowym, choć ze względu na wysoką inflację pogłębił się ich spadek w ujęciu realnym. Po raz pierwszy od kilku kwartałów nieco szybciej rosły płace w gospodarce narodowej, wskazując, że presja płacowa roziała się z sektora średnich i dużych przedsiębiorstw na sektor publiczny i mikroprzedsiębiorstwa.

Procesy Inflacyjne. Natężenie procesów inflacyjnych w 2h22 okazało się większe niż oczekiwano, odzwierciedlając m.in. wtórne efekty wzrostu cen energii. Szczyt inflacji CPI w trakcie 2022 osiągnięty został w październiku (17,9% r/r), a w listopadzie i prawdopodobnie także w grudniu wzrost cen słabł, m.in. dzięki uspokojeniu sytuacji na rynku paliw i opałiu oraz za sprawą efektu wysokiej bazy. Inflacja bazowa nadal rosła i w listopadzie ustanowiła historyczny szczyt na poziomie 11,4% r/r. Korzystnie kształtowały się procesy cenowe na poziomie producentów. Inflacja PPI sukcesywnie oddalała się od szczytu z 2q22.

Równowaga zewnętrzna. Sytuacja na rachunku obrotów bieżących w 2h22 nadal się pogarszała, chociaż dynamika negatywnych zmian nie była już tak gwałtowna, jak na początku roku. Deficyt na rachunku obrotów bieżących w relacji do PKB stanowiął po październiku 3,9% wobec 3,5% na koniec czerwca. W międzyczasie NBP dokonał głębokiej rewizji historycznych danych od 2004, wynikającej m.in. z wyłączenia transakcji nierezydentów rozliczających VAT w Polsce, która jednak nie zmieniła znacząco obrazu relacji Polski z zagranicą. Nadal podstawowymi źródłami deficytu obrotów bieżących są saldo towarowe (-4% PKB) oraz rachunek dochodów pierwotnych (-4,7% PKB), podczas gdy nadwyżka usługowa wzrosła do rekordowych 5% PKB. Gwałtowne pogorszenie równowagi zewnętrznej gospodarki wynika z negatywnego szoku terms-of-trade i jest cechą wspólną państw naszego regionu. Na ich tle Polska wyróżnia się jednak pozytywnie – deficyt jest niższy niż w Węgrzech i w Czechach oraz jest z nawiązką pokrywany przez napływ FDI. Ten rodzaj finansowania jest stabilny i bezpieczny. Polska jest przy tym jednym z najatrakcyjniejszych kierunków dla przenoszenia inwestycji.

Polityka pieniężna. RPP przerwała cykl podwyżek stóp procentowych NBP. Od ostatniej podwyżki we wrześniu Rada utrzymywała niezmiennione stopy procentowe, z referencyjną na poziomie 6,75%. Kluczowym momentem, który pozwolił rynkowi zrozumieć intencje Rady było posiedzenie w listopadzie i publikacja nowej projekcji NBP dla PKB i inflacji. Pokazała ona powrót inflacji w kierunku celu (a nie do celu) w horyzoncie oddziaływania polityki pieniężnej. RPP, świadoma ograniczonego wpływu na bieżącą inflację, uzbroidła się w cierpliwość i pogodziła z powolnym procesem dezinflacji. Liczy jednak na to, że od 2q23 inflacja wyraźnie się obniży.

Polityka fiskalna. Obraz finansów publicznych na koniec 2022 jest nadal bardzo dobry. Nadwyżka budżetu państwa po październiku wyniosła 27,2 mld PLN. Nadwyżka w budżetach samorządów po 3q22 sięgnęła 14,9 mld PLN (vs 14,4 mld PLN po 2q22), a wydatki majątkowe samorządów utrzymują dwucyfrową dynamikę (28,4% r/r w 3q22). Liczba obcokrajowców ubezpieczonych w ZUS przekroczyła milion, co wraz z silnym nominalnie wzrostem funduszu płac poprawia wyniki podsektora ubezpieczeń społecznych. Szacujemy, że w całym 2022 deficyt fiskalny będzie podobny jak w 2021 i wyniesie 1,7% PKB (z dokładnością do przesunięć wydatków między latami). Relacja długu publicznego do PKB, która w 3q22 spadła do 50,3%, na koniec 2022 wyniesie 50,8%, niwelując o ok. 2/3 wzrost z okresu pandemii (58,6% PKB).

Analiza nieruchomości gruntowych, niezabudowanych na lokalnym rynku

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny dokonano analizy rynku lokalnego w segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu podobnym do nieruchomości wycenianej. W tym celu badano akty notarialne gromadzone w Wydziałach Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami starostw powiatowych na obszarze objętym analizą. W badanym okresie zanalizowano kilkanaście transakcji obrotu niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym. Ze względu na stan rynku nieruchomości i jego specyficzne cechy (przed wszystkim niedoskonałość, małą przejrzystość i rzadkość występowania w obrocie nieruchomościami spełniających narzucone kryteria), determinujący sposób określenia wag atrybutów rynkowych, proces eliminacji mógł zakończyć się dopiero w sytuacji gdy najdroższa i najtańsza nieruchomość (porównanie cen jednostkowych) były w rzeczywistości odpowiednio najlepszą i najgorszą w danej populacji, z punktu widzenia potencjalnego inwestora. Zanotowane transakcje mają charakter wolnorynkowy, a także zawierane są w wyniku przetargów. Zgodnie z art. 5.2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20 % od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

Rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w gminie Oława charakteryzuje się średnią ilością transakcji kupna – sprzedaży. Na rynku lokalnym obserwowane są: dość duża podaż nieruchomości przeznaczonych pod budowę mieszkaniową (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa), co wynika między innymi z dość dużej powierzchni gruntów na terenie powiatu, dla których sporządzono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem terenów pod mieszkalnictwo oraz dobrego dostępu do infrastruktury (drogi, sieci uzbrojenia terenu) na terenach przeznaczonych pod mieszkalnictwo. Obserwowane jest nabywanie działek budowlanych z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej, jak również z dostępem zapewnionym przez udział w drodze wewnętrznej (co może wiązać się z koniecznością partycypowania w kosztach urządzenia i utrzymania drogi), w odległości powyżej 5 km od miast poziom cen działek niezabudowanych wyraźnie spada. Na rynku lokalnym nie jest obserwowany tzw „głód ziemi”, w wielu miejscowościach wydzielone zostały działki budowlane i trwa ich ekspozycja na rynku, a sprzedający nie są skłonni do obniżenia cen nieruchomości – godzą się na dłuższą ekspozycję na rynku. Szczególnie w miejscowościach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Wrocław obserwowane jest nabywanie nieruchomości niezabudowanych przez osoby, których aktywność zawodowa związana jest z aglomeracją wrocławską. Działki budowlane nabywane są głównie w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, rzadziej w celach spekulacyjnych lub jako lokata kapitału. Szacunkowo około 95% wszystkich transakcji dotyczy nabycia nieruchomości w celu realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych, tylko 5% w celach spekulacyjnych lub jako lokata kapitału.

Z analizy lokalnego rynku (analizie poddano teren gminy Oława) wynika, że na lokalnym rynku zanotowane transakcje dotyczą nieruchomości położonych na zarówno na terenach wiejskich, jak i na terenach w granicach lub bliskim sąsiedztwie miast.



Zaobserwowano, że nieruchomości, które są przedmiotem obrotu zlokalizowane są najczęściej na obrzeżach miasta lub we wsiach stanowiących przedmieścia miasta, lub we wsiach położonych przy ważnych szlakach komunikacyjnych. Zaobserwowano, że głównym czynnikiem cenotwórczym jest położenie nieruchomości. Pozostałe atrybuty mające istotny wpływ na poziom cen na lokalnym rynku to sąsiedztwo, uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej, dostępność komunikacyjna. W wyniku analizy lokalnego rynku zaobserwowano, że w mniejszym stopniu na poziom cen ma wpływ powierzchnia działki, w tym segmencie rynku wielkość nabywanej działki odpowiada zamierzeniom inwestora – stąd często nabywanych jest kilka działek sąsiadujących z sobą lub większe działki dzielone są na mniejsze przed sprzedażą, zgodnie z zamierzeniem inwestycyjnym. Obserwuje się coraz większy udział mniejszych działek. Zaobserwowano, że coraz częściej przedmiotem obrotu na lokalnym rynku są działki o minimalnych powierzchniach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – notowane są transakcje dotyczące działek niezabudowanych o powierzchniach około 7 - 8 arów.

Wybrane niżej ceny stanowią średnie ceny kształtujące się na rynku nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, położonych na rynku lokalnym przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Zebrane ceny transakcyjne dotyczą nieruchomości stanowiących przedmiot prawa własności, podobnych do wycenianej nieruchomości. Z informacji zebranych w lokalnych biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomości wynika, że średni czas ekspozycji nieruchomości gruntowej niezabudowanej na rynku trwa ok. 6 miesięcy.

Na analizowanym rynku ceny nieruchomości wahają się w przedziale od 75,00-113,00 zł/m². Ceny średnio wynoszą 97 zł/m². Ze zgromadzonej bazy odrzucono transakcje budzące wątpliwości co do ich rynkowego charakteru, jak również te, które nie spełniły podstawowych cech podobieństwa, o których mowa w art. 4 pkt 16 UoGN. W przypadku cen ustalonych w trybie przetargowym odrzucono odbiegające o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskanych na rynku.

Tabela 4. Zestawienie transakcji nieruchomości

Lp	Obręb	Gmina	Powierzchnia gruntu [mkw]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 mkw pow. gruntu [zł]	Data transakcji	Forma transakcji
1	Bystrzyca	Olawa	1510	147 600,00	97,75 zł	29.04.2022	wolny rynek
2	Bystrzyca	Olawa	1692	150 000,00	88,65 zł	31.10.2022	wolny rynek
3	Stanowice	Olawa	1658	170 000,00	102,53 zł	14.04.2021	wolny rynek
4	Gań	Olawa	1636	154 000,00	94,13 zł	27.01.2022	wolny rynek
5	Jaczkowice	Olawa	1000	112 700,00	112,70 zł	28.07.2022	wolny rynek
6	Scinawa Polska	Olawa	1200	130 000,00	108,33 zł	25.05.2021	wolny rynek
7	Godzikowice	Olawa	1000	95 000,00	95,00 zł	15.11.2021	wolny rynek
8	Bystrzyca	Olawa	1000	75 000,00	75,00 zł	26.02.2022	wolny rynek
9	Gaj Oławski	Olawa	1690	165 000,00	97,63 zł	10.09.2021	wolny rynek
C_{max}					112,70		
C_{min}					75,00		
AC					37,70		
C_{śr}					96,86		

Trend zmiany cen w czasie

Współczynnik zmiany cen w analizowanym okresie określony na podstawie analizy rynku wynosi: $wzc = 0\%$ miesięcznie. W okresie dwóch ostatnich lat na rynku lokalnym notowanych jest kilkanaście transakcji dotyczących nieruchomości o funkcji mieszkaniowo-usługowej. Mała liczba transakcji dotyczących nieruchomości niezabudowanych nie pozwala na dokładne i rzetelne analizy dotyczące wpływu czasu na zmiany cen nieruchomości. Publikowane raporty dotyczące sytuacji na rynku krajowym wskazują na wzrost cen działek o takim przeznaczeniu, w pobliżu największych miast i ważnych szlaków komunikacyjnych notowane są wzrosty cen gruntów. Notowane są okresowe wahania cen. W związku ze zmienną sytuacją makroekonomiczną w kraju i panującą wojną w Ukrainie, obecna sytuacja jest bardzo dynamiczna i ciężko określić jakie będzie miała następstwa. Wobec powyższego uzasadnione jest przyjęcie trendu na poziomie 0% do momentu zebrania danych pozwalających na oszacowanie dotychczasowych konsekwencji zmian gospodarczych kraju i wojny w Ukrainie, zakładając, że potrzeba dłuższego okresu czasu na zaobserwowanie kierunku zmian w poziomie jednostkowych cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i mieszkaniową.

Założenia przyjęte do wyceny:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni gruntu,
- do analizy wybrano 3 nieruchomości gruntowe z rejonu porównywalnego, które łącznie z nieruchomością wycenianą, zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości.



Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym

Z analizy transakcji na rynku lokalnym oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że dla potencjalnego nabywcy decydujące są następujące cechy rynkowe nieruchomości gruntowych objętych analizą, określone zgodnie z Krajowymi Standardami Wyceny wagi dla wymienionych cech rynkowych przedstawiają się następująco:

Tabela 5- Cechy rynkowe

L.p.	Cechy rynkowe	Waga [%]	Opis
1	Lokalizacja	30	2 - Dobre – położenie w odległości do 5 km od miasta powiatowego 1 - Przeciętne – położenie w odległości powyżej 5 km od miasta powiatowego
2	Sąsiedztwo	25	3 - Korzystne – teren koncentracji zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub inne atrakcyjne sąsiedztwo 2- Dobre - teren rozproszonej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, szczególnie pośrednia część miejscowości 1- Niekorzystne – obrzeża miejscowości, sąsiedztwo innej zabudowy niż mieszkaniowej lub usługowej lub uciążliwość w sąsiedztwie
3	Uzbrojenie terenu przyległego	20	3- Bardzo dobre – teren przyległy uzbrojony w sieć wodociągową, energetyczną niskiego napięcia, kanalizację sanitarną, teleinformatyczną 2- Dobre – teren przyległy uzbrojony w 2 sieci (energetyczną niskiego napięcia i/lub wodociągową/kanalizacyjną/teleinformatyczną) 1- Przeciętne – teren nieuzbrojony bądź uzbrojony w 1 sieć (energetyczną niskiego napięcia/wodociągową)
4	Dostępność komunikacyjna	15	3-Bardzo dobra - w sąsiedztwie głównej drogi asfaltowej 2- Dobra - dojazd drogą asfaltową lub utwardzoną w dobrym stanie 1-Przeciętna - dojazd drogą gruntową lub asfaltową w słabym stanie lub utrudniony dojazd
5	Powierzchnia działki	10	2-Droższa- do 1200 m ² 1-Tańsza – powyżej 1201 m ²

7 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

7.1 Określenie wartości rynkowej udziału w prawie własności nieruchomości WRu

7.1.1 Obiekty porównawcze przyjęte do wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności.

Obiekty porównawcze (które były przedmiotem obrotu na przyjętym obszarze rynku lokalnego w monitorowanym czasie) wybrano spośród nieruchomości podobnych ze zbioru przedstawionego w postaci tabelarycznej. Obiekty te zostały zakwalifikowane jako najbardziej podobne, pod kątem cech rynkowych, do przedmiotu wyceny. Dane dotyczące cech tych nieruchomości (cechy, którymi różnią się nieruchomości względem siebie i nieruchomością wycenianą) mające wpływ na ceny rynkowe, na analizowanym obszarze, wykorzystano do obliczenia poprawek (w postaci procentowego i kwotowego wpływu na wartość 1 m² nieruchomości wycenianej). W poniższej tabeli przedstawiono nieruchomości wybrane do porównań.

Tabela 6. Obiekty porównawcze przyjęte do wyceny

Lp	Obręb	Gmina	Powierzchnia gruntu [mkw]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 mkw pow. gruntu [zł]	Data transakcji	Forma transakcji
1	Bystrzyca	Oława	1510	147 600,00	97,75 zł	29.04.2022	wolny rynek
2	Ścinawa Polska	Oława	1200	130 000,00	108,33 zł	25.05.2021	wolny rynek
3	Stanowice	Oława	1658	170 000,00	102,53 zł	14.04.2021	wolny rynek



Opis nieruchomości przyjętych do porównania

Obiekt 1

Nieruchomość zlokalizowana we wsi Bystrzyca, w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, w pośredniej części miejscowości.

W rejonie lokalizacji pełna infrastruktura techniczna.

Powierzchnia działki 1510 m².

Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej z usługami nieuciążliwymi (MPZP).

Rodzaj praw nabytych – prawo własności.

Forma transakcji – obrót prywatny.

Obiekt 2

Nieruchomość zlokalizowana we wsi Ścinawa Polska, na obrzeżach miejscowości, obrzeża miejscowości, zróżnicowane, uciążliwe, sąsiedztwo, związane z produkcją.

W rejonie lokalizacji występuje częściowo infrastruktura techniczna.

Powierzchnia działki 1200 m².

Przeznaczenie – częściowo teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej z usługami nieuciążliwymi i częściowo teren usług i produkcji (MPZP).

Rodzaj praw nabytych – prawo własności.

Forma transakcji – obrót prywatny.

Obiekt 3

Nieruchomość zlokalizowana we wsi Stanowice, w sąsiedztwie skoncentrowanej zabudowy usługowo-mieszkaniowej.

W rejonie lokalizacji pełna infrastruktura techniczna.

Powierzchnia działki 1658 m².

Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej z usługami nieuciążliwymi (MPZP).

Rodzaj praw nabytych – prawo własności.

Forma transakcji – obrót prywatny.



7.1.2 Obliczenia skorygowanej wartości 1 m² nieruchomości gruntowej niezabudowanej

W poniższej tabeli zamieszczono zestaw atrybutów wpływających na wartość wycenianej nieruchomości gruntowej, zakres kwotowy poprawek, określenie cech dla wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Tabela 7. Tabela porównawcza nieruchomości

lp.	Cechy nieruchomości ATRYBUTY	Waga atrybutu	Wartość różnicowa poprawki	Nieruchomość szacowana		Obiekty porównawcze								
				abytut	st. atyb.	abytut	st. atyb.	kwota [zł]	abytut	st. atyb.	kwota [zł]	abytut	st. atyb.	kwota [zł]
1	Adres			Bystrzyca, dz. nr 1129/1		Bystrzyca		Schnawa Polska		Stonowice				
2	Data transakcji			30.03.2023		29.04.2022		25.05.2021		14.04.2021				
3	Jednostkowa cena transakcyjna [zł/m ²]			97,75		97,75		106,33		102,53				
4	Tytuł prawny			własność		własność		własność		własność				
6	Liczba mieszkań			11		22		24		24				
5	Poprawka jednostkowa			0,00%		0,00%		0,00%		0,00%				
6	Zaktualizowana cena jednostkowa [zł/m ²]			97,75		106,33		102,53		102,53				
II. Cechy ilościowe / jakościowe / obliczenia														
7	Pobżenie nieruchomości	30%	11,31	przeciętne	1	przeciętne	1	0,00	dobrze	2	-11,31	dobrze	2	-11,31
8	Spędzstwo	25%	9,43	dobrze	2	dobrze	2	0,00	niekorzystne	1	4,71	korzystne	3	-4,71
9	Uzbrojenie terenu przyległego	20%	7,54	bardzo dobrze	3	bardzo dobrze	3	0,00	dobrze	2	3,77	bardzo dobrze	3	0,00
10	Dostępność komunikacyjna	15%	5,66	bardzo dobra	3	bardzo dobra	2	2,83	dobra	2	2,83	dobra	2	2,83
11	Powierzchnia działki	10%	3,77	droższa	2	tańsza	1	3,77	droższa	2	0,00	tańsza	1	3,77
13	Suma poprawek Σpi	100%	37,70					6,80			0,00			-6,32
14	Poprawiona wartość jednostkowa							104,35			106,33			102,53
15	Srednia wartość jednostkowa							101,93						



7.1.3 Wartość rynkowa przedmiotu wyceny WRu

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny

Prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, zostanie obliczona jako iloczyn średniej wartości skorygowanej 1m² pow. nieruchomości gruntowej i powierzchni działki:

$$WR = P \times C$$

gdzie:

WR - wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej

P - powierzchnia gruntu

C - wyliczona cena jednego m² wg obliczeń z tabeli nr 7

$$WR = 800 \text{ m}^2 \times 101,93 \text{ zł/m}^2 = 81\,543,30 \text{ zł, przyjęto } 82\,000 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości 4/6 w prawie własności nieruchomości, który zostanie obliczony jako iloczyn wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej i wysokości udziału 4/6.

$$WRu = WR \times W$$

gdzie:

WRu - wartość rynkowa udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej

WR - wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej

W - wysokość udziału – 4/6

$$WRu = 82\,000 \text{ zł} \times 4/6 = 54\,666,66 \text{ zł, przyjęto } 55\,000 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych

8 WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Niniejszy operat sporządzono w celu określenia wartości rynkowej udziału w wysokości 4/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej wg aktualnego stanu - dz. nr 1129/1, AM-1, obręb: 0002, Bystrzyca dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości w toku postępowania upadłościowego Marii Chudy. Z uwagi na rodzaj przedmiotu wyceny, sposób użytkowania, cechy fizyczne i rynkowe, jak również zalecenia standardów zawodowych - określona wartość, to wartość rynkowa. Wartość została oszacowana przy użyciu podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Dla potrzeb wyceny określono obszar i rodzaj rynku lokalnego, skąd powzięto informacje, a następnie poddano je analizie, w wyniku, której ustalono i wyliczono wartość rynkową udziału w nieruchomości (gruntowej) na poziomie:

Wartość rynkowa udziału w wysokości 4/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej

WRu = 55 000 zł

słownie: pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych 00/100

8.1 Uzasadnienie

Wartość rynkowa przedmiotowego udziału w prawie określona została na podstawie wnikliwej analizy rynku lokalnego, danych zawartych w aktach notarialnych (dostępnych do dnia wyceny), danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia. Oszacowana wartość rynkowa prawa własności jednostki porównawczej, tj. wartość 1m² gruntu jest porównywalna ze średnimi wynikającymi z cen transakcyjnych na lokalnym rynku. Obliczona jednostkowa wartość nieruchomości zawiera się w przedziale transakcji nieruchomości podobnych, a globalna wartość rynkowa nieruchomości nie odbiega od przedziału cen nieruchomości podobnych. Podana wartość, zdaniem autora wyceny jest rynkowa i taka powinna zostać uwzględniona w przyjętym celu.

9 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

9.1 Klauzule

- Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego, informacje uzyskane z jednostek administracji terenowych i obrotu nieruchomościami o cenach



- transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej,
- Ustalona wartość nieruchomości wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie,
 - Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny nieruchomości,
 - Przedstawione prawa do nieruchomości uznano za wiarygodne i nie podlegały one odrębnemu badaniu,
 - Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
 - Operat sporządzono w dwóch egzemplarzach,
 - Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT,
 - Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
 - Rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości.

9.2 Ustalenia dodatkowe

- Wycenę wykonano na miesiąc marzec 2023 r.,
- Wynikiem przeprowadzonych obliczeń i analiz było ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla przyjętego celu,
- Cechy wpływające na wartość rynkową nieruchomości zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszego operatu,
- Oszacowana wartość została oparta na wnikliwej analizie rynku lokalnego i danych transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych udostępnionych przez Urzędy Starostw, danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz przyjęte przez wyceniającego założenia,
- Podana wartość nieruchomości, zdaniem autora wyceny jest rynkowa i taka powinna zostać uwzględniona w przyjętym celu,
- Zawarte w niniejszym operacie szacunkowym dane osobowe zostają ujawnione tylko zleceniobiorcy,
- Dalsze wykorzystywanie operatu szacunkowego może odbywać się tylko i wyłącznie w celach określonych w operacie. Ujawnianie treści operatu w celach innych niż określone w operacie jest zabronione,
- Dalsze publikowanie operatu szacunkowego, w szczególności w sieci Internet może odbywać się tylko i wyłącznie po anonimizacji wszelkich danych osobowych w nich zawartych,
- Dane dotyczące nr działek poddanych analizie archiwizowane są w formie elektronicznej przez Wykonawcę.

10 ZAŁĄCZNIKI

- Wydruk z Centralnej Bazy Ksiąg Wieczystych - KW gruntowej nr WR1O/00021136/9, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Protokół z oględzin nieruchomości,
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów,
- Kopia mapy ewidencyjnej gruntów i budynków,
- Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej Rzeczoznawcy Majątkowego.

SPORZADZIŁ RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY:

AGNIESZKA BISKUPSKA

Numer uprawnień 7979



Wrocław, dnia 30 marca 2023 r.



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WR10/00021136/9, STAN Z DNIA 2023-03-30
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OŁAWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH – WR10

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	
Numer działki	1129/1	1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 DOLNOŚLĄSKIE, OŁAWSKI, OŁAWA, BYSTRZYCA	
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ NIEZABUDOWANA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0800 HA	1

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	
1	OPIS I MAPA (podstawa oznaczenia) 1994-08-28 00:00:00, NIE (chwila wpisu, czy z urzędu)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
BRAK WPISÓW	



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	4 / 6	---2, 10
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARIA CHUDY, LUCJAN, WŁADYSŁAWA, 59041911008			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 6	---10
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARIUSZ CHUDY, ZBIGNIEW, MARIA, 81111012656			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 6	---10
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MAREK CHUDY, ZBIGNIEW, MARIA, 88112808318			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 1994-06-06 (tytuł aktu, data sporządzenia) DZ. KW./00003200/94/, 1994-06-27 00:00:00, 1994-08-28 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
10	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU , I NS 548/07, 2007-11-27, SĄD REJONOWY W OŁAWIE, OŁAWA (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu) DZ. KW./WR10/00009951/17/001, 2017-08-16 12:00:00, 2017-10-23-09.33.47.773493, NIE, 244-247 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)



DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	---
Numer wpisu	1		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	KOMORNIK SĄDOWY REWIRU I PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OŁAWIE PROWADZI EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE I KM 887/06.		
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	---
Numer wpisu	2		3
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE WIERZycIELA : BANK ZACHODNI WBK S.A. CENTRUM ZARZĄDZANIA PRZETERMINOWANIAM I W SPRAWIE KM 179/09 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI.		

Komentarz do migracji			
			Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	NA WNIOSEK DZKW 7692/06 Z DNIA 26 09 06 R. I NA JEGO PODSTAWIE WPISANO DNIA 21 11 06 R.		---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
3	WNIOSEK , 2009-04-08, KOMORNIK K.BOBOWSKI (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca) DZ. KW./00003154/09/, 2009-04-15 10:30:00, 2009-04-20 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	---
Numer hipoteki (roszczenia)	7		4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	150000,00 (STO PIĘC DZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ		



Odsetki (wysokość)		23,94		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 KREDYT	
Inne informacje		KREDYT NA FINANSOWANIE BIEŻĄCYCH POTRZEB ZWIĄZANYCH Z DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)		Lp. 1.	BANK ZACHODNI S.A. ODDZIAŁ W OŁAWIE	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		8		5, 9, 11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta		150000,00 (STO PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ		
Odsetki (rodzaj, wysokość)		ZMIENNE, 15,86		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 KREDYT	
Inne informacje		KREDYT NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ		
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	UJAWNIONO ZMIANĘ WIERZycIELA HIPOTECZNEGO	
		Lp. 2.	ZMIENIONO WIERZycIELA HIPOTECZNEGO	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	TRIGON PROFIT XXI NIESTANDARDYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA, 366128200, 0000290974	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		9		6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta		55516,29 (PIĘCDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET SZESNAŚCIE 29/100) ZŁ		
Inne informacje		WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ OBLICZANYCH NA ZASADACH I W WYSOKOŚCI OKREŚLONEJ W PRZEPISACH PODATKOWYCH		
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		10		7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta		39328,40 (TRZYDZIEŚCI DZIEWIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA DWADZIEŚCIA OSIEM 40/100) ZŁ		



Inne informacje		WKAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ OBLICZANYMI NA ZASADACH I W WYSOKOŚCI OKREŚLONEJ W PRZEPISACH PODATKOWYCH OD KWOTY NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ TJ. 34 303,6 ZŁ OD DNIA 22.03.2006 R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		11	8, 12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta		397210,60 (TRZYSTA DZIEWIĘDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY DWIEŚCIE DZIESIĘĆ 60/100) ZŁ	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	PRETORIUS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KIELCE, 292887710, 0000213146
Komentarz do migracji			
			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		11	---
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
4	ZASWIADCZENIE Z BANKU , 2001-02-22 (wskazanie podstawy, data wydania) DZ. KW./00001267/01/, 2001-03-12 00:00:00, 2001-06-18 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		
5	OŚWIADCZENIE BANKU , 2002-02-21 (wskazanie podstawy, data wydania) DZ. KW./00000352/03/, 2003-01-21 14:15:00, 2003-01-22 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		
6	DECYZJA , 2004-06-30, ZUS O/WROCŁAW (przedmiot decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu) DZ. KW./00004797/04/, 2001-07-19 10:00:00, 2004-09-15 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		
7	DECYZJA 470000DE-43/430/H-1446/0-682/06 , 2006-04-19 (przedmiot decyzji, data wydania decyzji) DZ. KW./00003500/06/, 2006-05-15 10:00:00, 2006-06-07 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		
8	WYROK , IX GC 339/05, 2005-09-15, SĄD OKRĘGOWY W KRAKOWIE (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu)		



	DZ. KW./00602882/07/, 2007-03-30 10:00:00, 2007-09-11 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
9	WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURTYZACYJNEGO, NR 343588, 2014-05-05, EASYDEBT NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W WARSZAWIE (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca)
	DZ. KW./WR10/00004608/14/001, 2014-05-16 09:00:00, 2014-05-26-11.08.25.830470, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
11	WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH, 2017-12-06, TRIGON PROFIT XXI NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W WARSZAWIE (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca)
	DZ. KW./WR10/00000824/18/001, 2018-01-19 10:58:00, 2018-04-20-15.00.28.117487, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
12	POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI, IX GCO 242/15, 2017-06-30, SĄD OKRĘGOWY W KRAKOWIE IX WYDZIAŁ GOSPODARCZY, KRAKÓW (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu)
	DZ. KW./WR10/00006817/22/001, 2022-05-10 07:21:00, 2022-09-01-13.01.33.988427, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)





**Protokół
z oględzin nieruchomości gruntowej niezabudowanej dz. nr 1129/1, AM-1, obręb 0002, Bystrzyca,
gmina Oława powiat oławski, województwo dolnośląskie**

W dniu 21.03.2023 r. dokonano oględzin nieruchomości gruntowej niezabudowanej dz. nr 1129/1, AM-1, obręb 0002, Bystrzyca. Podczas oględzin wykonano dokumentację fotograficzną, sprawdzono stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan otoczenia nieruchomości i zagospodarowania terenu.

Nieruchomość usytuowana w pośredniej części wsi Bystrzyca, w rejonie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, terenów niezagospodarowanych, rolnych i stolami. W odległości ok. 300 m od nieruchomości w linii prostej znajduje się cmentarz komunalny. W trakcie czynności szacunkowych na nieruchomości działka niezabudowana, porośnięta częściowo trawą, teren działki częściowo utwardzony. Podczas wizji lokalnej na działce znajdowały się materiały, sprzęt, deski, drewno należące do sąsiadującej z przedmiotową działką stolami. Działka ma kształt regulamy, zbliżony do prostokąta, teren działki płaski, nieogrodzony. Nieruchomość uzbrojona w sieć energetyczną, wodociagową, kanalizacyjną i światłowodową. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio ul. Brzegową (dz. nr 322/6), o nawierzchni asfaltowej dwukierunkowa, oświetlona z chodnikami dla pieszych.

Data sporządzenia protokołu: 21.03.2023 r.

Protokół sporządziła: Agnieszka Biskupska- Rzeczoznawca Majątkowy, uprawnienia nr 7979





Znak sprawy GK 6621726/2023

STAROSTA OLAWSKI
ul. 3 Maja 1, tel. 713011522
55-200 OLAWA

Województwo **dolnośląskie**
Powiat **olawski**
Jednostka ewidencyjna **021504_2, Olawa - gmina**
Obręb ewidencyjny **0002, Bystrzyca**

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 21-03-2023 09:41:58

Nr jednostki rejestrowej: **G823**

Osoby: **3**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/5 współwłasność	Chudy Marek (Zbigniew, Maria) PESEL: 88112806318 adres: ul. Brzegowa 2, 55-205 Bystrzyca
4/5 współwłasność	Chudy Maria Jadwiga (Lucjan, Władysława) PESEL: 59041911008 adres: ul. Brzegowa 2, 55-205 Bystrzyca
1/5 współwłasność	Chudy Marusz (Zbigniew, Maria) PESEL: 81111012656 adres: ul. Brzegowa 2, 55-205 Bystrzyca

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
1129/1 021504_2 0002 1129/1		0,08	ŁVI PaIV	B D1 D 07	WR10/00021136/9
Razem powierzchnia działek [ha]		0,08	ha		
Słownie		osiem arów			

Oznaczenia użytków i klas

ŁVI - Łąki trwałe

PaIV - Pastwiska trwałe

Z up. STAROSTY
Renate Batór
Inspektor
w Wydziale Geodezji i Kartografii
Powiatowym Ośrodku Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej

Sporządził(a): Renata Batór



21-03-2023

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





Urząd Gminy Oława

Pl. Marszałka J. Piłsudskiego 20, 55-200 Oława tel. (71) 319 30 44, fax: (71) 319 01 99, e-mail: sekretariat@umkioława.pl

RG.6727.114.23.GP

Oława, dnia 2023-03-17

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Data wniosku:
2023-03-17

Wnioskodawca:
Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego
Agnieszka Biskupska

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Gminy Oława Nr XLIV/272/2017 z dnia 2017-09-26 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Bystrzyca w gminie Oława - część I ogłosz. w dzienniku Województwa Dolnośląskiego Nr - z dnia 2017-11-03, poz. 4496.

2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Dz. nr 1129/1, obręb BYSTRZYCA
- Drogi publiczne zbiorcze „KDZ0.2”
- Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej „MU2.1”

Działka 1129/1 znajduje się w strefie:

Zasięg strefy "E" ochrony ekspozycji

Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków

Granica strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego

Granica strefy "OW" ochrony reliktów archeologicznych

Granica obszaru specjalnej ochrony siedlisk "Grądy Odrzańskie" (Natura 2000)

Granica projektowanego "Nadodrzańskiego Oławsko-Wrocławskiego Parku Krajobrazowego"

Granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej obszar historycznego układu ruralistycznego - ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową

3. Charakter zabudowy (wypis z planu)

Dla „KDZ0.2”

§ 32. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) KDG0.1 o przeznaczeniu podstawowym – drogi publiczne główne;
- 2) KDZ0.1 - KDZ0.4 o przeznaczeniu podstawowym – drogi publiczne zbiorcze;
- 3) KDL0.1 - KDL0.8 o przeznaczeniu podstawowym – drogi publiczne lokalne;
- 4) KDD0.1 - KDD0.37 o przeznaczeniu podstawowym – drogi publiczne dojazdowe.

2. Szerokość dróg zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustalonymi o parametrze w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań, zgodnie ze stanem własności i/lub:

- a) do 88 m dla terenów oznaczonych symbolem KDG0.1,
- b) do 33 m dla terenów oznaczonych symbolami KDZ0.1 - KDZ0.4,
- c) do 37 m dla terenów oznaczonych symbolami KDL0.1 - KDL0.8,
- d) do 50 m dla terenów oznaczonych symbolami KDD0.1 - KDD0.37.

Dla „MU2.1”

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MU0.1-MU0.5, MU1.1, MU2.1-MU2.27, MU3.1, MU3.2, MU4.1, MU5.1, MU6.1, dla których obowiązują następujące ustalenia:



2. **Przeznaczenie podstawowe:**
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dla terenów oznaczonych symbolami MU0.1-MU0.5, MU1.1, MU2.1-MU2.27, MU3.1, MU3.2, MU4.1, MU5.1, MU6.1, dla której obowiązuje ograniczenie ilości mieszkań do 4 w pojedynczym budynku;
 - 3) zabudowa zagrodowa;
 - 4) zabudowa usługowa z wyłączeniem stacji paliw.
3. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) usługi towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu, w lokalach wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub w odrębnych budynkach usługowych;
 - 2) urządzenia towarzyszące.
4. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się lokalizację, modernizację i rozbudowę częściowo garaży, a także budowę garaży podziemnych i wbudowanych.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania nowo projektowanej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość kaleniczy lub najwyższego punktu obiektu:
 - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: MU1.1, MU2.1-MU2.27, MU4.1, MU5.1 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: MU3.1, MU3.2, MU6.1 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4,
 - c) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 11,
 - d) 10,00 m dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym na pozostałych terenach, w tym oznaczonych symbolami: MU0.1-MU0.5,
 - e) 7,00 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej;
 - 2) kształtowanie połaci dachowych:
 - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują, na terenach oznaczonych symbolami MU1.1, MU2.1-MU2.27, MU4.1, MU5.1 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: MU3.1, MU3.2, MU6.1 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4,
 - c) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 11,
 - d) dachy o kącie nachylenia 36° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%, na pozostałych terenach, w tym oznaczonych symbolami: MU0.1- MU0.5;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 80% dla terenów oznaczonych symbolami: MU4.1, MU5.1,
 - b) 30% dla pozostałych terenów;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) 0,001 – 0,25 dla terenów oznaczonych symbolami: MU4.1, MU5.1,
 - b) 0,001 - 1,00 dla pozostałych terenów;
 - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: MU4.1, MU5.1,
 - b) 70% dla pozostałych terenów;
 - 6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 30 m, z zastrzeżeniem że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc pierzeje zabudowy o niejednorodnej linii zabudowy;
 - 7) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii, w odległości nie mniejszej niż 10 m od krawędzi jezdni zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem KDG.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenie oznaczonym symbolem MU4.1 ogranicza się wznoszenie nowych budynków na terenie zabytkowej poczty, sytuowanie ich jest możliwe jedynie zgodnie z wykorzystaniem lokalizacji nieistniejących historycznych obiektów, a charakter nowej zabudowy winien nawiązywać do tradycyjnej zabudowy w zakresie skali, bryły.



artykulacji elewacji, użytych materiałów i formy architektonicznej.

4. Inne warunki i zasady wynikające z planu oraz odrębnych przepisów

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Bystrzyca w gminie Olawa - część I, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) załączniki:

- a) nr 1a – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zainwestowanych w skali 1: 2000,
- b) nr 1b – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych i leśnych w skali 1: 5000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

3. Załączniki nr 2 i nr 3, o których mowa w ust. 2 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem nie określa się:

- 1) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy, wymagających ich ukształtowania;
- 2) obiektów ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające:

- a) obowiązujące,
- b) orientacyjne;

3) oznaczenia terenu zawierające:

- a) symbol określający przeznaczenie terenu,
- b) numer lub numery terenu wyróżniające go spośród innych terenów;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) obowiązująca linia zabudowy;

6) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obszar historycznego układu ruralistycznego - ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową;

7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obszar historycznego układu ruralistycznego - ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową;

8) granica strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej;

9) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;

10) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;

11) zasięg strefy „E” ochrony ekspozycji;

12) zabytki wpisane do wykazu zabytków;

13) obszary zieleni historycznej wpisane do wykazu zabytków;

14) historyczne urządzenia techniczne wpisane do wykazu zabytków;

15) stanowiska archeologiczne wpisane do wykazu zabytków;

16) zabytkowe szpalery, aleje;

17) zabytkowe nawierzchnie brukowe.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilkroć w dalszej części uchwały stosuje się określenia:

1) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;

2) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego



mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej;

3) przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, która nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu; są to ustalenia, które określają inne niż podstawowe przeznaczenie, sposoby zagospodarowania lub sposoby użytkowania, z zastrzeżeniem, iż ich realizacja może nastąpić jedynie po potwierdzeniu w projekcie zagospodarowania całej działki, możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego, zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami określonymi w planie dla poszczególnych przeznaczeń;

4) urządzenia towarzyszące- należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia techniczne;

5) usługi towarzyszące- należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwości nie wpływają negatywnie na przeznaczenie podstawowe oraz nie wywołują konfliktów sąsiedzkich, w tym terenów i obiektów służących działalności z zakresu:

- a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) gastronomia,
- c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,
- d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
- e) ubezpieczeń i finansów,
- f) poczty i telekomunikacji,
- g) oświaty i nauki,
- h) opieki społecznej,
- i) kultury, sztuki i rozrywki,
- j) sportu i rekreacji,
- k) turystyki i hotelarstwa,
- l) projektowania i pracy twórczej,
- m) drobnych usług rzemieślniczych takich, jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;

6) linie rozgraniczające:

a) obowiązujące - należy przez to rozumieć obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący,

b) orientacyjne - linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, których przebieg oznaczony na załączniku graficznym może podlegać modyfikacjom według następujących zasad w zakresie przesunięcia do:

- 1,5 m w sąsiedztwie terenów wód płynących śródlądowych oraz wałów przeciwpowodziowych, pod warunkiem nie zawężania tych terenów poniżej wartości ustalonych zgodnie z ewidencją gruntów,
- 10 m w sąsiedztwie terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnich; pod warunkiem nie zawężania tych terenów poniżej wartości ustalonych zgodnie z ewidencją gruntów lub ustalonych planem;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej, linię tą mogą przekraczać balkony i wykusze oraz daszki nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, a także gzymsy, okapy i schody terenowe, pochylnie, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji;

8) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie co najmniej 60% długości elewacji naziemnych kondygnacji budynku głównego o przeznaczeniu podstawowym; dla terenów znajdujących się poza strefą ujętą w ewidentni wojewódzkiej zabytków, dopuszcza się możliwość przekroczenia linii zabudowy do 1,5 m poza obrys ściany elewacji budynku, poprzez elementy jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymsów, schodów, klatek schodowych, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy oraz elementów charakterystycznych dla istniejącej zabudowy;

9) powierzchnia zabudowy - należy przez to rozumieć parametr określany jako % maksymalny, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej lub zespołu działek objętych inwestycją, do jej/ich powierzchni liczonej w granicach linii rozgraniczających dany teren, przemnożony przez 100%;

10) wysokość kalenicy lub najwyższego punktu obiektu- należy przez to rozumieć parametr pionowego



gabarytu obiektu budowlanego, mierzony od średniego poziomu terenu przy obiekcie w linii cielewacji frontowej do poziomu kalenicy lub najwyższego punktu obiektu

Rozdział 2.

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym oznaczone następującymi symbolami:

- 1) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) UO – tereny usług oświaty;
- 4) US – tereny usług sportu i rekreacji;
- 5) U – tereny usług;
- 6) P/U – tereny produkcji i usług;
- 7) PG – obszary i tereny górnicze;
- 8) RUP – tereny usług i produkcji rolniczej
- 9) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 10) R – tereny rolnicze;
- 11) ZP – tereny zieleni urządzonej – parki;
- 12) ZC – tereny cmentarzy;
- 13) Z – tereny zieleni nieurządzonej;
- 14) ZL – tereny lasów;
- 15) RLU – teren obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych;
- 16) WS – tereny wód powierzchniowych źródłowych;
- 17) WP – tereny wałów przeciwpowodziowych;
- 18) KDG – tereny dróg publicznych głównych;
- 19) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych;
- 20) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych;
- 21) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 22) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 23) KDPJ – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- 24) KK – tereny kolei;
- 25) W – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 26) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Powyższe oznaczenia poszczególnych terenów mogą zawierać numer lub numery terenu wyróżniający go spośród innych terenów określony w ustaleniach Rozdziału 3- szczegółowe zasady zagospodarowania terenów.

3. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały dla przeznaczenia uzupełniającego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym krajobrazu oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się dla terenów wyznaczonych planem pod warunkiem niekolidowania z historycznym krajobrazem kulturowym:
 - a) utrzymanie istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu, zachowanie w obecnej formie architektoniczno – przestrzennej obiektów istniejących, niespełniających parametrów i wskaźników określonych w planie, a także przekraczających linii zabudowy, przy czym w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy, wyklucza się działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony,
 - b) zachowanie istniejącej zabudowy usługowej i drobnej produkcji na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej przebudowy rozbudowy i nadbudowy,
 - c) adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów,
 - d) budynki z dachami pulpitowymi lub płaskimi dla budynków gospodarczych lokalizowanych w głębi działki i na zapleczu działki, w odległości co najmniej 10 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi,
 - e) lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio



- przy jej granicy, o ile nie karzeza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.
- f) komunikację jako przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, realizację ciągów pieszych i rowerowych wykorzystywanych jako drogi pieszko-jezdne o charakterze drogi wewnętrznej do obsługi nieruchomości przyległych do nich, obiektów infrastruktury drogowej.
- g) wyznaczenie dodatkowych ciągów pieszko-jezdnym o charakterze drogi wewnętrznej na terenach objętych planem, jeżeli będzie to niezbędne dla stworzenia warunków dojazdu wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, o parametrach ustalonych w §14 ust.1 pkt. 2.
- h) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych.
- i) wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej.
- j) zieleni, urządzenia sportowo - rekreacyjne, obiekty małej architektury, wody powierzchniowe śródlądowe,
- k) realizację w pasach drogowych oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a linią zabudowy:
- pojemników na odpady z możliwością ich segregacji,
 - sieci i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną,
 - urządzeń związanych z obsługą komunikacji – zastok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury,
 - obiektów komunikacji pieszej i rowerowej,
 - dojść i dojazdów do budynków,
 - zieleni;
- l) urządzenia i obiekty związane z obsługą komunikacji mają spełniać następujące warunki:
- maksymalna wysokość elewacji nie może przekroczyć 3,5 m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy wiat przystankowych, kiosków oraz innych obiektów i urządzeń komunikacji publicznej nie może przekroczyć 15 m²;

2) zakazuje się:

- a) stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding",
b) stosowania jako materiałów wykończeniowych blachy falistej i trapezowej w strefach ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K”, za wyjątkiem obiektów produkcyjnych i/lub usługowych wykonanych zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.

2. Nakazuje się wykonanie badań geotechnicznych posadowienia obiektów na terenach o średnim nachyleniu powyżej 20%.

3. Wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych uchwały; parametr linii zabudowy został określony na załączniku graficznym stanowiącym odległość pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą.

4. Określone w rozdziale 3 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stronnego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połaci dachu, nie obejmują one zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych oraz lukarn, nasłoneczników i innych drobnych zadaszeń związanych z elementami regionalnej tradycji architektonicznej. Dla dachów wielospadowych należy przewidzieć kalenicę główną, której długość powinna wynosić co najmniej 50% długości elewacji budynku.

5. Granice terenów zamkniętych oznaczono na rysunku planu.

6. Ogranicza się lokalizację nowej zabudowy kubaturowej w obszarze pełniącym funkcje polderu „Lipki - Oława” zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem przestrzeni publiczne stanowią tereny dróg publicznych, zieleni parkowej nie będącej, w dniu wejścia w życie planu, terenami prywatnymi oraz tereny dostępne dla ogółu społeczeństwa;
- 2) nakaz zapewnienia dostępności przestrzeni publicznych dla osób z różnego typu niepełnosprawnością.

§ 8. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki :

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 600 m²;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt. 2:
- a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, jednak nie mniejszych niż 5 m²,
 - b) w przypadku gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu



- działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu, jednak nie mniejszych niż 10 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyjmuje się od 60° do 120°;
- 4) szerokość frontu wydzielanych działek nie powinna być mniejsza niż 20,0 m – z wyłączeniem działek związanych z realizacją zabudowy szeregowej, komunikacji i infrastruktury technicznej, których szerokość nie może być mniejsza niż 6,0 m.

§ 9. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% dla terenów objętych planem służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu :

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją komunikacji, infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego, obsługi jej, oraz terenów oznaczonych symbolami UO, P/U, PG, US;
 - 2) zakazuje się odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód gruntowych, powierzchniowych jak również do gruntu oraz należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
 - 3) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, tworzących pasma zieleni izolacyjnej dla dróg, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;
 - 5) utrzymanie na terenach zieleni urządzonej, zieleni istniejącej, wprowadzenie zieleni średnio wysokiej oraz wysokiej, przy tym dobór gatunkowy musi gwarantować długotrwałe jej utrzymanie.
2. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając poziomy hałasu dla poszczególnych terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym:
- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych;
 - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MU – jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UO, US – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) na terenach: zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych, określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) dla obiektów realizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem, nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej ograniczającej emisję hałasu.
3. Lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż dróg, oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, powinna uwzględniać zachowanie norm dopuszczalnego natężenia hałasu.
4. Nakazuje się ograniczenie zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, do obszaru do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w jego obszarze pomieszczeniu przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; zasięg ten nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania.
5. Dla terenów z przeznaczeniem pod zabudowę, a znajdującym się w sąsiedztwie lasu, należy kształtować linię zabudowy z zastosowaniem przepisów odrębnych.
6. Przy zagospodarowaniu poszczególnych terenów, objętych ustaleniami planu, należy przyjąć zasadę, że istniejące urządzenia melioracyjne muszą zostać bezwzględnie zachowane i zabezpieczone, w sposób umożliwiający spełnienie przez nie zadań związanych z odwodnieniem terenów. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
7. Dla strefy ochrony dla zabudowań mieszkalnych, zakładów spożywczych obowiązuje zakres ochrony, jak w przepisach odrębnych.
8. Porządkowanie gospodarki cieplnej, w ramach budowy nowych systemów grzewczych oraz prac modernizacyjnych, poprzez preferowanie paliw i systemów ekologicznych.
9. W przypadku lokalizacji na w obszarach „Natura 2000” działalności zakwalifikowanych, jako mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego, wymagane jest sporządzanie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla inwestycji oddziałujących na środowisko, lokalizowanych na terenie projektowanego obszaru



„Natura 2000” (Obszarze Specjalnej Ochrony „Grądy Odrzańskie” - PLB 020002; obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Grądy w Dolinie Odry” PLH020017). Przed podjęciem inwestycji należy dokonać oceny wpływu przedsięwzięcia na gatunki roślin i zwierząt oraz siedliska przyrodnicze.

§ 11. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

2. Dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego - ujętym w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową, oznaczonej na rysunku planu i dotyczącym zabytkowego zespołu sakralnego wraz z cmentarzem przykościelnym (kościół par. p. w. MB Anielskiej wpisany do rejestru zabytków dec. A/1281/1586 z dn. 22. 03. 1966) obowiązuje:

- 1) nakaz prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych;
- 2) zakaz wprowadzania nowej zabudowy;
- 3) utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła, elementów historycznego układu, ogrodzenia, bramy, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni;
- 4) należy prowadzić wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu i przy jego poszczególnych elementach oraz przy i w budynku kościoła zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 5) obowiązuje zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia.

3. Dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego - ujętym w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową, oznaczonej na rysunku planu obowiązuje:

- 1) pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zaінwestowania terenu;
- 2) zachowanie historycznego układu przestrzennego w tym: rozplanowania dróg, ulic, placów, przebiegu linii zabudowy, kompozycji układu przestrzennego, wnętrza zabudowy, kompozycji historycznej zieleni; oraz poszczególnych elementów tego układu w tym: historycznych nawierzchni ulic, placów i chodników, jak również zabytkowych nawierzchni brukowanych, historycznych obiektów technicznych, zabudowy i zieleni;
- 3) kształtowanie historycznej linii zabudowy zgodnie z historycznym zagospodarowaniem, szczególnie na terenach dawnych zagród;
- 4) zachowanie elementów układu przestrzennego; poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- 5) utrzymanie zagrodowego charakteru zabudowy wsi; lokalizacja nowej zabudowy w obrębie historycznych zagród preferowana jest w miejscach nieistniejących już budynków historycznych;
- 6) uporządkowanie wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych; puste place powstałe po obiektach historycznych powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe bądź jako zieleńce wewnątrz zabudowy, wg. indywidualnych projektów, należy wyeliminować możliwość kształtowania zabudowy na zapleczu historycznych zagród;
- 7) utrzymanie i odtworzenie zabudowy w granicach historycznych działek, a nowe budynki, dostosowane do charakteru zabudowy miejscowości, lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni; obszary pod ewentualną zabudowę lokalizować wzdłuż istniejącego układu dróg;
- 8) modernizacja, rozbudowa, przebudowa obiektów istniejących wymaga nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami ciekawymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią, reguła ta nie dotyczy obiektów dysharmonijnych;
- 9) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzennoarchitektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
- 10) następujące kształtowanie nowej zabudowy:
 - a) budynki o dwóch kondygnacjach nadziemnych z kondygnacją drugą w poddaszu, wysokość do 9 m, licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu, dopuszcza się dla zabudowy produkcyjnej i usługowej stosowanie jednej kondygnacji nadziemnej, z wyjątkiem obiektów historycznych,
 - b) bryła na planie prostokąta, dopuszcza się aneksy w tym ganek bądź garaż; wyklucza się możliwość wprowadzaniu portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie



- o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.,
- c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym, o matowym wykończeniu powierzchni; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- d) wymagane budynki murowane lub stylizowane na murowane z dopuszczeniem innych historycznych technologii wykonania; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
- e) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązując do historycznej kolorystyki budynków w tym: odcienie bieli, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry, z dopuszczeniem ceramicznych materiałów elewacyjnych,
- f) okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach;
- 11) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie, dotyczy to również elementów zniekształcających założenia historyczne np. błędnych nasadzeń zieleni;
- 12) zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
- 13) zakaz:
- a) budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane, z elementami drewna, metaloplastyki; ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.60 m),
- b) lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru; zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
- c) lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
- d) prowadzenia noworealizowanych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- e) stawiania wolno stojących silosów za wyjątkiem silosów obudowanych, w budynkach;
- 14) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obey, jest zabronione; dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub sztyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 15) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 16) utrzymanie krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zieleń - ochronie podlegają istniejące tereny zielone, drzewostan, układ dróg, cieków wodnych;
- 17) dla zespołu sakralnego - kaplicy Najświętszego Serca Pana Jezusa z salą parafialną, cz. mieszkalną (organistówka) w granicach historycznego założenia obowiązują odrębne ustalenia:
- a) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne,
- b) zakaz wprowadzania nowej zabudowy,
- c) wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewitalizacji i konserwacji zabudowy, elementów historycznego układu, w tym zieleni,
- d) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu i przy jego poszczególnych elementach oraz przy i w budynku kościoła należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- e) zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia.
4. Dla strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej na rysunku planu obowiązują:
- 1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie usytuowania, wysokości, skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyki;
- 2) stosowanie materiałów:



- a) pokrycia dachu - dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglastym, z dopuszczeniem koloru grafitowego na terenach oznaczonych symbolami: MN2.1-MN2.8, MN2.27, MN2.39, P1U.1, W0.1,
- b) elewacje tynkowane w stonowanej gamie kolorystycznej: odcienie białe, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugary, z dopuszczeniem ceramicznych materiałów elewacyjnych;
- 3) następujące kształtowanie nowej zabudowy:
- a) wysokości i gabaryty obiektów nie mogą przewyższać skalą budynków o podobnej funkcji ulokowanych w otoczeniu,
- b) wymagane dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga w dachu stromym o maksymalnej wysokości - 9 m, dopuszcza się dla zabudowy produkcyjnej i usługowej stosowanie jednej kondygnacji nadziemnej,
- c) dach o połaciach symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych - kalenicowy ograniczony do przekryć lukami i naczółków, o kącie nachylenia połaci od 36° do 45°, z dopuszczeniem dla zabudowy produkcyjnej i usługowej o powierzchni zabudowy powyżej 300 m²: dachów pulpitowych, dwuspadowych lub wielospadowych kalenicowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu połaci 1:50-1:50 z dopuszczeniem obudowy ich nityką, a ile przepisy szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej;
- 4) planowane zagospodarowanie oraz zabudowa powinny być opracowane według jednolitej koncepcji architektonicznej i przestrzennej:
- a) dla obszarów pod nową zabudowę, szczególnie zwartych, większych należy przewidzieć jednakowe położenie budynków względem dróg, obowiązującą linię zabudowy, gabaryty budynków i sposób ukształtowania dachu (planując jednakowe spadki dla wszystkich budynków powstających na danym terenie),
- b) należy przewidzieć ochronę istniejącego układu zieleni (w tym zadrzewienia);
- 5) ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego - wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych o monolitycznych przśiach, konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy wsi i obiektów zabytkowych;
- 6) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z wyłączeniem możliwości realizacji inwestycji dużych wielkoobszarowych, oraz wymagających znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- 7) należy utrzymać krajobraz prymordialny, zachować istniejącą zieleń - ochronie podlega istniejący drzewostan: aleje, zadrzewienia śródpolne, szpalery, układ dróg;
- 8) umieszczenia reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze jest zabronione; dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub sztyłów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 9) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe, za wyjątkiem przebudowywanych i modernizowanych,
5. Dla strefy „E” ochrony ekspozycji, oznaczonej na rysunku planu obowiązują:
- 1) ograniczenie planowanego zagospodarowania, w tym infrastruktury i obiektów budowlanych, posiadających negatywny wpływ na lokalne wartości kulturowe, szczególnie na: krajobraz kulturowy - historycznych panoram, osie widokowe w historycznie ukształtowanym terenie osadniczym i układzie ruralistycznym oraz przedpola ekspozycji sylwetki wsi, w tym ze stron majazdów dróg na wieś;
- 2) zakaz wprowadzania rozwiązań formalnych negatywnie wpływających na istniejące relacje przestrzenne i mogących tworzyć wyraźny dysonans w krajobrazie miejscowości.
7. Dla strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, obejmującej cały obszar opracowania. Zasięg strefy uznaje się za równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków. Na tym obszarze dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Dla strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej - oznaczonych na rysunku planu:
- 1) dla założenia sakralnego obowiązuje ochrona:
- a) zakaz działań nie związanych z konserwacją i rewitalizacją strefy zabytkowej,
- b) wszelkie prace w strefie należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów dotyczących ochrony zabytków;
- 2) dla założenia o zachowanej formie krajobrazowej wraz z terenem przyległym (zespół osadniczy „Grady Ryczyńskie”), wpisany do rejestru zabytków pod numerem 4/Arch/2000 z dn. 28.03.2000 r. z cmentarzyskiem



wczesnośredniowiecznym – stanowisko nr 6/38/84-32 AZP); gród pierścieniowy – „Ryczyn Duży”, stanowisko nr 1/33/84-32 AZP, gródzek stożkowy – „Ryczyn Mały” stanowisko nr 34/84-32 AZP, wpisane do rejestru zabytków pod numerem 179/Arch/1966) obowiązuje ochrona:

- a) zakaz działań niezwiązanych z konserwacją i rewitalizacją strefy zabytkowej,
- b) dla obiektów o zachowanej formie krajobrazowej – grodziska- dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych elementów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem,
- c) wszelkie prace w strefie należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów dotyczących ochrony zabytków.

9. Ustala się ochronę obszarów zieleni historycznej, w tym cmentarzy: przykościelnego, wiejskiego z początku XX w., usytuowanego na północy wsi oraz wiejskiego z drugiej połowy XIX w. z ok 1910 r., oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne oraz priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich;
- 2) cmentarz użytkowany należy zachować w istniejącym przeznaczeniu;
- 3) cmentarz nieużytkowany zachować jako tereny zielone;
- 4) należy zaznaczyć w terenie obszar cmentarza poprzez ogrodzenie go w sposób trwały (funkcją ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny, np.: mur, osłetyczne ogrodzenie metalowe, jak i naturalny, np. żywopłot);
- 5) należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych cmentarzy, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleni;
- 6) zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie utworzyć dla nich lapidarium lub zachować je w zakresie określonym przez organ konserwatorski;
- 7) w przypadku cmentarzy użytkowanych nowe inwestycje dopuszczalne są wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zaanwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia;
- 8) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie cmentarzy należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

10. Ustala się ochronę zabytkowych układów zieleni, w tym szpalców drzew, alei, pojedynczych drzew pomnikowych oznaczonych na rysunku planu dla których obowiązuje- właściwa pielęgnacja zieleni; w przypadku szpalców i alei usuwanie chorych i uzupełnienie układu nasadzeniami właściwych gatunków drzew.

11. Ustala się ochronę zabytków nieruchomości wpisanych do wykazu zabytków, zgodnie z wykazem znajdującym się w tabeli:

- 1) obiekty zabytkowe należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 2) zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, bryłę, kształt i geometrię detalu, zastosowane tradycyjne materiały budowlane oraz kolorystykę elewacji;
- 3) utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detale architektoniczny;
- 4) chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom;
- 5) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem obiektu;
- 6) utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- 7) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych oraz elementy reklamowe projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów;
- 8) historyczne obiekty małej architektury oraz obiekty ruchome, wolno stojące w terenie należy zachować, konserwować oraz zabezpieczać przed dewastacją;
- 9) do wszelkich zamierzeń i działań (w tym zmiany funkcji, przebudowy, rozbudowy i remontów, zagospodarowania terenu) mają zastosowanie przepisy szczególnie dotyczące ochrony zabytków;
- 10) wykaz zabytków stanowi poniższa tabela:

Lp.	obiekty	adres	nr	rodzaj obiektu/stanowiska
1	Zespół kaplicy Najświętszego Serca Pana Jezusa	ul. Brzegowa	13	zespół kościelny



2	Dawny cmentarz przykościelny	przy kościele par. p.w. Matki Boskiej Anielskiej		cmentarz
3	Kaplica NSPJ	ul. Brzegowa	13	kaplica
4	Sala parafialna z częścią mieszkalną (organistówka)	ul. Brzegowa	13	plebania
5	Cmentarz katolicki	na pn. od wsi		cmentarz
6	Cmentarz poewangelicki	na wsch. od wsi		cmentarz
7	Dom mieszkalno-gospodarczy	ul. Bolesława Chrobrego	2	budynek mieszkalno- gospodarczy
8	Dom mieszkalno-gospodarczy	ul. Bolesława Chrobrego	2	budynek mieszkalno- gospodarczy
9	Dom mieszkalny	ul. Bolesława Chrobrego	5	budynek mieszkalny
10	Dom mieszkalny	ul. Bolesława Chrobrego	6	budynek mieszkalny
11	Budynek gospodarczy	ul. Bolesława Chrobrego	4	budynek gospodarczy
12	Dom mieszkalny	ul. Bolesława Chrobrego	7	budynek mieszkalny
13	Budynek gospodarczy	ul. Bolesława	7	budynek gospodarczy
14	Dom mieszkalny	ul. Bolesława Chrobrego	8	budynek mieszkalny
15	Budynek gospodarczy	ul. Bolesława Chrobrego	8	budynek gospodarczy
16	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Bolesława Chrobrego	9	budynek mieszkalno- gospodarczy
17	Transformator	ul. Bolesława Chrobrego przy nr 9-13		transformator
18	Dom mieszkalny	ul. Bolesława Chrobrego	12	budynek mieszkalny
19	Dom mieszkalny	ul. Bolesława Chrobrego	12a	budynek mieszkalny
20	Dom mieszkalny	ul. Bolesława Chrobrego	13	budynek mieszkalny
21	Przychodnia	ul. Bolesława Chrobrego	14	publiczny
22	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Bolesława Chrobrego	15	budynek mieszkalno- gospodarczy
23	Dom mieszkalny	ul. Bolesława Chrobrego	17	budynek mieszkalny
24	Dom mieszkalny	ul. Bolesława Chrobrego 18 - pl. Wolności	18	budynek mieszkalny
25	Budynek gospodarczy	ul. Bolesława Chrobrego 18 (przy nr 20)	18	budynek gospodarczy
26	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Bolesława Chrobrego	19	budynek mieszkalno- gospodarczy



27.	Budynek gospodarczy	ul. Bolesława Chrobrego	19	budynek gospodarczy
28.	Dom mieszkalny	ul. Bolesława Chrobrego	20	budynek mieszkalny
29.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Bolesława Chrobrego	21	budynek mieszkalnogospodarczy
30.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Bolesława Chrobrego	24	budynek mieszkalnogospodarczy
31.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Bolesława Chrobrego	28	budynek mieszkalnogospodarczy
32.	Dom mieszkalny	ul. Bolesława Chrobrego	29	budynek mieszkalny
33.	Budynek gospodarczy	ul. Bolesława Chrobrego	30	budynek gospodarczy
34.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Bolesława Chrobrego	32	budynek mieszkalnogospodarczy
35.	Budynek gospodarczy	ul. Nawa Bolesława Chrobrego		budynek gospodarczy
36.	Dom mieszkalny	ul. Bolesława Chrobrego	41	budynek mieszkalny
37.	Dom mieszkalny	ul. Bolesława Chrobrego	42	budynek mieszkalny
38.	Dom mieszkalny	ul. Bolesława Chrobrego	43	budynek mieszkalny
39.	Budynek gospodarczy	ul. Bolesława Chrobrego	43	budynek gospodarczy
40.	Dom mieszkalny	ul. Bolesława Chrobrego	44	budynek mieszkalny
41.	Dom mieszkalny	ul. Bolesława Chrobrego	47	budynek mieszkalny
42.	Dom mieszkalny	ul. Bolesława Chrobrego	51	budynek mieszkalny
43.	Dom mieszkalny	ul. Bolesława Chrobrego 54 (+ Sobieskiego 18)	54	budynek mieszkalny
44.	Zespół zabudowy mieszkalnogospodarczej (d. „osiedle gminne”)	ul. Bolesława Chrobrego (53-55, 58) / Władysława Łokietka (8-10, 9-11)	53-55, 58	budynek mieszkalny
45.	Dom mieszkalny (bliźniak)	ul. Bolesława Chrobrego	62-64	budynek mieszkalny
46.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Brzegowa	2	budynek mieszkalnogospodarczy
47.	Zabudowania gospodarcze	ul. Brzegowa	2	budynek gospodarczy
48.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Brzegowa	4	budynek mieszkalnogospodarczy



75.	Budynek gospodarczy	ul. Kościuszki	11	budynek gospodarczy
76.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Kościuszki	12	budynek mieszkalnogospodarczy
77.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	14	budynek mieszkalny
78.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Kościuszki	16	budynek mieszkalnogospodarczy
79.	Budynek gospodarczy	ul. Kościuszki przy nr 17 (dz. 650, 651)	17	budynek gospodarczy
80.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	18	budynek mieszkalny
81.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	22	budynek mieszkalny
82.	Budynek gospodarczy	ul. Kościuszki	22	budynek gospodarczy
83.	Budynek gospodarczy	ul. Kościuszki naprzeciwko nr 23		budynek gospodarczy
84.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Kościuszki	24	budynek mieszkalnogospodarczy
85.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	25	budynek mieszkalny
86.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Kościuszki	26	budynek mieszkalnogospodarczy
87.	Budynek gospodarczy	ul. Kościuszki	26	budynek gospodarczy
88.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	27	budynek mieszkalny
89.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	32	budynek mieszkalny
90.	Budynek gospodarczy	ul. Kościuszki	32	budynek gospodarczy
91.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Kościuszki	35	budynek mieszkalnogospodarczy
92.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	36	budynek mieszkalny
93.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	42	budynek mieszkalny
94.	Szkoła	ul. Kościuszki	45	szkoła
95.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	48	budynek mieszkalny
96.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	50	budynek mieszkalny
97.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	51	budynek mieszkalny
98.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	52	budynek mieszkalny
99.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	53	budynek mieszkalny
100.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	54	budynek mieszkalny



101.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Kościuszki	55	budynek mieszkalnogospodarczy
102.	Budynek gospodarczy	ul. Kościuszki	55	budynek gospodarczy
103.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	56	budynek mieszkalny
104.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	57	budynek mieszkalny
105.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	60	budynek mieszkalny
106.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	64	budynek mieszkalny
107.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	66	budynek mieszkalny
108.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	67	budynek mieszkalny
109.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	68	budynek mieszkalny
110.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	69	budynek mieszkalny
111.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	72	budynek mieszkalny
112.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	73	budynek mieszkalny
113.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	74	budynek mieszkalny
114.	Budynek gospodarczy	ul. Kościuszki	79	budynek gospodarczy
115.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	81	budynek mieszkalny
116.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	82	budynek mieszkalny
117.	Budynek gospodarczy	ul. Kościuszki	84	budynek gospodarczy
118.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	89	budynek mieszkalny
119.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	90-92	budynek mieszkalny
120.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	91	budynek mieszkalny
121.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	93	budynek mieszkalny
122.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	94	budynek mieszkalny
123.	Dom mieszkalny	ul. Kościuszki	97	budynek mieszkalny
124.	Przedszkole	ul. Kościuska	99	publiczny
125.	Dom mieszkalny	ul. Krótka	1	budynek mieszkalny
126.	Budynek gospodarczy	ul. Krótka	4	budynek gospodarczy
127.	Budynek gospodarczy			budynek gospodarczy
128.	Dom mieszkalny	ul. Krótka	6	budynek mieszkalny



129.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Leśna	1	budynek mieszkalnogospodarczy
130.	Budynek gospodarczy	ul. Leśna	1	budynek gospodarczy
131.	Dom mieszkalny	ul. Leśna	5	budynek mieszkalny
132.	Dom mieszkalny	ul. Leśna	11	budynek mieszkalny
133.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Leśna 13? (między nr 11-15)		budynek mieszkalnogospodarczy
134.	Dom mieszkalny	ul. Leśna	15	budynek mieszkalny
135.	Budynek gospodarczy	ul. Leśna koło nr 19	19	budynek gospodarczy
136.	Budynek Nadleśnictwa	ul. Lipowa	8	leśniczówka
137.	Dom mieszkalny	ul. Lipowa	11	budynek mieszkalny
138.	Budynek gospodarczy	ul. Lipowa	15	budynek gospodarczy
139.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Lipowa	17	budynek mieszkalnogospodarczy
140.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Młynarska	1	budynek mieszkalnogospodarczy
141.	Dom mieszkalny	ul. Młynarska	2	budynek mieszkalny
142.	Budynek gospodarczy	ul. Młynarska	2	budynek gospodarczy
143.	Dom mieszkalny	ul. Młynarska	3	budynek mieszkalny
144.	Budynek gospodarczy	ul. Młynarska	3	budynek gospodarczy
145.	Zespół mieszkalnogospodarczy:	ul. Młynarska	5	zespół
146.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Młynarska	5	budynek mieszkalnogospodarczy
147.	Budynek gospodarczy	ul. Młynarska	5	budynek gospodarczy
148.	Dom mieszkalny	ul. Młynarska	6	budynek mieszkalny
149.	Zespół mieszkalnogospodarczy:	ul. Młynarska	7	zespół
150.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Młynarska	7	budynek mieszkalnogospodarczy
151.	Budynek gospodarczy	ul. Młynarska	7	budynek gospodarczy
152.	Dom mieszkalny	ul. Młynarska	8	budynek mieszkalny
153.	Budynek gospodarczy	ul. Młynarska	8	budynek gospodarczy
154.	Budynek gospodarczy	ul. Młynarska	9	budynek gospodarczy



155.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Młynarska	10	budynek mieszkalno-gospodarczy
156.	Budynek gospodarczy	ul. Młynarska	10	budynek gospodarczy
157.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Młynarska	11	budynek mieszkalno-gospodarczy
158.	Dom mieszkalny	ul. Młynarska	12	budynek mieszkalny
159.	Zabudowania gospodarcze	ul. Młynarska	12	budynek gospodarczy
160.	Dom mieszkalny	ul. Młynarska	14	budynek mieszkalny
161.	Zabudowania gospodarcze	ul. Młynarska	14	budynek gospodarczy
162.	Budynek gospodarczy	ul. Młynarska	16	budynek gospodarczy
163.	Zespół mieszkalno-gospodarczy	ul. Młynarska	20	zespół
164.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Młynarska	20	budynek mieszkalno-gospodarczy
165.	Zabudowania gospodarcze	ul. Młynarska	20	budynek gospodarczy
166.	D. remiza	ul. Młynarska		inny
167.	Dom mieszkalny	ul. Niecała	2	budynek mieszkalny
168.	Dom mieszkalny	ul. Niecała	5	budynek mieszkalny
169.	Dom mieszkalny	ul. Niecała	7	budynek mieszkalny
170.	Dom mieszkalny	ul. Niecała	8	budynek mieszkalny
171.	Budynek gospodarczy	ul. Niecała	8	budynek gospodarczy
172.	Budynek gospodarczy	ul. Niecała przy nr 9		budynek gospodarczy
173.	Dom mieszkalny	ul. Niecała	10	budynek mieszkalny
174.	Dom mieszkalny	ul. Niecała	11	budynek mieszkalny
175.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Niecała	12	budynek mieszkalno-gospodarczy
176.	Dom mieszkalny	ul. Niecała	15	budynek mieszkalny
177.	Dom mieszkalny	ul. Nowa	3	budynek mieszkalny
178.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Podgórna 1? (naprzeciwko nr 2)		budynek mieszkalno-gospodarczy
179.	Budynek gospodarczy	ul. Podgórna		budynek gospodarczy
180.	Dom mieszkalny	ul. Podgórna	2	budynek mieszkalny



181.	Budynek gospodarczy	ul. Podgórna	2	budynek gospodarczy
182.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Podgórna	6	budynek mieszkalno-gospodarczy
183.	Dom mieszkalny	ul. Polna	1	budynek mieszkalny
184.	Dom mieszkalny	ul. Polna	3	budynek mieszkalny
185.	Budynek gospodarczy	ul. Polna	3	budynek gospodarczy
186.	Dom mieszkalny	ul. Polna	4	budynek mieszkalny
187.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Polna	5	budynek mieszkalno-gospodarczy
188.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Polna	6	budynek mieszkalno-gospodarczy
189.	Budynek gospodarczy	ul. Polna	6	budynek gospodarczy
190.	Dom mieszkalny	ul. Polna	10	budynek mieszkalny
191.	Dom mieszkalny	ul. Polna	11	budynek mieszkalny
192.	Dom mieszkalny	ul. Rzečna	3	budynek mieszkalny
193.	Dom mieszkalny	ul. Rzečna	5	budynek mieszkalny
194.	Dom mieszkalny	ul. Rzečna (Sienkiewicza?)	7	budynek mieszkalny
195.	Dom mieszkalny	ul. Rzečna 9? (Sienkiewicza?) dz. 1194)		budynek mieszkalny
196.	Dom mieszkalny	ul. Sienkiewicza	3	budynek mieszkalny
197.	Dom mieszkalny	ul. Sienkiewicza	5	budynek mieszkalny
198.	Dom mieszkalny	ul. Sienkiewicza	3	budynek mieszkalny
199.	Zabudowania gospodarcze	ul. Sienkiewicza na pn. od nr 6 (dz. 1230)		budynek gospodarczy
200.	Budynek gospodarczy I			budynek gospodarczy
201.	Budynek gospodarczy II			budynek gospodarczy
202.	Dom mieszkalny	ul. Sienkiewicza	8	budynek mieszkalny
203.	Budynek gospodarczy	ul. Sienkiewicza	8	budynek gospodarczy
204.	Zespół mieszkalno-gospodarczy	ul. Sienkiewicza	11	zespół
205.	Dom mieszkalny			budynek mieszkalny
206.	Stodoła budynek			gospodarczy



207.	Dom mieszkalny	ul. Sienkiewicza	13	budynek mieszkalny
208.	Dom mieszkalny	ul. Sienkiewicza	17	budynek mieszkalny
209.	Dom mieszkalny	ul. Słowackiego	6-8	budynek mieszkalny
210.	Dom mieszkalny	ul. Słowackiego	7	budynek mieszkalny
211.	Dom mieszkalny	ul. Słowackiego	9	budynek mieszkalny
212.	Dom mieszkalny	ul. Słowackiego	11	budynek mieszkalny
213.	Dom mieszkalny	ul. Słowackiego	13	budynek mieszkalny
214.	Dom mieszkalny	ul. Sobieskiego	2	budynek mieszkalny
215.	Dom mieszkalny	ul. Sobieskiego	4-6	budynek mieszkalny
216.	Dom mieszkalny	ul. Sobieskiego	5	budynek mieszkalny
217.	Dom mieszkalny	ul. Sobieskiego	12	budynek mieszkalny
218.	Dom mieszkalny	ul. Sobieskiego	14	budynek mieszkalny
219.	Dom mieszkalny	ul. Sobieskiego (-Bolesława Chrobrego 54)	18	budynek mieszkalny
220.	Dom mieszkalny	ul. Władysława Łokietka / Kościuszki 98	1	budynek mieszkalny
221.	Zabudowanie gospodarcze	ul. Władysława Łokietka / Kościuszki 98	1	budynek gospodarczy
222.	Dom mieszkalny	ul. Władysława Łokietka	3	budynek mieszkalny
223.	Dom mieszkalny	ul. Władysława Łokietka	4	budynek mieszkalny
224.	Dom mieszkalny	Pl. Wolności	2	budynek mieszkalny
225.	Focza	Pl. Wolności	3	publiczny
226.	Dom mieszkalny	Pl. Wolności	4	budynek mieszkalny
227.	Dom mieszkalny	Pl. Wolności	5	budynek mieszkalny
228.	Dom mieszkalny	Pl. Wolności	6	budynek mieszkalny
229.	Dom mieszkalny	Pl. Wolności	12	budynek mieszkalny
230.	Dom mieszkalny	ul. Wójcicka	1	budynek mieszkalny
231.	Budynek gospodarczy	ul. Wójcicka	1	budynek gospodarczy
232.	Dom mieszkalny	Wójcicka	2	budynek mieszkalny
233.	Zabudowania gospodarcze	ul. Wójcicka	2	budynek gospodarczy



234.	Dom mieszkalnogospodarczy	ul. Wójcicka	3	budynek mieszkalno-gospodarczy
235.	Dom mieszkalny	ul. Wójcicka	5	budynek mieszkalny
236.	Wodny stopień piętrzący „Lipki”	4 km na pd. od wsi		przemysłowy
237.	Wodemistrzówka			inny
238.	Dyżurka służy			przemysłowy
239.	Szopa jazowa			budynek gospodarczy
240.	Most drogowy nad służą			most
241.	Służa „Lipki”			przemysłowy
242.	Jaz „Lipki”			przemysłowy

12. Dla terenów zlokalizowanych w obrębie zabytkowych stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu, w tym dla następujących stanowisk:

Lp.	Numer stanowiska na obszarze. Numer obszaru AZP	Rodzaj stanowiska (funkcja)	Chronologia (kultura)
1.	34/3/83-31	osada	pradzieje
2.	17/32/83-32	osada	halaształ
3.	11/4/83-32	ślad osadnictwa	epoka kamienia
4.	30/12/83-32	ślad osadnictwa	kultura łużycka, późne średniowiecze
5.	28/6/83-32	ślad osadnictwa	pradzieje
		ślad osadnictwa	późne średniowiecze
		ślad osadnictwa	późne średniowiecze/ nowożytność
8.	39/33/83-32a	ślad osadnictwa	pradzieje
		wieś średniowieczna	wczesne i późne średniowiecze
10.	39/33/83-32b	ślad osadnictwa	pradzieje
		wieś średniowieczna	wczesne i późne średniowiecze
12.	40/34/83-32	osada	kultura łużycka
13.	5/5/83-32	znalezisko luźne	neolit
14.	2/10/83-32	ementarzysko ciałopalne	kultura łużycka, halaształ
15.	1/11/83-32	skarb	kultura łużycka, ukryty po 999 r.
16.	4/14/83-32	osada	kultura łużycka, epoka brązu - halaształ
		osada	kultura przeworska, III-IV w
		ementarzysko szkieletowe	kultura przeworska, XI w.
19.	31/13/83-32	ślad osadnictwa	kultura łużycka, epoka kamienia
		osada	kultura łużycka, okres wpływów rzymskich
21.	29/9/83-32	ślad osadnictwa	kultura łużycka
22.	7/8/83-32	znalezisko luźne	kultura łużycka, halaształ
23.	27/3/83-32	osada	kultura łużycka, epoka brązu, halaształ
24.	10/2/83-32	znalezisko luźne	kultura łużycka, epoka brązu, halaształ



25.	2/9/83-32	-	-
26.	9/1/83-32	osada	kultura łużycka, epoka brązu, halsztat
27.	3/15/83-32	osada	wczesne średniowiecze

13. wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, w obrębie i zasięgu chronionych stanowisk archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; zakaz wprowadzania zalesień.

14. Zasób, wykaz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

15. Ochronę historycznych urządzeń technicznych oraz dzieł inżynierskich lub ich zespołów, trwale związanych z miejscem posiadania takich jak: budynki stacji transformatorowych, mosty, przepusty, wiadukty, stopnie wodne, jazy, umocnienia wodne, dla których obowiązują:

- 1) zachowanie i ochrona formy obiektów i najbliższego otoczenia;
- 2) utrzymanie w należytym stanie technicznym;
- 3) prowadzenie wszelkie prace przy obiektach zgodnie z wymogami przepisów dotyczących ochrony zabytków.

16. Uwzględnić się ochronę obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w tym:

Lp.	Obiekt	Rodzaj obiektu	rejestr zabytków	data rejestru
1	Kościół par. MB Anielskiej ul. Brzegowa 17	kościół	A/1281/1586	1966-03-22

Lp.	Numer stanowiska na obszarze. Numer obszaru AZP	Rodzaj stanowiska (funkcja)	Chronologia (kultura)	Numer rejestru
1.	6/7/83-32	nieokreślona	Mezolit	Nr 241/Arch/1966 z dnia 15.08.1966 r.
		osada	epoka brązu - halsztat	
		osada	okres wpływów rzymskich	
		osada	wczesne średniowiecze	
		osada	kultura łużycka	
2.	zespół osadniczy „Grody Ryczyńskie” 35/3/84-32	osada	X-XII w.	Nr 241/Arch/1966 z dnia 15.08.1966 r.
3.	36/4/84-32	osada	XIII-XIV w.	
4.	37/5/84-32	osada	XIII-XIV w.	
5.	38/6/84-32	cmentarzysko szkieletowe	X-XIV w.	
6.	33/1/84-32	grodzisko „Duży Ryczyn”	X-XIII w.	(179/Arch/1966-grodzisko)
7.	334/2/84-32	grodzisko „Duży Ryczyn”	XI-XIV w.	

17. Informuje się że na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywającym na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył.

18. Wszelkie działania w historycznym układzie ruralistycznym wsi, wpisany do wykazu zabytków należy podparzątkować wymogom konserwatorskim, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz podlegają rewaloryzacji, z zachowaniem priorytetu prac konserwatorskich i restauratorskich w stosunku do współczesnej działalności inwestycyjnej związanej z przebudową i rozbudową istniejącej jak i realizacją nowej zabudowy oraz związanej ze



zmianą zagospodarowania i urządzania terenu.

§ 12. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się granice terenu górniczego „Bystrzyca Oławska A” wydzielonego ze złoża „Bystrzyca Oławska” oraz „Bystrzyca Oławska IV” wydzielonego ze złoża „Bystrzyca Oławska”, kopalni kruszywa naturalnego zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 2) część obszaru objętego planem położona jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 320 „Pradolina Wrocławska”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty i obszary przyrodniczo cenne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

a) obszary „Natura 2000”:

- obszar specjalnej ochrony „Grądy Odrzańskie”- PLB 020002,
- obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Grądy w Dolinie Odry” PLH020017,

b) pomnik przyrody - pojedynczy dąb - Bystrzyca - Numer rejestru: 172 Decyzja Nr 4/77 z dnia 27.12.1977 r.,

c) rezerwy przyrody:

- Kaniogóra – powołany Zarządzeniem MLIpD z dnia 20.03.1958 r. (MP Nr 37 poz. 216 z 1958 r.),
- Zwierzyniec – powołany Zarządzeniem MLIpD z dnia 16.01.1958 r. (MP Nr 10 poz. 63 z 1958 r.) i Zarządzeniem MLIpD z dnia 25.08.1964 r. (MP Nr 65 poz. 307 z 1964 r.),
- Leśna Woda - powołany Zarządzeniem MLIpD z dnia 4.02.1958 r. (MP Nr 11 z 1958 r.),
- Grodziska Ryczyńskie – powołany Zarządzeniem MLIpD z dnia 20.03.1958r. (MP Nr 36 poz. 205 z 1958 r.) i Zarządzeniem MLIpD z dnia 1.07.1964 r. (MP Nr 48 poz. 236 z 1964r.).

4) obiekty i obszary zabytkowe podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, których wykaz zawiera § 11;

5) obszary:

a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, zagrożenia powodzią Q10% - obszar szczególnego zagrożenia powodzią,

b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, zagrożenia powodzią Q1% - obszar szczególnego zagrożenia powodzią,

c) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, zagrożenia powodzią Q0,2%,

d) narażone na zalanie wodami w przypadku zniszczenia i uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;

6) obszary wymienione w pkt 5 lit. a i b stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, tj. art. 40 ust. 1 pkt 3 i art. 88i ust. 2 przy uwzględnieniu postanowień art. 40 ust. 3 oraz 88i ust. 2 ustawy Prawo wodne.

§ 13. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej w tym szczelnych zbiorników kanalizacyjnych do czasu wybudowania systemu kanalizacji sanitarnej;

2) na terenach oznaczonych symbolem US, dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez, festynów i spotkań rekreacyjno- sportowo-wypoczynkowych, w tym obiektów budowlanych; okres tymczasowego zagospodarowania związany jest z czasem ich trwania, nieprzekraczalny termin likwidacji tymczasowego zagospodarowania wynosi 21 dni od zakończenia zdarzenia.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) utrzymanie ciągów pieszych na terenach dotychczasowego zainwestowania oraz wprowadzenie ciągów pieszo - rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, a także w obszarze dróg rolnych i leśnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się realizację ciągów pieszo- jezdni o charakterze dróg wewnętrznych lub sięgaczy dojazdowych na terenach funkcjonalnych, przy czym:

a) szerokość noworealizowanych ciągów pieszo - jezdnych nie może być mniejsza niż 8 m,

b) szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanych sięgaczy dojazdowych o długości:

- do 50 m nie może być mniejsza niż 6,0 m,
- od 50 m do 100 m nie może być mniejsza niż 8,0 m,
- powyżej 100 m nie może być mniejsza niż 10,0 m,

c) noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający



- dostęp pojazdów ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, dla którego dojazdowe nie mogą być dłuższe niż 150,0 m;
- 3) konieczność zachowania normatywnych trójkątów widoczności na skrzyżowaniach dróg publicznych a także wykluczenia budowy nowych wjazdów na posesje w obszarze oddziaływania skrzyżowań, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstąpienie na podstawie przepisów odrębnych.
2. W obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowanie minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ustala się:
- 1) 1 miejsce na lokal mieszkalny lub mieszkaniec, na terenach oznaczonych symbolami MU;
 - 2) 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego, na terenach oznaczonych symbolami: US, UO, U, PU, PG, RUP, RIU; z wyłączeniem zespołu sakralnego z kościołem wpisanym do rejestru zabytków;
 - 3) 2 miejsce postojowe na terenach oznaczonych symbolami: MN, RM dla każdej działki o przeznaczeniu podstawowym;
 - 4) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego usługowego zlokalizowanego na terenach oznaczonych symbolami: MN, RM lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
 - 5) 1 miejsce na trzech pracowników na terenach oznaczonych symbolami: PU, PG;
 - 6) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych;
 - 7) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w ust 1 pkt. 1-6 podlega zsumowaniu.
 - 8) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w ilości 1 stanowiska na 12 stanowisk ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1.
3. Dopuszcza się zabezpieczenie miejsc postojowych poprzez wykorzystanie lokalizacji miejsc parkingowych na działkach sąsiednich, lub na terenach innych wyznaczonych planem pod realizację parkowania.
4. Realizacja miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie niezadaszonych miejsc postojowych, w obiektach budowlanych lub zamkniętych garażach zlokalizowanych na działkach budowlanych.
5. Zlokalizowane w obiekcie budowlanym stanowiska parkingowe, mogą obejmować podziemną i nadziemną jego część.
- § 15. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.
2. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:
- 1) projektowa infrastruktura techniczna nie może kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym.
 - 2) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych i pieszo-jezdnych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstąpienie od tej zasady;
 - 3) sieci i urządzenia techniczne wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się:
 - a) utrzymanie dystrybucyjnych istniejących indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków,
 - b) stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków oraz zbiorników bezodpływowych,
 - c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę modernizację, adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego w zakresie sieci dystrybucyjnych;
 - 5) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla przebiegów układów sieci, na których obowiązuje zakaz budowy obiektów niezwiązanych z obsługą sieci oraz trwałych nasadzeń.
3. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych;
 - 2) należy zapewnić wodę z urządzeń wodociągowych lub z punktów czerpania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej;



- 3) budowę studni;
- 4) utrzymanie:
 - a) systemów wodociągowych,
 - b) istniejących studni.
4. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowo-gospodarczych, przemysłowych, rolniczych, komunalnych, ustala się:
 - 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej;
 - 2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno - pompowej.
5. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:
 - 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych ustala się wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru. Dopuszcza się lokalizację miejsc czasowego magazynowania i zbierania odpadów, w tym odpadów komunalnych, regulowanych na podstawie przepisów odrębnych.
7. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się korzystanie z indywidualnych lub grupowych instalacji i źródeł ciepła, przy stosowaniu sprawnych systemów grzewczych.
8. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się że sieci i urządzenia należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) korzystanie z systemu zasilania gminy liniami niskiego i średniego napięcia;
 - 2) rozbudowę i budowę nowych dystrybucyjnych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
 - 3) w ramach wydzielonych terenów przewiduje się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej, których lokalizacja zapewniać ma centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd ciężkim sprzętem, po utwardzonej powierzchni;
 - 4) dla projektowanych stacji transformatorowych wydzielenie działek z możliwością dojazdu do drogi publicznej z możliwością ich lokalizacji poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;
 - 5) skablowanie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;
 - 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej o mocy nieprzekraczającej 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi z wykluczeniem lokalizacji masztów i farm wiatrowych.
10. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji, w tym sieci przewodowych i bezprzewodowych, analogowych oraz cyfrowych.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olawa.

§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

5. Załączniki
- wyrys z planu



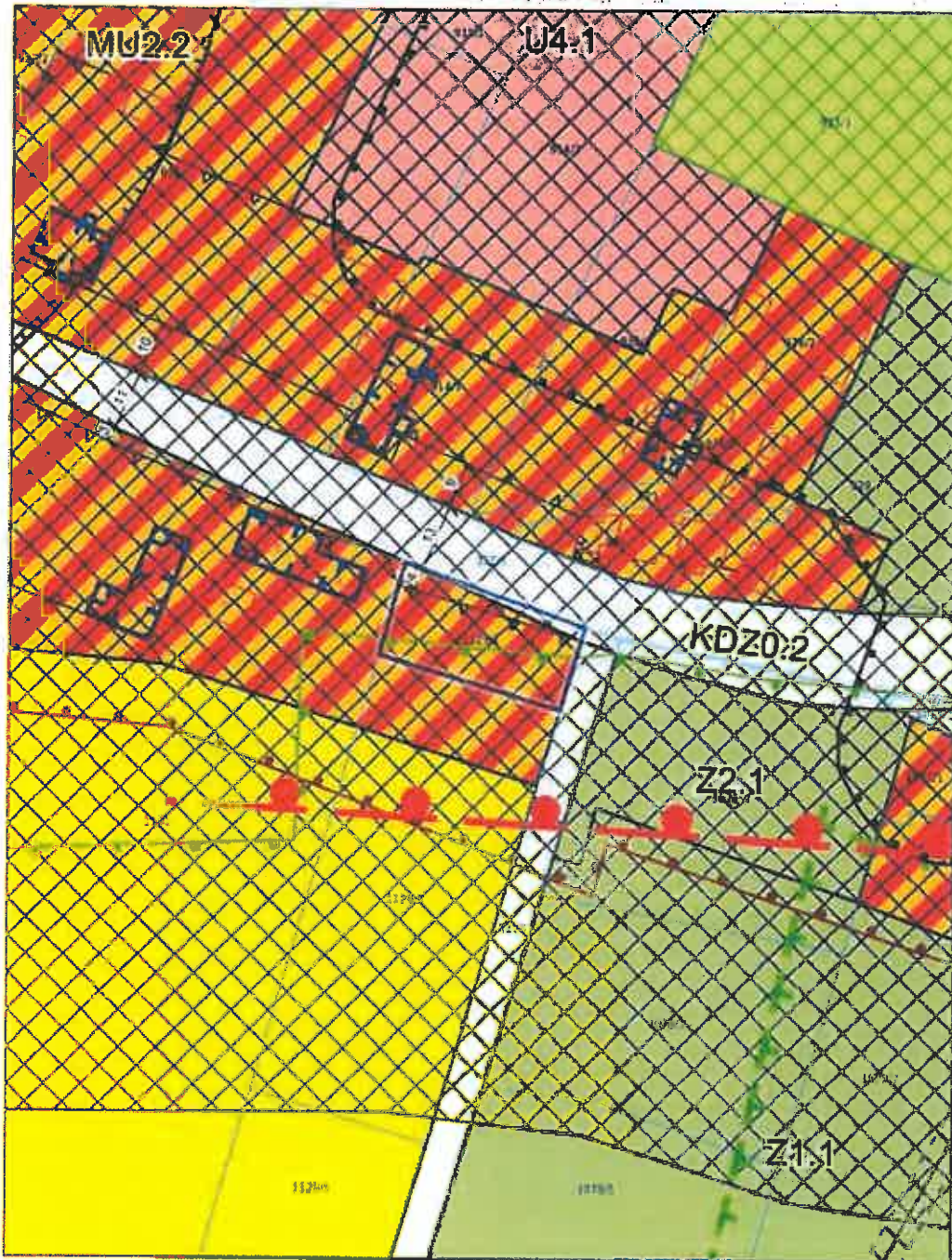
Otrzymują

1. Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego
Agnieszka Biskupska
2. UG - WUG a/s

Sprawy prowadzi: Aleksandra Strzydomska
tel: 691207222



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XLIV/272/2017 z dnia 2017-09-26
Załącznik do sprawy Kto 672/114 23 Gb, data wydania 20/05/2017
skala 1 : 1000



Dotyczy działki numer 1129/1 z obrębu BYSTRZYCA

GMINY OŁAWA

Dokument wygenerowany z serwisu olawa.e-mapy.pl (linka prowadzącego do osobnego formularza). Ciepła Siostrna sp. z o.o.
data: 2023-03-17 11:16:46 przez: Aleksandra Skrzyszewska tel. 691207222

strona 1



Legenda
dla planu zatwierdzonego uchwałą nr XLIV/272/2017 z dn. 26.09.2017 r.

OGÓLNE

- Granica planu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Dbowująca linia zabudowy
- Linia wymiarowa

PRZEZNACZENIA TERENU

- | | | |
|--|--|--|
| KDD Drogi publiczne dojazdowe | KDG Drogi publiczne główne | KDL Drogi publiczne boczne |
| KDZ Drogi publiczne zbiorcze | KDW Drogi wewnętrzne | PG Obszary i tereny górnicze |
| GLD Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych | DPJ Tereny ciągów pieszo-jezdnych | ZC Tereny cmentarne |
| E Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka | W Tereny infrastruktury technicznej - wodociągi | KK Tereny kolei |
| ZL Tereny lasów | PUS Tereny produkcji i usług | R Tereny rolnicze |
| U Tereny usług | RUP Tereny usług i produkcji rolniczej | UO Tereny usług oswiaty |
| US Tereny usług sportu i rekreacji | WP Tereny wałów przeciwpowodziowych | Ww Tereny wód powierzchniowych śródlądowych |
| MN Tereny zabudowy mieszkaniowo-jednostanowiskowej | MUs Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej | RM Tereny zabudowy zagrodowej |
| Z Tereny zieleni nieurzędzonej | ZP Tereny zieleni urządzonej - parki | |

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- | | | |
|---|--|--|
| Granica obszaru specjalnej ochrony siedlisk "Grądy Odrzańskie" (Natura 2000) | Granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, obszar historycznego układu ruralistycznego - ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową | Granica strefy "OW" ochrony zelików archeologicznych |
| Granica rezerwatu przyrody | Granica strefy "W" ścisłej ochrony archeologicznej | Granice zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr320 "Pradolina rzeki Odra" |
| Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków | Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków - stanowiska archeologiczne | Obszary zagrożenia powodziowego Q 1% - Obszar szczególnego zagrożenia powodzią |
| Obszary zagrożenia powodziowego Q 10% - Obszar szczególnego zagrożenia powodzią | Polder Lipki-Oława | Stanowiska archeologiczne wpisane do wykazu zabytków |
| Strefa od sieci elektroenergetycznej 20 kV | Granice terenów zamkniętych | Obszary zieleni historycznej wpisane do wykazu zabytków |



-  Zabytki wpisane do wykazu zabytków
-  Zabytkowe trpałery, oleje
-  Granica projektowanego "Nadodrzańskiego Oławsko-Wrocławskiego Parku Krajobrazowego"
-  Granica terenu górniczego
-  Strefa ochronna dla zabudowań mieszkalnych, zakładów spożywczych
-  Zabytkowe nawierzchnie brukowe
-  Granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej, obszar historycznego układu urbanistycznego - ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową
-  Zasięg strefy "E" ochrony ekspozycji
-  Granica projektowanego użytku ekologicznego
-  Granica udokumentowanego złoza
-  Historyczne urządzenia techniczne wpisane do wykazu budynków
-  Granica strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego
-  Granica obszaru górniczego
-  Granica Specjalnego Obszaru Ochrony Ptaków Natura 2000 "Grądy Odrzańskie"
-  Sieć elektroenergetyczna 20kV
-  Pomnik przyrody

