

Rzecznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk-Wyrwa

uprawnienia zawodowe nr 4705
Tel. 693 069 736
e-mail: sabina@wyceny-sjw.pl



Operat szacunkowy

dotyczący określenia wartości nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Lublewo Gdańskie
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19,
107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26, 107/29, 107/30,
178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
obręb Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy, powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1, GD1G/00001216/7, GD1G/00202976/1

Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa

Pruszcz Gdański, 31.01.2023 r.

Wyciąg z Operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowych. Nieruchomości stanowią:

- działka nr 109 objęta księgą wieczystą KW nr GD1G/00001199/1,
- działki nr 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26, 107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 objęte księgą wieczystą KW nr GD1G/00001216/7,
- działka nr 107/24 objęta księgą wieczystą KW nr GD1G/00202976/1

2. Cel wyceny - określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb wyznaczenia ceny sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. Oszacowana wartość

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny, według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:

Nr działki	Wartość	Wartość słownie
109	43 730 zł	<i>słownie: czterdzieści trzy tysiące siedemset trzydzieści złotych</i>
49	440 424 zł	<i>słownie: czterysta czterdzieści tysięcy czterysta dwadzieścia cztery złote</i>
108	285 396 zł	<i>słownie: dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt sześć złotych</i>
106/11	16 055 zł	<i>słownie: szesnaście tysięcy pięćdziesiąt pięć złotych</i>
107/15	311 745 zł	<i>słownie: trzysta jednaście tysięcy siedemset czterdzieści pięć złotych</i>
107/18	277 730 zł	<i>słownie: dwieście siedemdziesiąt siedem tysięcy siedemset trzydzieści złotych</i>
107/19	266 036 zł	<i>słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy trzydzieści sześć złotych</i>

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

Nr działki	Wartość	Wartość słownie
107/20	304 323 zł	słownie: trzysta cztery tysiące trzysta dwadzieścia trzy złote
107/21	266 833 zł	słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy osiemset trzydzieści trzy złote
107/22	271 617 zł	słownie: dwieście siedemdziesiąt jeden tysięcy sześćset siedemnaście złotych
107/23	284 087 zł	słownie: dwieście osiemdziesiąt cztery tysiące osiemdziesiąt siedem złotych
107/25	7 528 zł	słownie: siedem tysięcy pięćset dwadzieścia osiem złotych
107/26	1 250 467 zł	słownie: jeden milion dwieście pięćdziesiąt tysięcy czterysta sześćdziesiąt siedem złotych
107/30	14 636 zł	słownie: czternaście tysięcy sześćset trzydzieści sześć złotych
178/6	9 488 zł	słownie: dziewięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt osiem złotych
192/1	254 025 zł	słownie: dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące dwadzieścia pięć złotych
329/2	356 916 zł	słownie: trzysta pięćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset szesnaście złotych
107/24	14 982 zł	słownie: czternaście tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa złote

Wartość przedmiotu wyceny dla sprzedaży wymuszonej :

Nr działki	Wartość	Wartość słownie
109	34 984 zł	słownie: trzydzieści cztery tysiące dziewięćset osiemdziesiąt cztery złote
49	352 339 zł	słownie: trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące trzysta trzydzieści dziewięć złotych
108	214 047 zł	słownie: dwieście czternaście tysięcy czterdzieści siedem złotych
106/11	8 028 zł	słownie: osiem tysięcy dwadzieścia osiem złotych
107/15	249 396 zł	słownie: dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt sześć złotych
107/18	222 184 zł	słownie: dwieście dwadzieścia dwa tysiące sto osiemdziesiąt cztery złote

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

Nr działki	Wartość	Wartość słownie
107/19	212 829 zł	słownie: dwieście dwanaście tysięcy osiemset dwadzieścia dziewięć złotych
107/20	243 458 zł	słownie: dwieście czterdzieści trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt osiem złotych
107/21	213 466 zł	słownie: dwieście trzynastę tysięcy czterysta sześćdziesiąt sześć złotych
107/22	217 294 zł	słownie: dwieście siedemnaście tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote
107/23	227 270 zł	słownie: dwieście dwadzieścia siedem tysięcy dwieście siedemdziesiąt złotych
107/25	3 764 zł	słownie: trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt cztery złote
107/26	937 850 zł	słownie: dziewięćset trzydzieści siedem tysięcy osiemset pięćdziesiąt złotych
107/30	7 318 zł	słownie: siedem tysięcy trzysta osiemnaście złotych
178/6	4 744 zł	słownie: cztery tysiące siedemset czterdzieści cztery złote
192/1	190 519 zł	słownie: sto dziewięćdziesiąt tysięcy pięćset dziewięćnaście złotych
329/2	267 687 zł	słownie: dwieście sześćdziesiąt siedem tysięcy sześćset osiemdziesiąt siedem złotych
107/24	7 491 zł	słownie: siedem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt jeden złotych

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 31.01.2023 r.

Autor Operatu szacunkowego
Rzecznawca Majątkowy Sabina Jurczyk-Wyrwa
uprawnienia zawodowe nr 4705

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	6
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	6
1.2. ZAKRES WYCENY	6
2. CEL WYCENY	7
3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	7
3.1. PODSTAWA FORMALNA	7
3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE	7
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	7
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	7
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA.....	8
5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY	8
5.1. STAN PRAWNY	8
5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	25
5.3. STAN OTOCZENIA	38
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	42
6. ANALIZA RYNKU	60
7. PROCEDURA SZACOWANIA.....	65
7.1. METODYKA WYCENY	65
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	65
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	66
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	104

Operat szacunkowy zawiera 130 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowych. Nieruchomości położone są w miejscowości Lublewo Gdańskie i stanowią:

- działka nr 109 objęta księgą wieczystą KW nr GD1G/00001199/1,
- działki nr 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26, 107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 objęte księgą wieczystą KW nr GD1G/00001216/7,
- działka nr 107/24 objęta księgą wieczystą KW nr GD1G/00202976/1.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych położonych w miejscowości Lublewo Gdańskie i stanowią niezabudowane działki :

- działka nr 109 obszaru 1000 m² objęta KW nr GD1G/00001199/1
- działka nr 49 obszaru 0,1800 m² objęta KW nr GD1G/00001216/7
- działka nr 108 obszaru 10200 m² objęta KW nr GD1G/00001216/7
- działka nr 106/10 obszaru 164 m² objęta KW nr GD1G/00001216/7
- działka nr 106/11 obszaru 973 m² objęta KW nr GD1G/00001216/7
- działka nr 107/15 obszaru 1050 m² objęta KW nr GD1G/00001216/7
- działka nr 107/18 obszaru 1045 m² objęta KW nr GD1G/00001216/7
- działka nr 107/19 obszaru 1001 m² objęta KW nr GD1G/00001216/7
- działka nr 107/20 obszaru 1025 m² objęta KW nr GD1G/00001216/7
- działka nr 107/21 obszaru 1004 m² objęta KW nr GD1G/00001216/7
- działka nr 107/22 obszaru 1022 m² objęta KW nr GD1G/00001216/7
- działka nr 107/23 obszaru 1117 m² objęta KW nr GD1G/00001216/7
- działka nr 107/25 obszaru 403 m² objęta KW nr GD1G/00001216/7
- działka nr 107/26 obszaru 1,9105 m² objęta KW nr GD1G/00001216/7

- działka nr 107/29 obszaru 496 m² objęta KW nr GD1G/00001216/7
- działka nr 107/30 obszaru 887 m² objęta KW nr GD1G/00001216/7
- działka nr 178/6 obszaru 575 m² objęta KW nr GD1G/00001216/7
- działka nr 192/1 obszaru 28351 m² objęta KW nr GD1G/00001216/7
- działka nr 329/2 obszaru 58800 m² objęta KW nr GD1G/00001216/7
- działka nr 107/24 obszaru 908 m² objęta KW nr GD1G/00202976/1

Wycenę przeprowadzono według stanu przedmiotu wyceny w dniu oględzin i cen na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb wyznaczenia ceny sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Zleceniodawca: Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego Grzegorza Wichrowskiego

3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r z późniejszymi zmianami.

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta KW nr GD1G/00001199/1, GD1G/00001216/7 oraz GD1G/00202976/1
- Wypis z rejestru gruntów.
- Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości i sąsiedztwa w dniu 28.12.2022 r
- Informacje uzyskane od zlecającego

- Ceny transakcyjne z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Kolbudy

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 31.01.2023 r.
- Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 31.01.2023 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 28.12.2022 r.
- Data oględzin nieruchomości: 28.12.2022 r.

5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z art. 4 pkt 17 UoGN przez **stan nieruchomości** - należy przez to 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.

5.1. STAN PRAWNY

5.1.1. Księga wieczysta

Podczas badania w dniu 18.01.2023 r. ksiąg wieczystych nr KW nr GD1G/00001199/1, GD1G/00001216/7 oraz GD1G/00202976/1 prowadzonych przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ W Gdańsku - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW NR GD1G/00001199/1

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Powiat : gdańsk
Miejscowość: Lublewo
Numer działki: 149

Obszar: 0,7200 ha
Numer działki: 109
Obszar: 0,1000 ha
Obszar łączny KW: 0,8200 ha

DZIAŁ I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II - WŁASNOŚĆ

Andrzej Laska - udział - 1/1

DZIAŁ III - CIĘŻARY I OGRANICZENIA

1. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - 1.SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWE PRZEJAZDU I PRZECHODU. NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 7 LISTOPADA 1952R. WPISANO DNIA 27 GRUDNIA 1952R NA RZECZ - ZAKŁADY ENERGETYCZNE OKRĘGU NADMORSKIEGO W GDAŃSKU
2. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - DOŻYWOTNIA SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA NA RZECZ KAZIMIERY ROGOWICZ CÓRKI BRONISŁAWA I HELENY BLIŻEJ OKREŚLONA W PAR. 4 UMOWY PRZEKAZANIA GOSPODARSTWA ROLNEGO Z DNIA 8 LIPCA 1988R. NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 5 WRZEŚNIA 2000 DZKW 15652/00 WSPÓŁOBCIĄŻONO NIERUCHOMOŚĆ WPISANĄ W KW-1216-DNIA 5 WRZEŚNIA 2000R.
3. SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA - SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA MIESZKANIA, POLEGAJĄCA NA PRAWIE BEZPŁATNEGO, DOŻYWOTNIEGO ZAMIESZKIWANIA W BUDYNKU MIESZKALNYM I KORZYSTANIA Z JEDNEGO POKOJU Z UŻYWALNOŚCIĄ KUCHNI I ŁAZIENKI NA RZECZ - 1. MAŁGORZATA LASKA, 2. GRZEGORZ LASKA.
4. OSTRZEŻENIE - WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1829/17 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU ANDRZEJ PERZANOWSKI NA RZECZ - AGROLOK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W GOLUBIU-DOBRZYNIU.

- DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL JERZY DZIEWIĘCKI W SPRAWIE KM 1424/18 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU MARKA TROCKIEGO.
- DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL JERZY DZIEWIĘCKI W SPRAWIE KM 3453/18 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU ANDRZEJA PERZANOWSKIEGO.
- DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL AMPOL-MEROL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WĄBRZEŹNIE W SPRAWIE GKM 1/21 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU ANDRZEJA PERZANOWSKIEGO.
- DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL W SPRAWIE KM 85/22 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK - POŁUDNIE W GDAŃSKU ANDRZEJA PERZANOWSKIEGO NA RZECZ - PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWO - HANDLOWE CHEMIROL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W MOGILNIE.

DZIAŁ IV -HIPOTEKI

1. HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA w kwocie 30000 zł ; na rzecz - Bank Spółdzielczy W Pruszczu Gdańskim,
2. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 108200 zł ; na rzecz - Roltop Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością Cedry Wielkie oraz
3. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 100000 zł ; na rzecz - Agrolok Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością Golub-Dobrzyń.

KW NR GD1G/00001216/7

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Województwo: pomorskie
Powiat : gdański
Gmina: Kolbudy
Miejscowość: Lublewo Gdańskie
Numer działki: **49**
Obszar: 0,1800 HA
Sposób korzystania: ROLA
Numer działki: **108**
Obszar: 1,0200 ha
Numer działki: 192/1
Obszar: 2,8351 HA
Sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE
Numer działki: **329/2**
Obszar: 5,8800 HA
Sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE
Numer działki: **178/6**
Obszar: 0,0575 HA
Numer działki: **107/15**
Sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE
Numer działki: **107/18**
Sposób korzystania: PS - PASTWISKA TRWAŁE
Numer działki: **107/19**
Sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE
Numer działki: **107/20**
Sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE
Numer działki: **107/21**
Sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE
Numer działki: **107/22**
Sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE

Numer działki: **107/23**
Sposób korzystania: PS - PASTWISKA TRWAŁE
Numer działki: **107/25**
Sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE
Numer działki: **107/26**
Sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE
Numer działki: **106/10**
Obszar: 0,0164 HA
Sposób korzystania: DR - DROGI
Numer działki: **106/11**
Obszar: 0,0973 HA
Sposób korzystania: DR - DROGI
Numer działki: **107/29**
Obszar: 0,0496 HA
Sposób korzystania: DR - DROGI
Numer działki: **107/30**
Obszar: 0,0887 HA
Sposób korzystania: DR - DROGI
Obszar łączny: 12,9018 HA

Dział I Sp - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ-

brak wpisów

Dział II - WŁASNOŚĆ-

Andrzej Laska - udział - 1/1

Dział III -CIĘŻARY I OGRANICZENIA-

1. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWE PRZEJAZDU I PRZECHODU NA RZECZ ZAKŁADÓW ENERGETYCZNYCH OKRĘGU NADMORSKIEGO W GDAŃSKU. NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 7 LISTOPADA 1952 R-NR 559/52.

- WPISANO DNIA 27 GRUDNIA 1952 R. WSPÓŁBCIĄŻONO KW NR 85024. WSPÓŁBCIĄŻONO NIERUCHOMOŚĆ WPISANĄ W KW. 81826- WPISANO DNIA 18 WRZEŚNIA 1998 R. WSPÓŁBCIĄŻONO NIERUCHOMOŚĆ WPISANĄ W KW. 82868, 85295, 86047. NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 23 LISTOPADA 2000 R. DZK. 20841/00- WSPÓŁBCIĄŻONA NIERUCHOMOŚĆ KW 97261- WPISANO DNIA 16 LUTEGO 2001 R. NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 13 GRUDNIA 2000 R. NR 22179/00 WSPÓŁBCIĄŻONO NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KW NR 97678 DNIA 6 MARCA 2001 R. WSPÓŁBCIĄŻONO KW. 98974. NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 12 GRUDNIA 2001 R. GODZ. 14:00 DZKW 22345/01 WSPÓŁBCIĄŻONO KW 104235- WPISANO DNIA 10 MAJA 2002 R. NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 12 GRUDNIA 2001 R. GODZ. 14:00 DZKW. 22349/01 WSPÓŁBCIĄŻONO KW. NR 105789- DNIA 29 LIPCA 2002 R. NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 2 WRZEŚNIA 2002 R. DZKW. 1174/03 WSPÓŁBCIĄŻONO NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KW 108711 WPISANO DNIA 16 STYCZNIA 2003 R. NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 11 CZERWCA 2003 R. DZKW 12789/03 GODZ. 9:04 WSPÓŁBCIĄŻONO NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KW 119471, WPISANO DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 2003 R.
2. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - DOŻYWOTNIA SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA NA RZECZ KAZIMIERY ROGOWICZ CÓRKI BRONISŁAWA I HELENY BLIŻEJ OKREŚLONA W PARAG. 4 UMOWY. WSPÓŁBCIĄŻONO NIERUCHOMOŚĆ WPISANĄ W KW- 1199- DNIA 5 WRZEŚNIA 2000 R.
 3. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NR 107/4 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW 97678 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ 107/9 STANOWIĄCĄ DROGĘ.
 4. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NR 107/7 OBSZARU 1339 M2 OBJĘTEJ KW GD1G/00104255/4 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ 107/9 OBSZARU 1383 M2 STANOWIĄCĄ DROGĘ

5. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NR 107/8 OBSZ. 1322 M2, OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW. 105341, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 107/9 OBSZ. 1383 M2 STANOWIĄCĄ DROGĘ.
6. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZ. NR 107/6 O POW. 1356 M2 ZAPISANEJ W KW 105789, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 107/9 O POW. 1383 M2, STANOWIĄCĄ DROGĘ.
7. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 106/8 OBSZARU 1137 M2 STANOWIĄCĄ DROGĘ NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZ. NR 107/11 OBSZARU 215 M2 I DZIAŁKI NR 106/1 OBSZARU 1076 M2 OBJĘTYCH KW. 85024.
8. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NR 107/5 OBSZARU 1291 M2 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW 108711, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 107/9 OBSZARU 1383 M2, STANOWIĄCĄ DROGĘ.
9. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 178/6 OBSZARU 575 M2, NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NR 178/7 OBSZARU 15200 HA OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW 119471.
10. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - NIEODPŁATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJAZDU I PRZECHODU ORAZ POLEGAJĄCA NA PRAWIE DOPROWADZENIA SIECI I PRZYŁĄCZY WODOCIĄGOWYCH Z URZĄDZENIAMI TAKIMI JAK STUDZIENKI, WŁAZY ITP., SIECI I PRZYŁĄCZY: KANALIZACYJNYCH, DESZCZOWYCH, ELEKTROENERGETYCZNYCH Z URZĄDZENIAMI TECHNICZNYMI, GAZOWYCH, TELEKOMUNIKACYJNYCH, TELEWIZYJNYCH ORAZ NA PRAWIE PODŁĄCZENIA I KORZYSTANIA Z TYCH SIECI I URZĄDZEŃ - DO DROGI PUBLICZNEJ - OGRANICZAJĄC JEJ WYKONYWANIE DO DZIAŁKI NR 107/9 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI 107/16, OBJĘTEJ KW 224054/2.

11. INNY WPIS

- DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL AGROLOK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W GOLUBIU-DOBRYNIU W SPRAWIE KM 1829/17 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU ANDRZEJA PERZANOWSKIEGO.
- DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL EKO-TANK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W OSIE W SPRAWIE KM 783/18 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU ANDRZEJA PERZANOWSKIEGO.
- DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL SOUFFLET AGRO POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W POZNANIU W SPRAWIE KM 1816/18 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU ANDRZEJA PERZANOWSKIEGO.
- DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL JERZY DZIEWIĘCKI W SPRAWIE KM 1424/18 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU MARKA TROCKIEGO.
- DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL JERZY DZIEWIĘCKI W SPRAWIE KM 3453/18 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU ANDRZEJA PERZANOWSKIEGO.
- DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GDYNI JOLANTA JANOCHA-MULARCZYK W SPRAWIE KM 1889/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU ANDRZEJA PERZANOWSKIEGO.
- DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL WOJCIECH SIUDA W SPRAWIE GKM 33/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA

SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU ANDRZEJA PERZANOWSKIEGO.

- DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL ZIARN-POL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KWIDZYNIE W SPRAWIE XIII GKM 36/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU ANDRZEJA PERZANOWSKIEGO.
- DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL AMPOL-MEROL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WĄBRZEŹNIE W SPRAWIE XIII GKM 1/21 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU ANDRZEJA PERZANOWSKIEGO
- DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWO-HANDLOWE CHEMIROL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W MOGILNIE W SPRAWIE XIII KM 85/22 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU ANDRZEJA PERZANOWSKIEGO.

Dział IV -HIPOTEKI -

1. HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA w kwocie 60000 zł ; na rzecz - Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. Oddział Operacyjny W Gdańsku,
2. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 4249,7 zł ; na rzecz - Skarb Państwa -Prezes Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego,
3. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 9240,56 zł ; na rzecz - Grupa Kapitałowa Południe-Zachód Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Wrocław ,
4. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 109000 zł ; na rzecz - "Roltop" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Cedry Wielkie,
5. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 3171,7 zł ; na rzecz - Prezes Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Oddział Regionalny w Gdańsku,
6. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 1065,61 zł ; na rzecz - Grupa Finansowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Katowice,

7. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 145973,27 zł ; na rzecz - Agrolok Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Golub-Dobrzyń,
8. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 6461,6 zł ; na rzecz - Prezes Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Oddział Regionalny w Gdańsku,
9. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 21674,86 zł ; na rzecz - Gmina Kolbudy

*Wzmianka nr DZ. KW./GD1G/83531/22/1 z dnia 01.12.2022 r., opis wzmianki -
wykreślenie hipoteki*

KW NR GD1G/00202976/1

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Województwo: pomorskie
Powiat : gdański
Gmina: Kolbudy
Miejscowość: Lublewo
Numer działki: **107/24**
Obszar: 0,0908 HA
Sposób korzystania: PS - PASTWISKA TRWAŁE
Obszar łączny: 0,0908 HA

Dział I Sp - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ-

brak wpisów

Dział II - WŁASNOŚĆ-

Andrzej Laska - udział - 1/1

Dział III -CIĘŻARY I OGRANICZENIA-

1. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWE PRZEJAZDU I PRZECHODU NA RZECZ ZAKŁADÓW ENERGETYCZNYCH OKRĘGU NADMORSKIEGO W GDAŃSKU. NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 7 LISTOPADA 1952 R-NR 559/52. WPISANO DNIA 27 GRUDNIA 1952 R. WSPÓŁBCIĄŻONO KW NR 85024. WSPÓŁBCIĄŻONO NIERUCHOMOŚĆ WPISANĄ W KW. 81826- WPISANO DNIA 18 WRZEŚNIA 1998 R. WSPÓŁBCIĄŻONO NIERUCHOMOŚĆ WPISANĄ W KW. 82868, 85295, 86047. NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 23 LISTOPADA 2000 R. DZK. 20841/00- WSPÓŁBCIĄŻONA NIERUCHOMOŚĆ KW 97261- WPISANO DNIA 16 LUTEGO 2001 R. NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 13 GRUDNIA 2000 R. NR 22179/00 WSPÓŁBCIĄŻONO NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KW NR 97678 DNIA 6 MARCA 2001 R. WSPÓŁBCIĄŻONO KW. 98974. NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 12 GRUDNIA 2001 R. GODZ. 14:00 DZKW 22345/01 WSPÓŁBCIĄŻONO KW 104235- WPISANO DNIA 10 MAJA 2002 R. NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 12 GRUDNIA 2001 R. GODZ. 14:00 DZKW. 22349/01 WSPÓŁBCIĄŻONO KW. NR 105789- DNIA 29 LIPCA 2002 R. NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 2 WRZEŚNIA 2002 R. DZKW. 1174/03 WSPÓŁBCIĄŻONO NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KW 108711 WPISANO DNIA 16 STYCZNIA 2003 R. NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 11 CZERWCA 2003 R. DZKW 12789/03 GODZ. 9:04 WSPÓŁBCIĄŻONO NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KW 119471, WPISANO DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 2003 R.
2. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - DOŻYWOTNIA SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA NA RZECZ KAZIMIERY ROGOWICZ CÓRKI BRONISŁAWA I HELENY BLIŻEJ OKREŚLONA W PARAG. 4 UMOWY. WSPÓŁBCIĄŻONO NIERUCHOMOŚĆ WPISANĄ W KW- 1199- DNIA 5 WRZEŚNIA 2000 R.
3. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NR 107/4 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW 97678 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ 107/9 STANOWIĄCĄ DROGĘ.
4. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NR 107/7 OBSZARU 1339 M2 OBJĘTEJ KW

- GD1G/00104255/4 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ 107/9 OBSZARU 1383 M2 STANOWIĄCĄ DROGĘ
5. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NR 107/8 OBSZ. 1322 M2, OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW. 105341, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 107/9 OBSZ. 1383 M2 STANOWIĄCĄ DROGĘ.
 6. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZ. NR 107/6 O POW. 1356 M2 ZAPISANEJ W KW 105789, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 107/9 O POW. 1383 M2, STANOWIĄCĄ DROGĘ.
 7. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 106/8 OBSZARU 1137 M2 STANOWIĄCĄ DROGĘ NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZ. NR 107/11 OBSZARU 215 M2 I DZIAŁKI NR 106/1 OBSZARU 1076 M2 OBJĘTYCH KW. 85024.
 8. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NR 107/5 OBSZARU 1291 M2 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW 108711, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 107/9 OBSZARU 1383 M2, STANOWIĄCĄ DROGĘ.
 9. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 178/6 OBSZARU 575 M2, NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NR 178/7 OBSZARU 15200 HA OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW 119471.
 10. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 107/24 NA RZECZ KAŻDORAZOWYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NR 107/17, OBJĘTEJ KW 202973/0.
 11. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - NIEODPŁATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 107/24 ORAZ POLEGAJĄCA NA PRAWIE DOPROWADZENIA SIECI I PRZYŁĄCZY WODOCIĄGOWYCH Z URZĄDZENIAMI TAKIMI JAK STUDZIENKI, WŁAZY ITP., SIECI I

PRZYŁĄCZY: KANALIZACYJNYCH, DESZCZOWYCH, ELEKTROENERGETYCZNYCH Z URZĄDZENIAMI TECHNICZNYMI, GAZOWYCH, TELEKOMUNIKACYJNYCH, TELEWIZYJNYCH ORAZ NA PRAWIE PODŁĄCZENIA I KORZYSTANIA Z TYCH SIECI I URZĄDZEŃ A TAKŻE WYKONYWANIA POD DROGAMI PRZEPUSTÓW KONIECZNYCH DLA PODŁĄCZENIA SIĘ DO TYCH SIECI I URZĄDZEŃ - DO DROGI PUBLICZNEJ NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI 107/16, OBJĘTEJ KW 224054/2.

12. OSTRZEŻENIE - WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO ANDRZEJA LASKA W SPRAWIE KM 1829/17 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU ANDRZEJA PERZANOWSKIEGO NA RZECZ AGROLOK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ GOLUB-

- DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL JERZY DZIEWIĘCKI W SPRAWIE KM 3453/18 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU ANDRZEJ PERZANOWSKI
- - DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL W SPRAWIE GKM 1/21 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU ANDRZEJA PERZANOWSKIEGO
- DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWO-HANDLOWE CHEMIROL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W MOGILNIE, W SPRAWIE XIII KM 85/22 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU ANDRZEJA PERZANOWSKIEGO

Dział IV -HIPOTEKI -

1. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 157844,6 zł ; na rzecz - Osadkowski Spółka Akcyjna Bierutów,

2. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 109000 zł ; na rzecz - Roltop Spółka Z
Ograniczoną Odpowiedzialnością Cedry Wielkie

5.1.2. Oznaczenie nieruchomości zgodnie informacją z rejestru gruntów

Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 08.12.2022 r. przyjęto:

Województwo:	pomorskie
Powiat:	gdański
Jednostka ewidencyjna:	220403_2, Kolbudy
Obręb:	0009, Lublewo Gdańskie

Nr jednostki rejestrowej: **G34**

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
109	0,1000	PsIII	0,1000

Powierzchnia łączna [ha]	0,1000
---------------------------------	---------------

Województwo:	pomorskie
Powiat:	gdański
Jednostka ewidencyjna:	220403_2, Kolbudy
Obręb:	0009, Lublewo Gdańskie

Nr jednostki rejestrowej: **G660**

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
49	0,1800	ŁIII	0,1800

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
106/11	0,0973	dr	0,0973
107/15	0,1050	RIIb	0,0945
		RIVa	0,0105
107/18	0,1045	PsIII	0,1045
107/19	0,1001	RIIIb	0,1001
107/20	0,1025	RIIIb	0,0050
		RIVa	0,0975
107/21	0,1004	RIVa	0,1004
107/22	0,1022	RIIIb	0,0968
		RIVa	0,0054
107/23	0,1117	PsIII	0,1117
107/25	0,0403	RIIIb	0,0060
		RIVa	0,0343
107/26	1,9105	RIIIb	0,8466
		RIVa	0,2863
		PsIII	0,7776
107/30	0,0887	dr	0,0887
108	1,0200	PsIII	0,1700
		PsIV	0,5500
		PsV	0,3000
178/6	0,0575	dr	0,0575
192/1	2,8351	RV	1,1660

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
		RVI	0,9725
		ŁIV	0,6966
329/2	5,8800	RIVa	2,3100
		RIVb	0,6100
		ŁIII	1,6400
		ŁIV	0,3400
		W-RIVa	0,0239
		W-RIVb	0,1167
		W-ŁIII	0,0481
		W-ŁIV	0,0575
		W-ŁVI	0,0138
		Lzr-RIVb	0,7200

Powierzchnia łączna [ha]	12,8358
---------------------------------	----------------

Województwo:	pomorskie
Powiat:	gdański
Jednostka ewidencyjna:	220403_2, Kolbudy
Obręb:	0009, Lublewo Gdańskie

Nr jednostki rejestrowej: **G1187**

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

			[ha]
107/24	0,0908	RIIIb	0,0045
		PsIII	0,0863

Powierzchnia łączna [ha]	0,0908
---------------------------------	---------------

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GMINA KOLBUDY Siedziba: ul. Staromłyńska 1, 83-050 Kolbudy

Województwo:	pomorskie
Powiat:	gdański
Jednostka ewidencyjna:	220403_2, Kolbudy
Obręb:	0009, Lublewo Gdańskie

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
106/10	0,0164	dr	0,0164
Uwagi: przejście działki 106/10 z mocy prawa (z KW 1216/7) na własność Gminy Kolbudy			
107/29	0,0496	dr	0,0496
Uwagi: przejście działki 107/29 z mocy prawa (z KW 1216/7) na własność Gminy Kolbudy			

Powierzchnia łączna [ha]	0,0660
---------------------------------	---------------

5.1.3. Inne uwarunkowania prawne

Działki nr 106/10 oraz 107/29, według informacji zawartej w Wypisie z rejestru gruntów, przeszły z mocy prawa na własność Gminy Kolbudy i odłączone z KW nr GD1G/00001216/7. W księdze wieczystej brak jest wzmianek potwierdzających informację zawartą w rejestrze gruntów.

5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z Art. 154. punkt 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się na podstawie zapisów planie miejscowym. Zgodnie z punktem 2 Art. 154. Ustawy o gospodarce nieruchomościami „W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”.

Działka nr 109

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXVII/216/20 Rady Gminy Kolbudy z dnia 24 listopada 2020 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych

54.RM- teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz wzdłuż wschodniej i północno - wschodniej granicy działki pas zieleni do utrzymania lub wprowadzenia.



Źródło: rysunek MPZP

Działka nr 49

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXVII/216/20 Rady Gminy Kolbudy z dnia 24 listopada 2020 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych **7.MN/U1** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej; wzdłuż północno-zachodniej granicy pas terenu oznaczony jako **58.KDL** - teren drogi publicznej - ulica lokalna, w części południowo-wschodniej pas zieleni do utrzymania lub wprowadzenia.

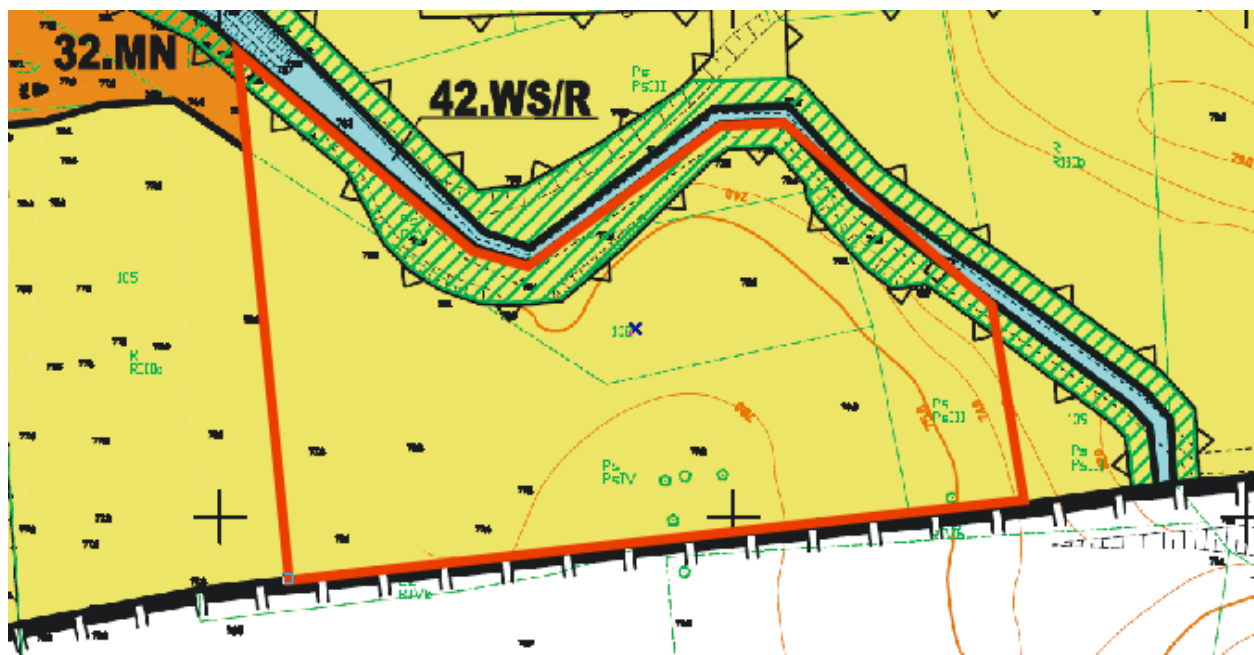


Źródło: rysunek MPZP

Działka nr 108

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXVII/216/20 Rady Gminy Kolbudy z dnia 24 listopada 2020 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych **53.RM** - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w części północnej pas zieleni do utrzymania lub wprowadzenia.

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1



Źródło: rysunek MPZP

Działka nr 106/10

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem



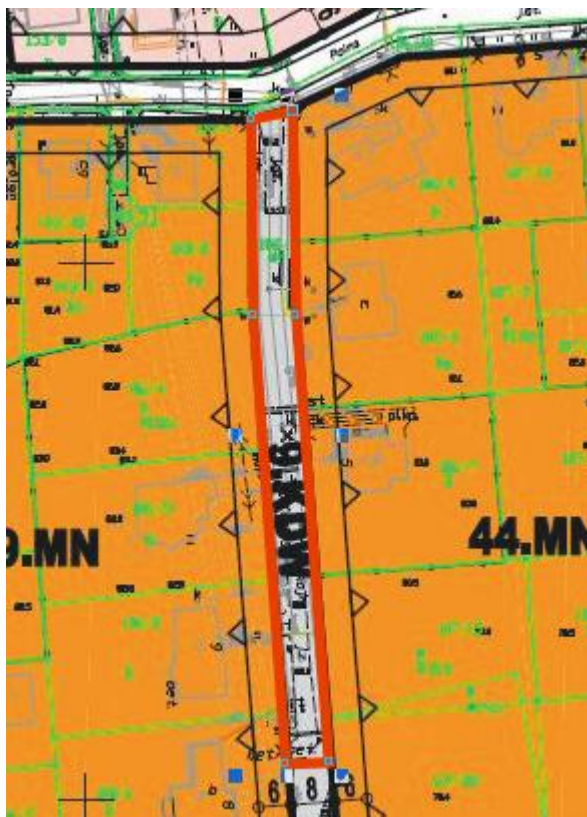
Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXVII/216/20 Rady Gminy Kolbudy z dnia 24 listopada 2020 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych 63.KDD - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa.

Źródło: rysunek MPZP

Działka nr 106/11

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1



Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXVII/216/20 Rady Gminy Kolbudy z dnia 24 listopada 2020 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych **9.KDW** - teren drogi wewnętrznej.

Źródło: rysunek MPZP

Działka nr 107/15

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

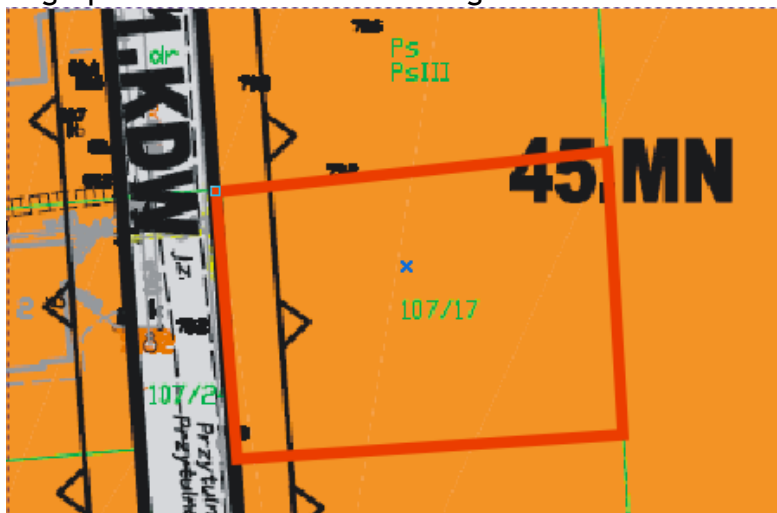


Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXVII/216/20 Rady Gminy Kolbudy z dnia 24 listopada 2020 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych **44.MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Źródło: rysunek MPZP

Działka nr 107/18

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.



Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXVII/216/20 Rady Gminy Kolbudy z dnia 24 listopada 2020 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych **45.MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Źródło: rysunek MPZP

Działka nr 107/19

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

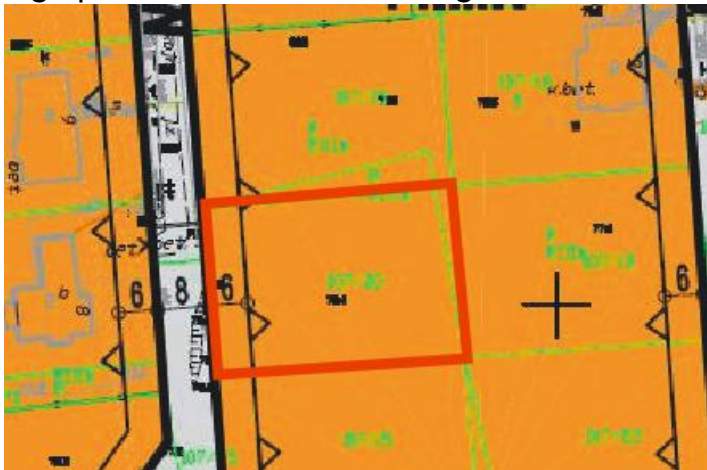


Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXVII/216/20 Rady Gminy Kolbudy z dnia 24 listopada 2020 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych 44.MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Źródło: rysunek MPZP

Działka nr 107/20

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

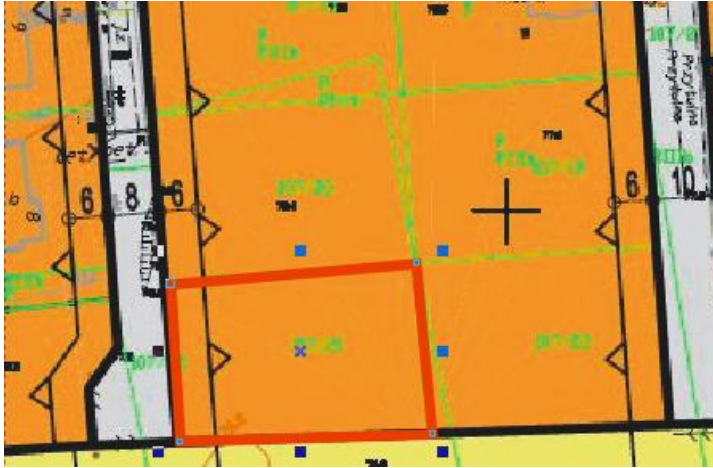


Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXVII/216/20 Rady Gminy Kolbudy z dnia 24 listopada 2020 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych 44.MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Źródło: rysunek MPZP

Działka nr 107/21

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

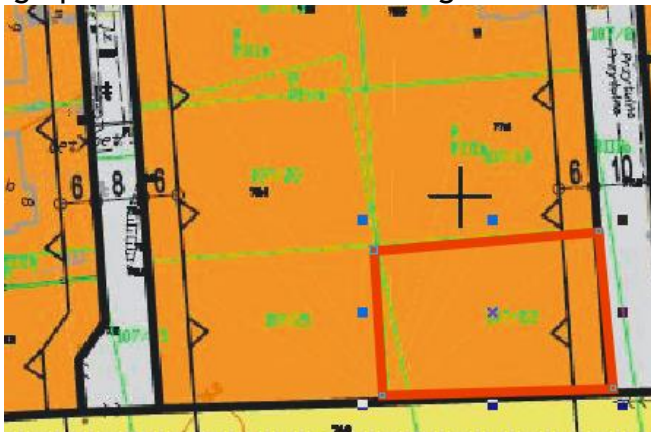


Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXVII/216/20 Rady Gminy Kolbudy z dnia 24 listopada 2020 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych **44.MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Źródło: rysunek MPZP

Działka nr 107/22

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.



Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXVII/216/20 Rady Gminy Kolbudy z dnia 24 listopada 2020 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych **44.MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Źródło: rysunek MPZP

Działka nr 107/23

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.



Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXVII/216/20 Rady Gminy Kolbudy z dnia 24 listopada 2020 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych **45.MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Źródło: rysunek MPZP

Działka nr 107/25

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

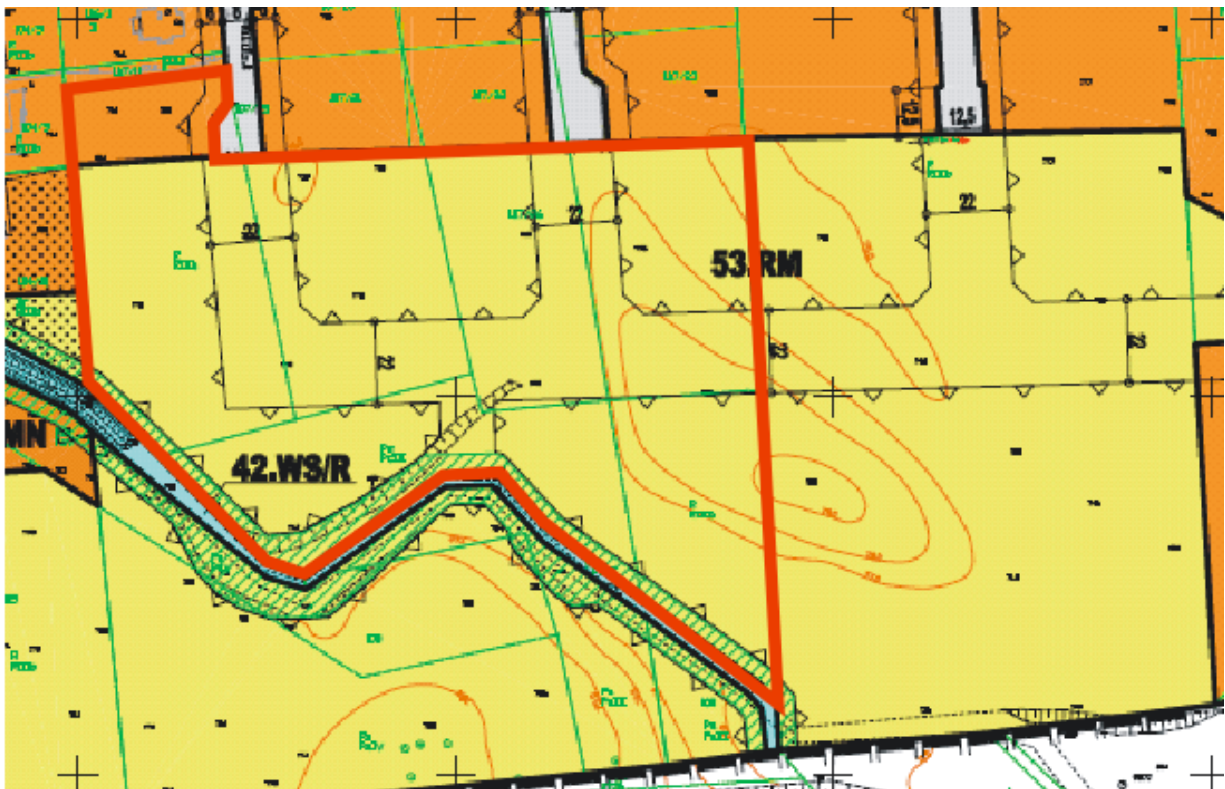


Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXVII/216/20 Rady Gminy Kolbudy z dnia 24 listopada 2020 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych **9.KDW** - teren drogi wewnętrznej.

Źródło: rysunek MPZP

Działka nr 107/26

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXVII/216/20 Rady Gminy Kolbudy z dnia 24 listopada 2020 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych **53.RM** - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych; w części północno - zachodniej **29.MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; w części południowej pas zieleni do utrzymania lub wprowadzenia.



Źródło: rysunek MPZP

Działka nr 107/29

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXVII/216/20 Rady Gminy Kolbudy z dnia 24 listopada 2020 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych **63.KDD** - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1



Źródło: rysunek MPZP

Działka nr 107/30

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.



przyjętym uchwałą Nr XXVII/216/20 Rady Gminy Kolbudy z dnia 24 listopada 2020 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych **51.KDW** - teren drogi wewnętrznej

Źródło: rysunek MPZP

Działka nr 178/6

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.



Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXVII/216/20 Rady Gminy Kolbudy z dnia 24 listopada 2020 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych **81.KDW** - teren drogi wewnętrznej

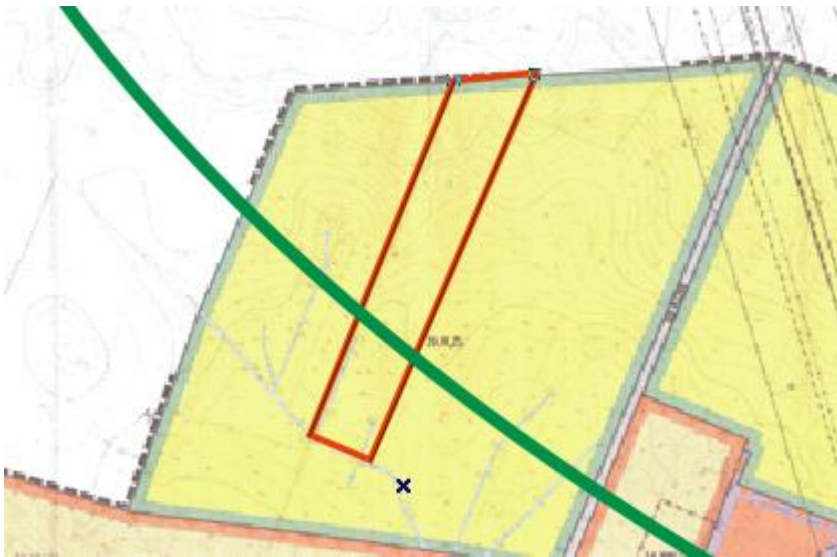
Źródło: rysunek MPZP

Działka nr 192/1

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXXVI/328/06 Rady Gminy Kolbudy z dnia 19 września 2006 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych **29.R,ZL** - tereny rolnicze oraz lasy.

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1



Kolorem zielonym
zaznaczono przebieg
budowanej Obwodnicy
Metropolitalnej

Źródło: rysunek MPZP

Działka nr 329/2

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXXVI/328/06 Rady Gminy Kolbudy z dnia 19 września 2006 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych 53.R,ZL - tereny rolnicze oraz lasy.



Źródło: rysunek MPZP

Działka nr 107/24

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.



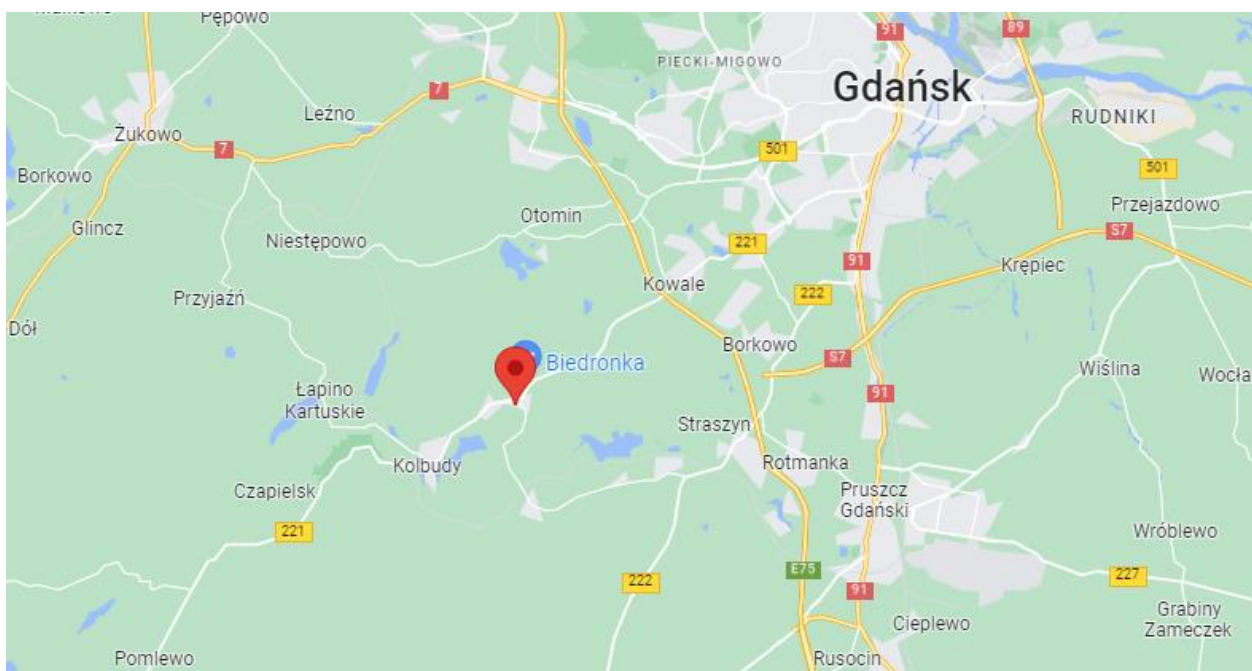
Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXVII/216/20 Rady Gminy Kolbudy z dnia 24 listopada 2020 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych **51.KDW** - teren drogi wewnętrznej.

Źródło: rysunek MPZP

5.3. STAN OTOCZENIA

5.3.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Lublewo Gdańskie, powiat gdański, gmina Kolbudy .



Źródło: GoogleMap

Lublewo Gdańskie to wieś leżąca w gminie Kolbudy. Należy do województwa pomorskiego, powiatu gdańskiego. Wieś Lublewo Gdańskie ponad 2 tysiące mieszkańców. W latach 1998-2011 liczba mieszkańców wzrosła o 94,3%. 64,7% mieszkańców wsi Lublewo Gdańskie jest w wieku produkcyjnym, 25,9% w wieku przedprodukcyjnym, a 9,4% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym. Na 100 osób w wieku produkcyjnym przypada we wsi Lublewo Gdańskie 54,7 osób w wieku nieprodukcyjnym. W 2019 roku we wsi Lublewo Gdańskie oddano do użytku 38 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 17,54 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej

Polski. 65,8% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne, 34,2% na sprzedaż lub wynajem. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach we wsi Lublewo Gdańskie to 5,34 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2019 roku we wsi Lublewo Gdańskie to 158,80 m² i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Wieś położona jest przy drodze wojewódzkiej nr 221. W kierunku północno-wschodnim od Lublewa znajduje się rezerwat przyrody Bursztynowa Góra.

Gmina Kolbudy położona jest w północno-zachodniej części powiatu gdańskiego. Gmina Kolbudy ma 18 165 mieszkańców, z czego 51,2% stanowią kobiety, a 48,8% mężczyźni. W latach 2002-2020 liczba mieszkańców wzrosła o 71,0%. Średni wiek mieszkańców wynosi 37,9 lat i jest mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa pomorskiego oraz mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. Gmina zajmuje południowo-wschodnią część Pojezierza Kaszubskiego. Położona w strefie podmiejskiej aglomeracji Gdańskiej, a warunki przyrodnicze sprawiają, że w gminie chętnie osiedlają się nowi mieszkańcy. W ostatnich latach na terenie Gminy można zauważyć dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego indywidualnego i zwartego. Na pograniczu gminy i miasta Gdańska, w Kowalach, powstało nowoczesne osiedle o zabudowie wielorodzinnej, a w Łapinie Bąkowie i Jankowie, osiedla domów jednorodzinnych o charakterze rezydencjonalnym (preferowany na terenie gminy). Przez gminę Kolbudy przebiega droga wojewódzka nr 221 Gdańsk - Kościerzyna. Gmina Kolbudy graniczy z Gdańskiem oraz z gminami: Żukowo, Trąbki Wielkie, Przywidz i Pruszcz Gdański. W 2020 roku w gminie Kolbudy oddano do użytku 386 mieszkań (oznaczenie mieszkanie w tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom. Zastosowana terminologia jest zgodna z tą stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny). Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 21,25 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie

większa od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Kolbudy to 6 329 nieruchomości. Na każdym 1000 mieszkańców przypadają zatem 355 mieszkania. Jest to wartość mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz mniejsza od średniej dla całej Polski. 77,7% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 22,3% na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w gminie Kolbudy to 3,95 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa pomorskiego oraz nieznacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2020 roku w gminie Kolbudy to 95,80 m² i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa pomorskiego oraz większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 99,79% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 98,97% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 97,71% mieszkań posiada łazienkę, 93,89% korzysta z centralnego ogrzewania, a 60,20% z gazu sieciowego.

Powiat gdański ziemski jest położony w centralnej części Województwa Pomorskiego, od północy graniczy bezpośrednio z aglomeracją trójmiejską, od zachodu z Pojezierzem Kaszubskim (powiat kartuski i kościerski), od południa z regionem Kociewia (powiat tczewski i starogardzki), a od wschodu z terenem Żuław Wiślanych. Powiat gdański zajmuje tereny bardzo zróżnicowane pod względem warunków naturalnych. Po stronie zachodniej rozciąga się Wyżyna Gdańska, położona na skraju Pojezierza Kaszubskiego wchodzącego w skład Pojezierza Pomorskiego, gdzie dominują łagodne tereny morenowe z niewielkimi wzgórzami, położonymi w dolinach jeziorami i lasami, a rzeka Radunia i jej liczne dopływy tworzą malownicze przełomy i zakola. Część wschodnia powiatu to Żuławy Gdańskie, leżące w dorzeczu Martwej Wisły i wchodzące w skład większego obszaru Żuław Wiślanych. Na terenach tych prowadzona jest intensywna produkcja rolna. Powiat gdański ma 118 489 mieszkańców, z czego 50,9% stanowią kobiety, a 49,1% mężczyźni. W latach 2002-2019 liczba mieszkańców wzrosła o 47,2%. Średni wiek mieszkańców wynosi 37,9 lat i jest mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa pomorskiego oraz mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski.

Prognozowana liczba mieszkańców powiatu gdańskiego w 2050 roku wynosi 168 877, z czego 86 067 to kobiety, a 82 810 mężczyźni. W 2019 roku w powiecie gdańskim oddano do użytku 1 170 mieszkań (oznaczenie mieszkanie w tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom. Zastosowana terminologia jest zgodna z tą stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny GUS). Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 9,87 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w powiecie gdańskim to 39 190 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 337 mieszkań. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. 64,1% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 35,9% na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w powiecie gdańskim to 4,12 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa pomorskiego oraz większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2019 roku w powiecie gdańskim to 94,70 m² i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa pomorskiego oraz większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 99,19% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 98,06% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 96,65% mieszkań posiada łazienkę, 91,79% korzysta z centralnego ogrzewania, a 48,26% z gazu sieciowego.

5.3.2. Sąsiedztwo i dostępność komunikacyjna

Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią budynki mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej lub siedliskowej oraz tereny niezabudowane o charakterze rolniczym oraz leśnym.



Źródło: Geoportal

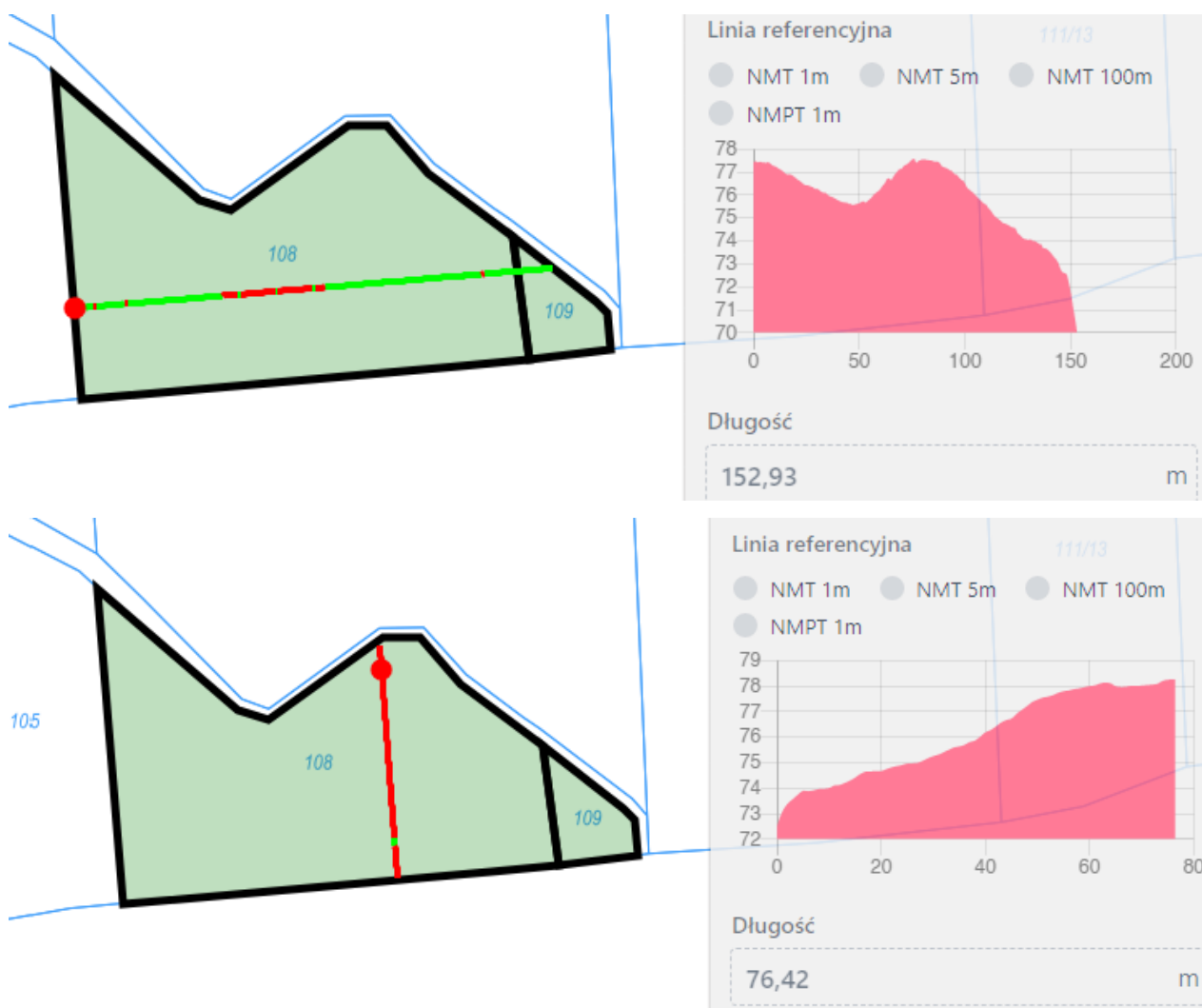
Większość działek znajduje się na południe od drogi nr 221 stanowiącej główną ulicę działki znajdują się na północ od tej drogi.

Położenie komunikacyjne nieruchomości jest dobre ponieważ miejscowość położona jest przy drodze 221 łączącej ją z Kolbudami (ok. 2 km) oraz z węzłem Kowale Obwodnicy Trójmiejskiej (ok. 5km) i dalej z Gdańskiem. W trakcie budowy jest Obwodnica Metropolitalna, która przebiegać ma przez działkę nr 192/1.

5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Działki 108 i 109

Przedmiotowe działki o nieregularnym kształcie i położone są na terenie o zróżnicowanym ukształtowaniu.



Źródło: Geoportal

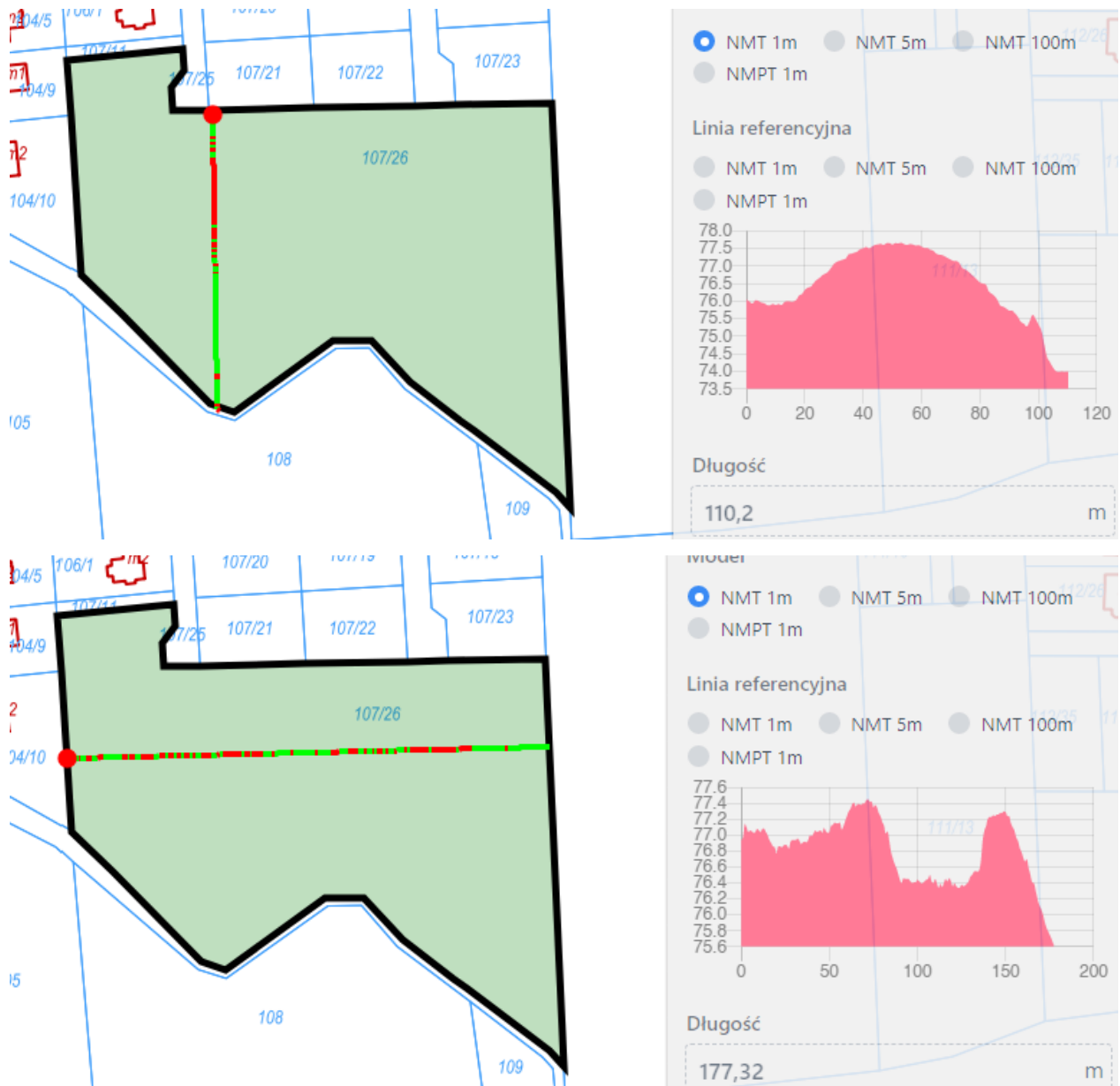
Działki o charakterze rolniczym. Wzdłuż północnych granic działek przebiega ciek wodny. Działki nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dostęp ten jest możliwy poprzez działkę nr 107/26 będącą własnością upadłego.

Działki nie posiadają bezpośredniego dostępu do infrastruktury technicznej.

Działki 107/26

Przedmiotowa działka o nieregularnym kształcie, położona jest na terenie o różnicowanym ukształtowaniu.

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

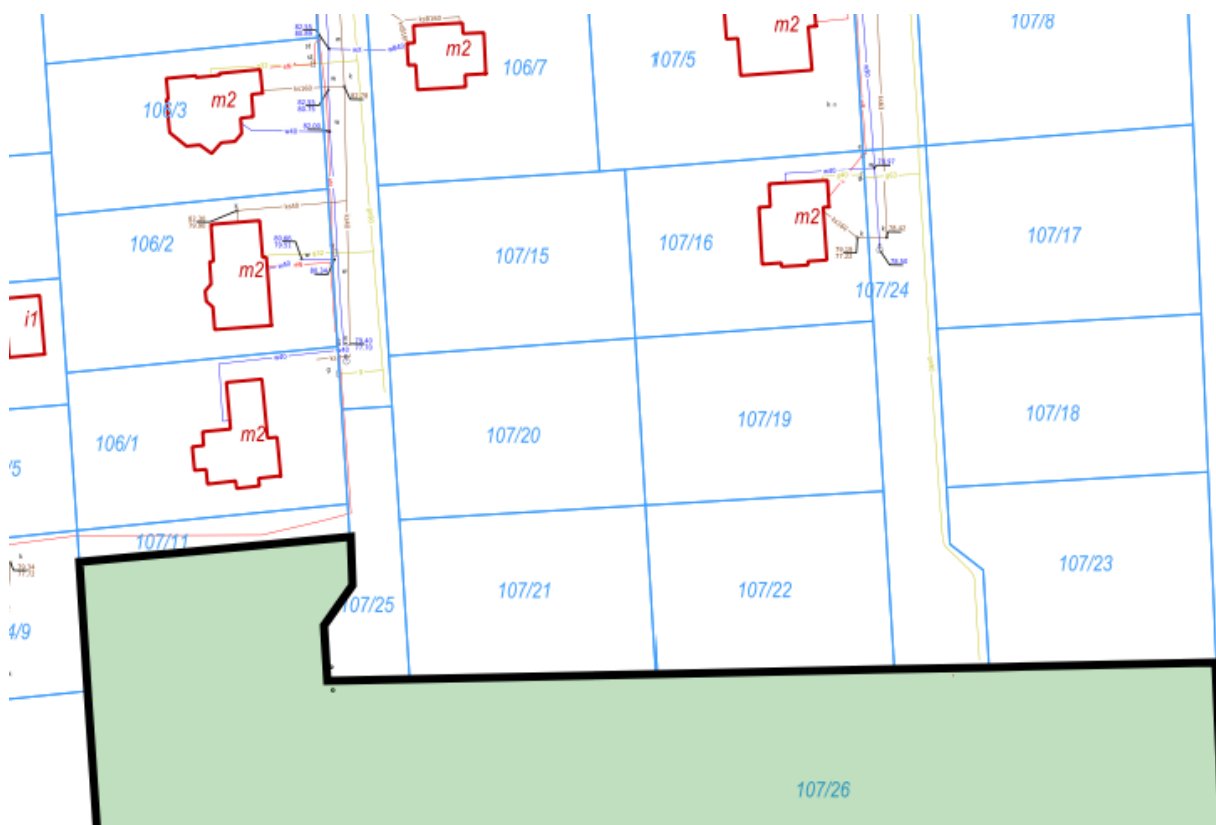


Źródło: Geoportal

Działki o charakterze rolniczym. Wzdłuż południowych granic działki przebiega ciek wodny, wzdłuż północnej granicy przebiega napowietrzna linia energetyczna. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy polnej poprzez działki stanowiące drogi wewnętrzne - ulice Spokojna i Przytulna **będącą własnością upadłego**.

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

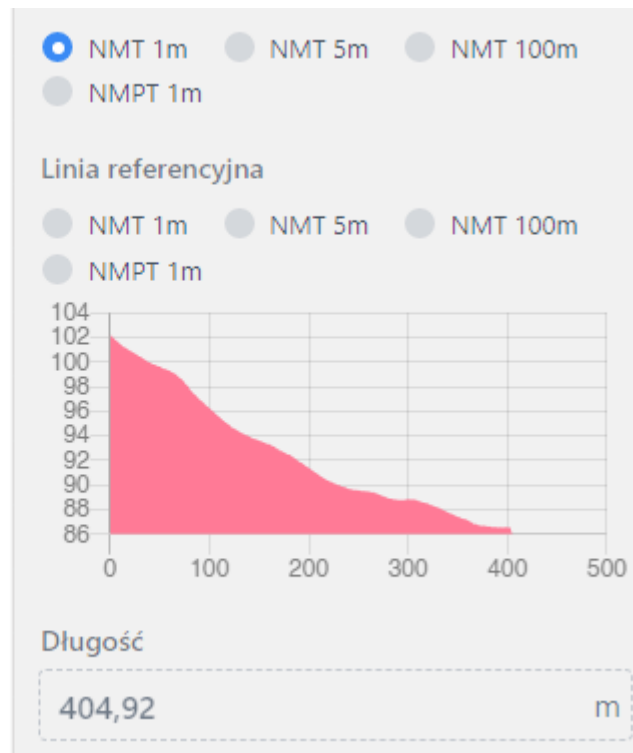
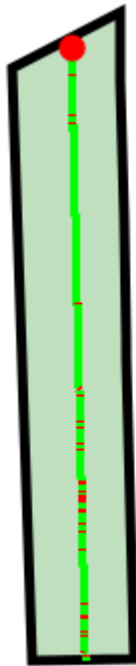
Działka posiada dostęp do infrastruktury technicznej posadowionych w odległości około 70 m biegnących w pasach drogowych ulicy Spokojnej oraz Przytulnej.



Źródło: Geoportal

Działka 192/1

Przedmiotowa działka o regularnym kształcie, położona jest na terenie o zróżnicowanym ukształtowaniu w linii północ - południe.



Źródło: Geoportal

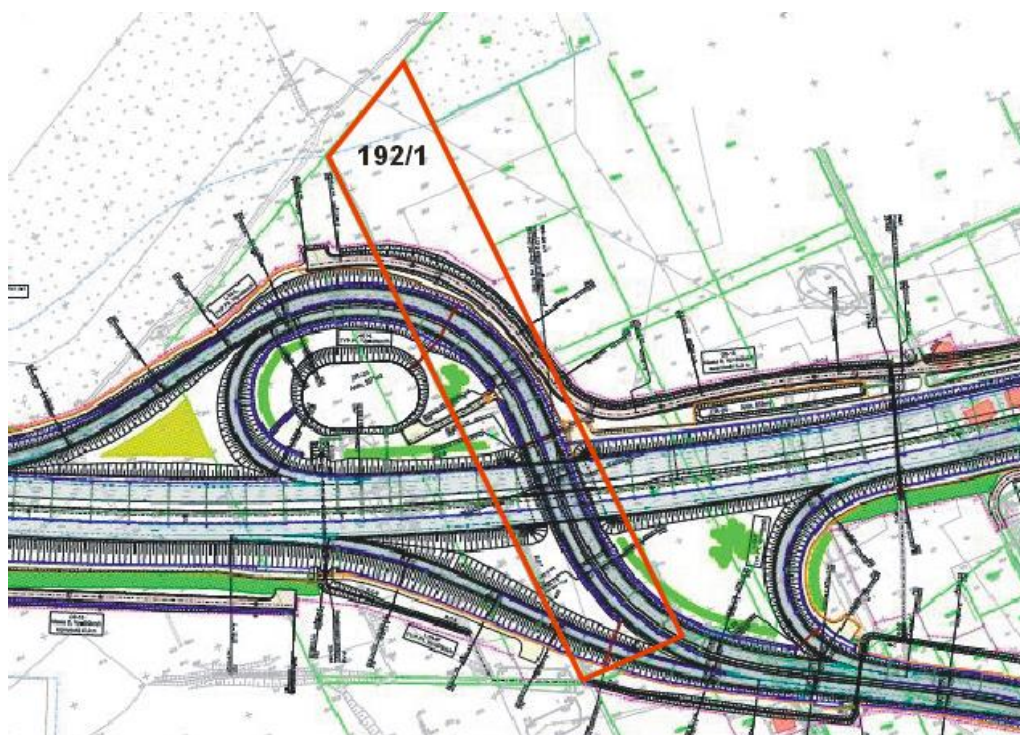
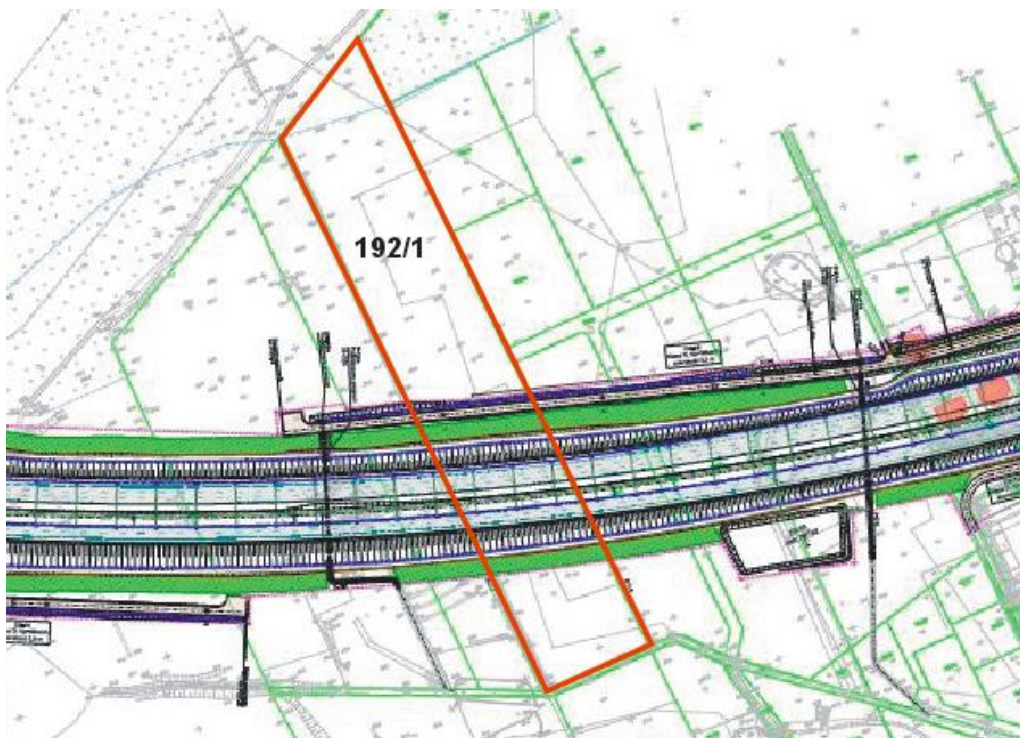
Działka o charakterze rolniczym. Działka posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogę gruntową stanowiącą działkę nr 189.

Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do infrastruktury technicznej.

Przez teren działki przebiegać będzie budowana Obwodnica Metropolitalna.

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

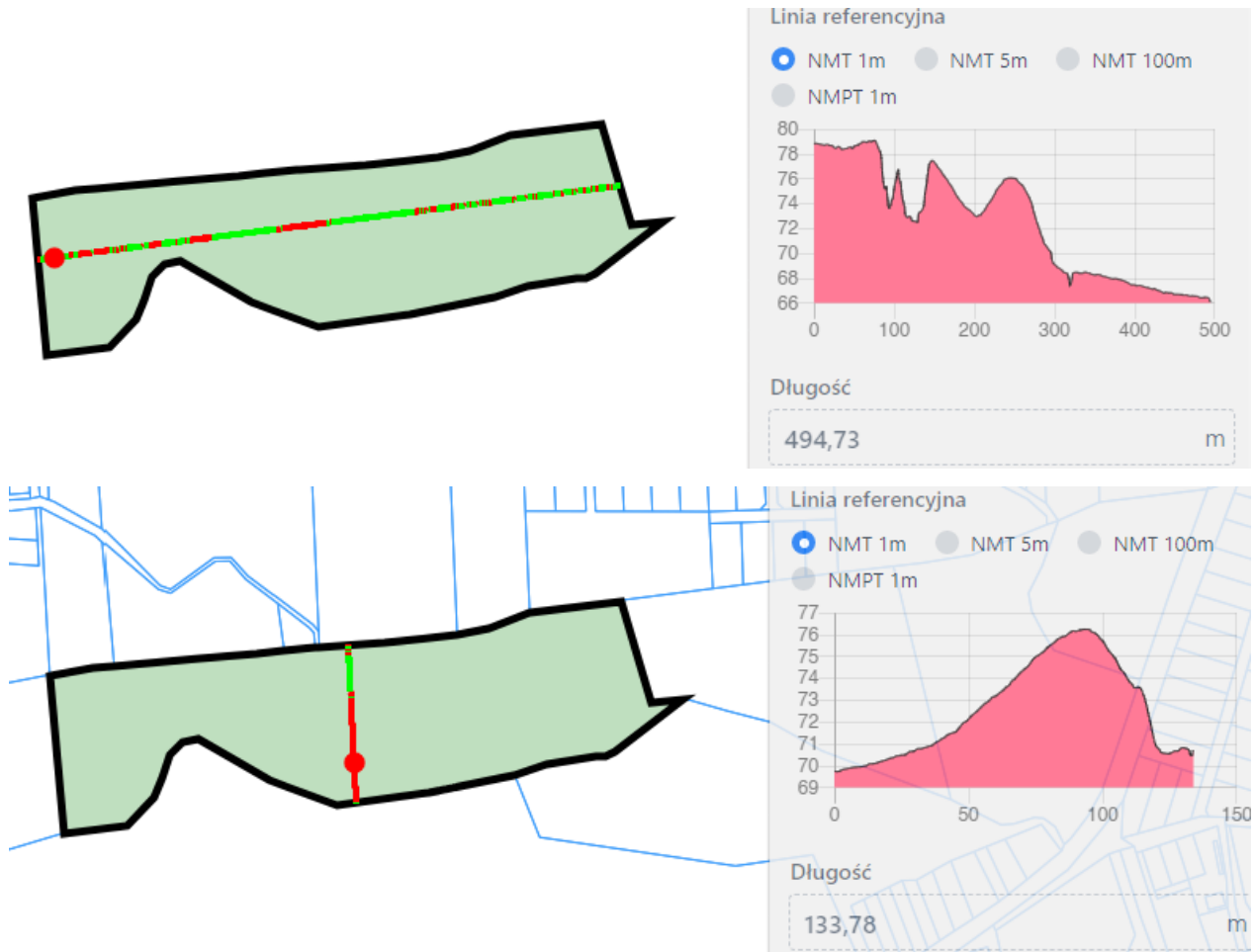
Dwa warianty przebiegu Obwodnicy Metropolitalnej przez działkę nr 192/1



Źródło: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział Gdańsk

Działka 329/2

Przedmiotowa działka o nieregularnym kształcie, położona jest na terenie o zróżnicowanym ukształtowaniu.



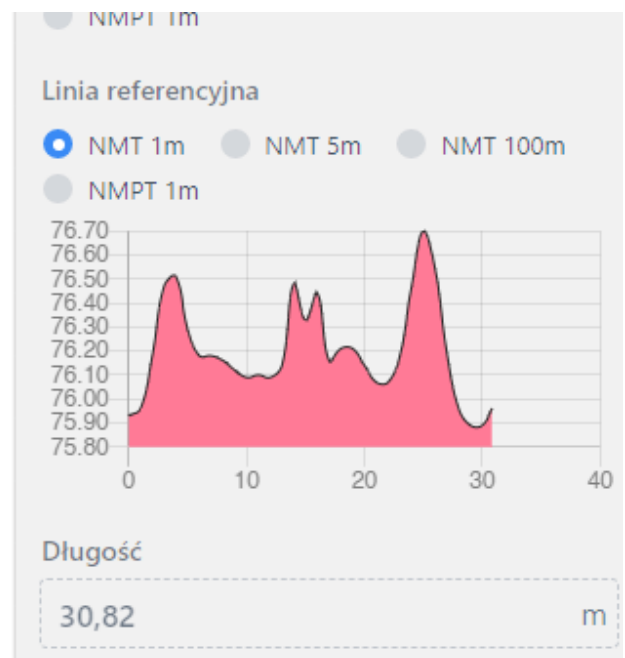
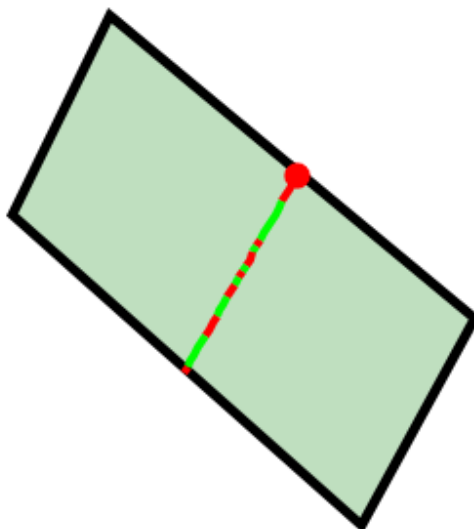
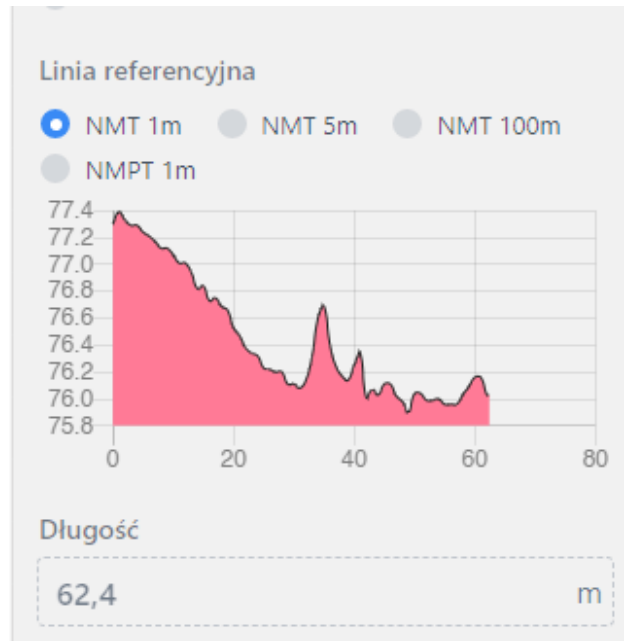
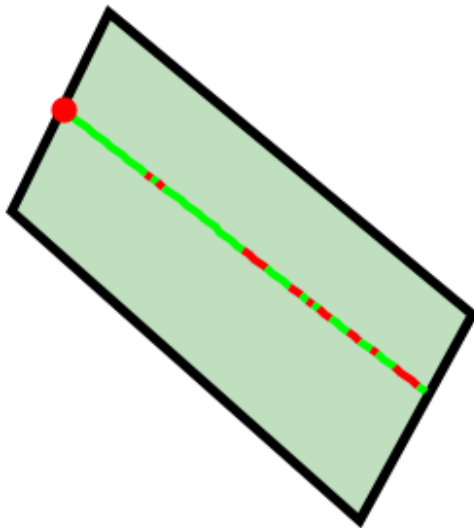
Źródło: Geoportal

Działka o charakterze rolniczym. Działka posiada dostęp do drogi publicznej poprzez **działki 108 i 107/26 będące własnością upadłego.**

Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do infrastruktury technicznej.

Działka 49

Przedmiotowa działka o regularnym kształcie, położona jest na terenie o zróżnicowanym ukształtowaniu.



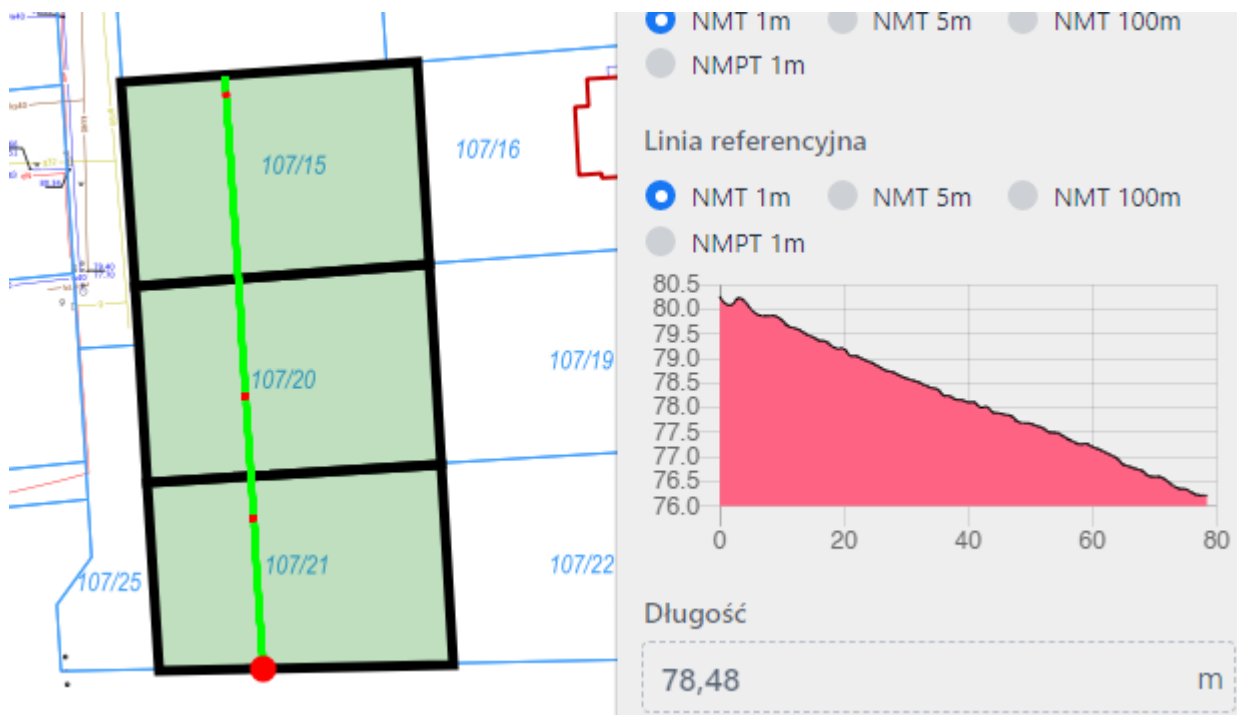
Źródło: Geoportal

Działka o przeznaczeniu inwestycyjnym pod zabudowę mieszkaniową, nieużytkowana rolniczo. Działka posiada dostęp do nieutwardzonej drogi publicznej - ulicy Promiennej (działka nr 324).

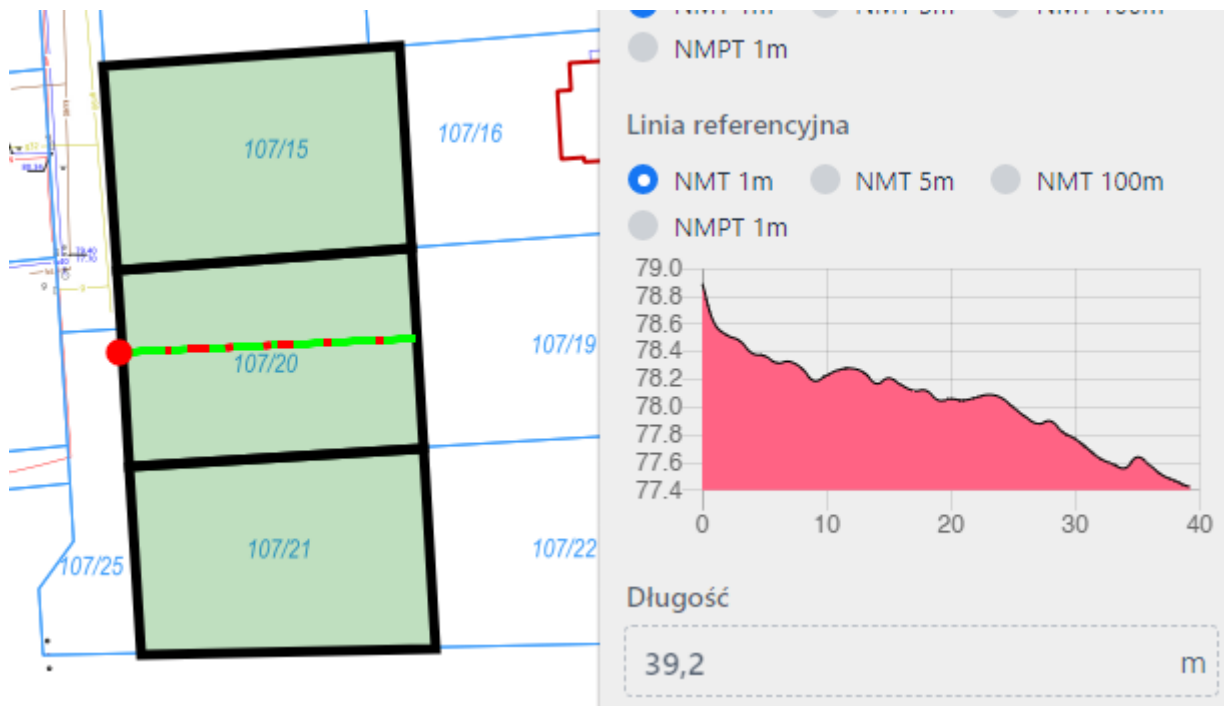
Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do infrastruktury technicznej, która posadowiona jest w pasie drogowym ulicy Promiennej w odległości około 80 m od przedmiotu wyceny.

Działki 107/15, 107/20 i 107/21

Przedmiotowe działki o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta, położone są na terenie o płaskim ukształtowaniu.



Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

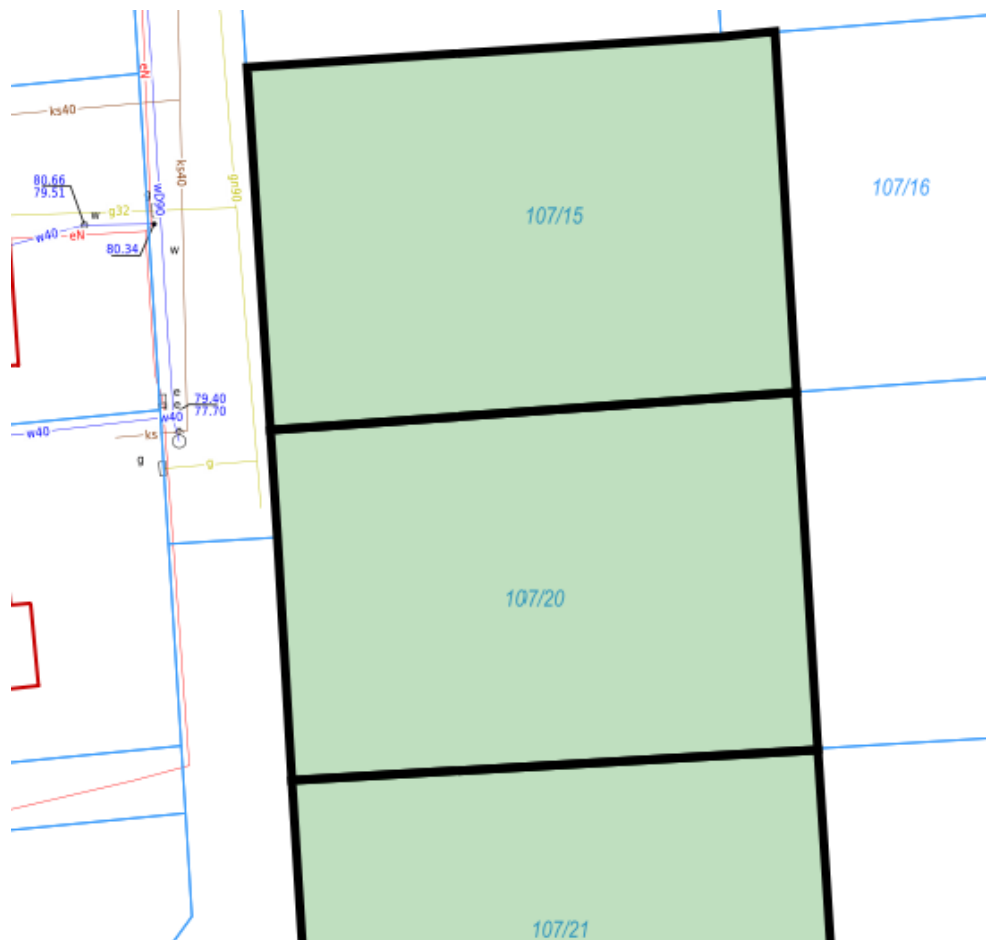


Źródło: Geoportal

Działki o charakterze inwestycyjnym, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową. Działki posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną, którą stanowi działka nr 107/25, 106/11 **będące własnością upadłego** i 106/10 będąca własnością Gminy Kolbudy.

Działki posiadają dostęp do infrastruktury technicznej - energia elektryczna, woda, kanalizacja, gaz - w ulicy Spokojnej.

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

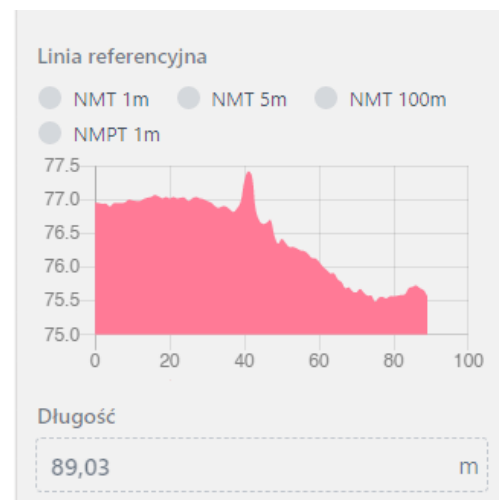
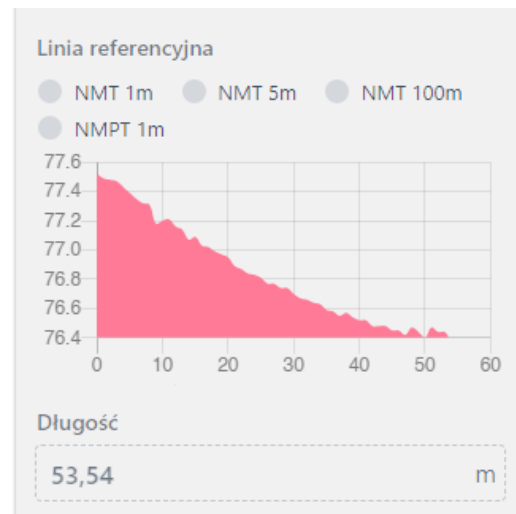
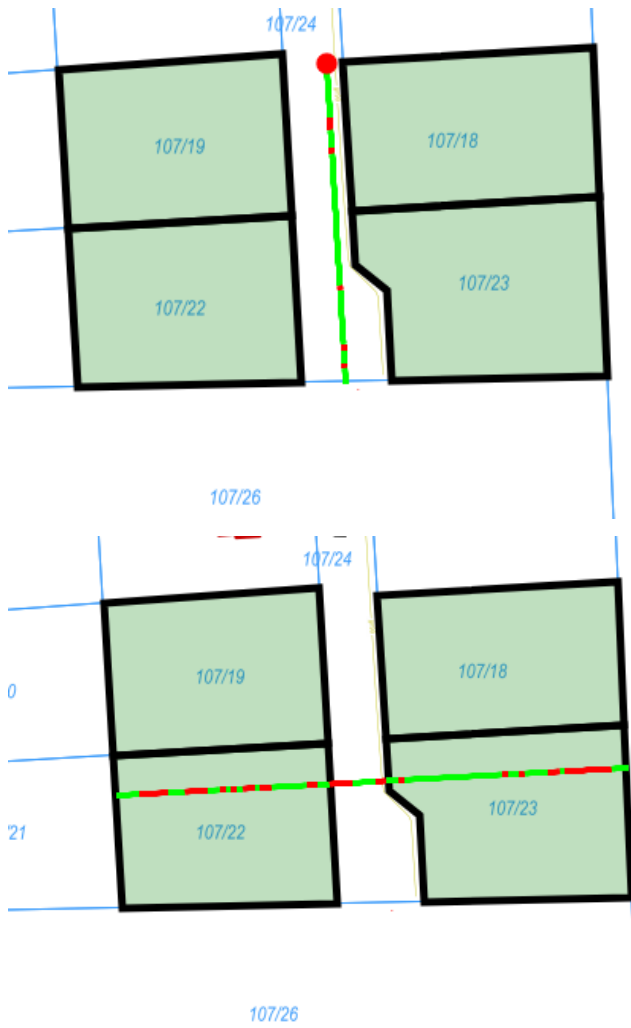


Źródło: Geoportal

Działki 107/18, 107/19, 107/22 i 107/23

Przedmiotowe działki o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta, położone są na terenie o płaskim ukształtowaniu.

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

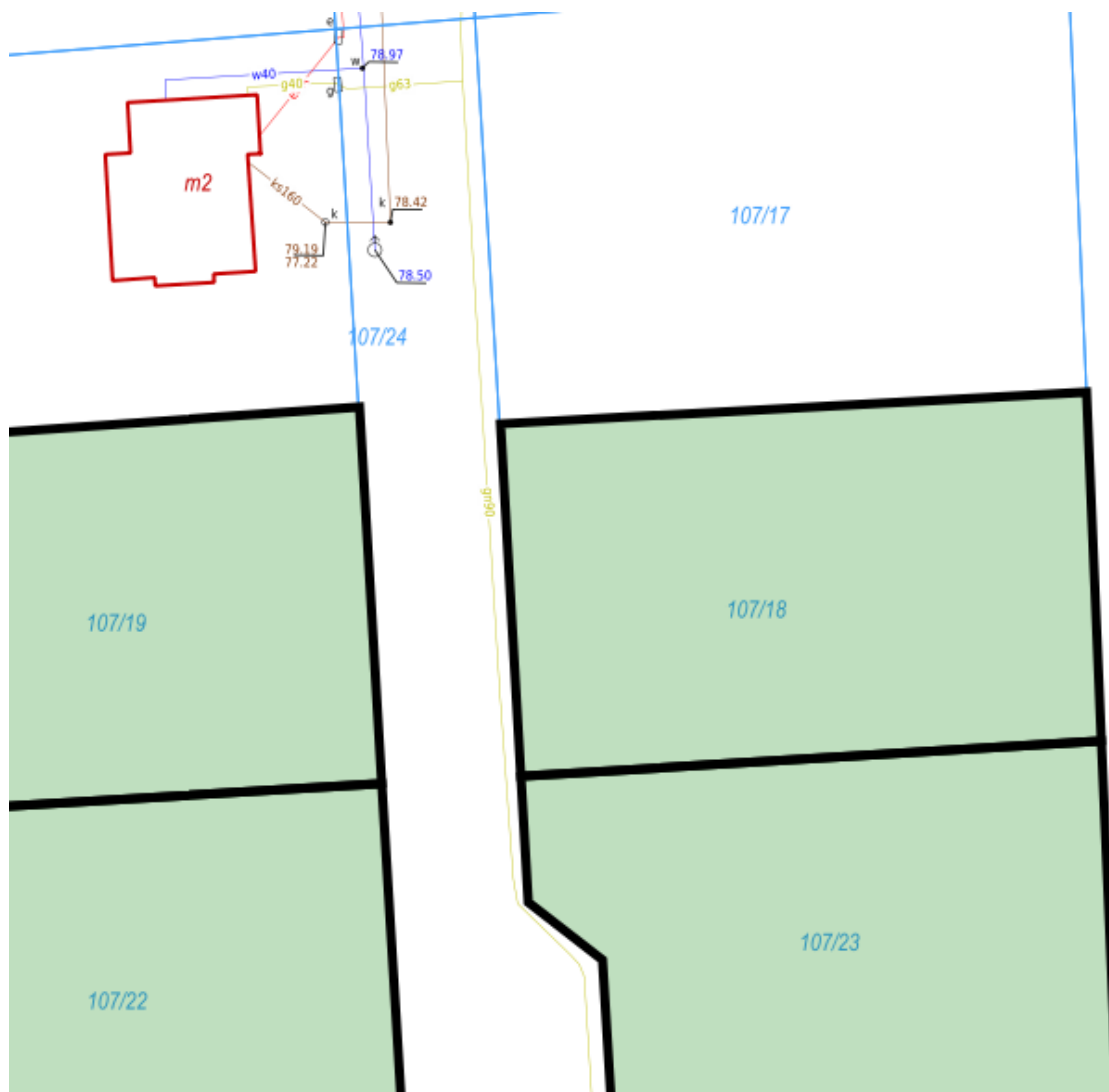


Źródło: Geoportal

Działki o charakterze inwestycyjnym, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową. Działki posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną, którą stanowi działka nr 107/24 i 107/30 **będące własnością upadłego** oraz 107/29 będąca własnością Gminy Kolbudy.

Działki posiadają dostęp do infrastruktury technicznej - energia elektryczna, woda, kanalizacja, gaz - w ulicy Przytulnej na wysokości sąsiednich działek.

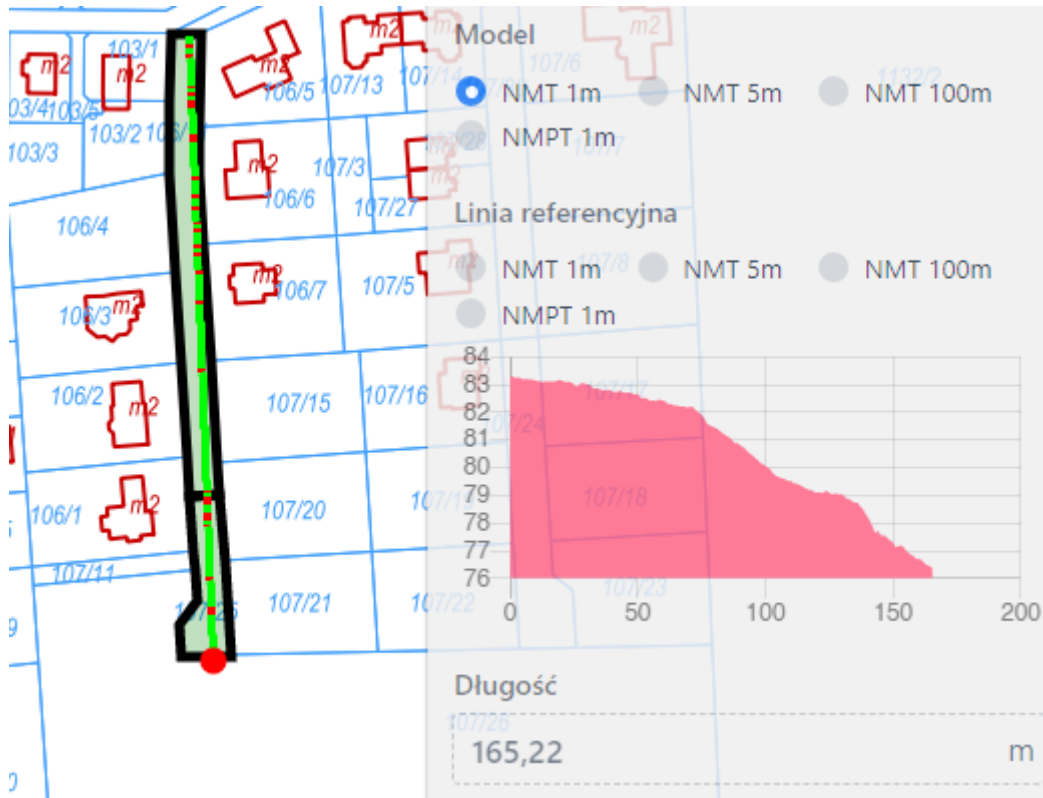
Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1



Źródło: Geoportal

Działki 106/11 i 107/25

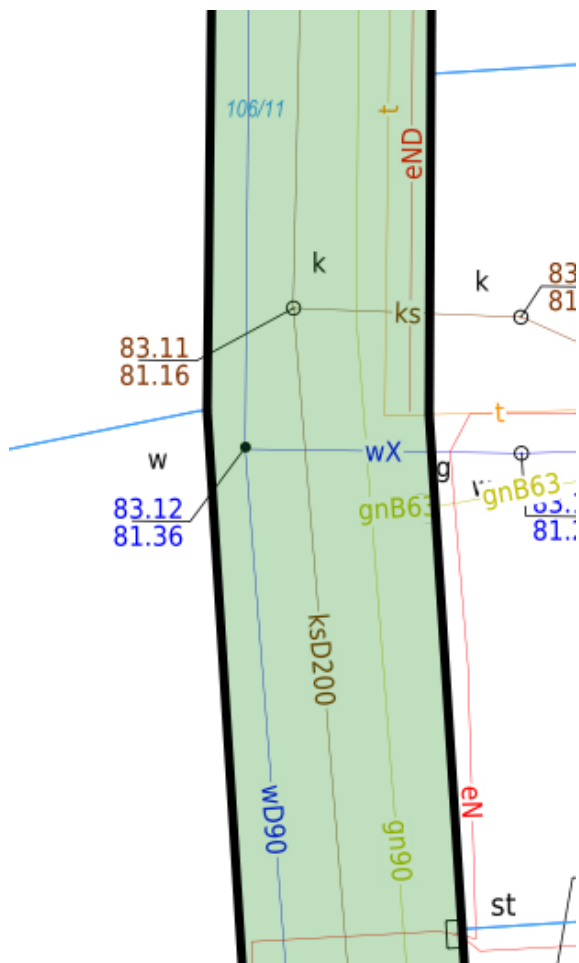
Przedmiotowe działki o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta, położone są na terenie o niewielkim nachyleniu w linii północ - południe.



Źródło: Geoportal

Działki stanowią wewnętrzną drogę dojazdową do ulicy Polnej będącej własnością Gminy Kolbudy. W pasie drogowym działki przebiega infrastruktura techniczna - energia elektryczna, woda, kanalizacja oraz gaz.

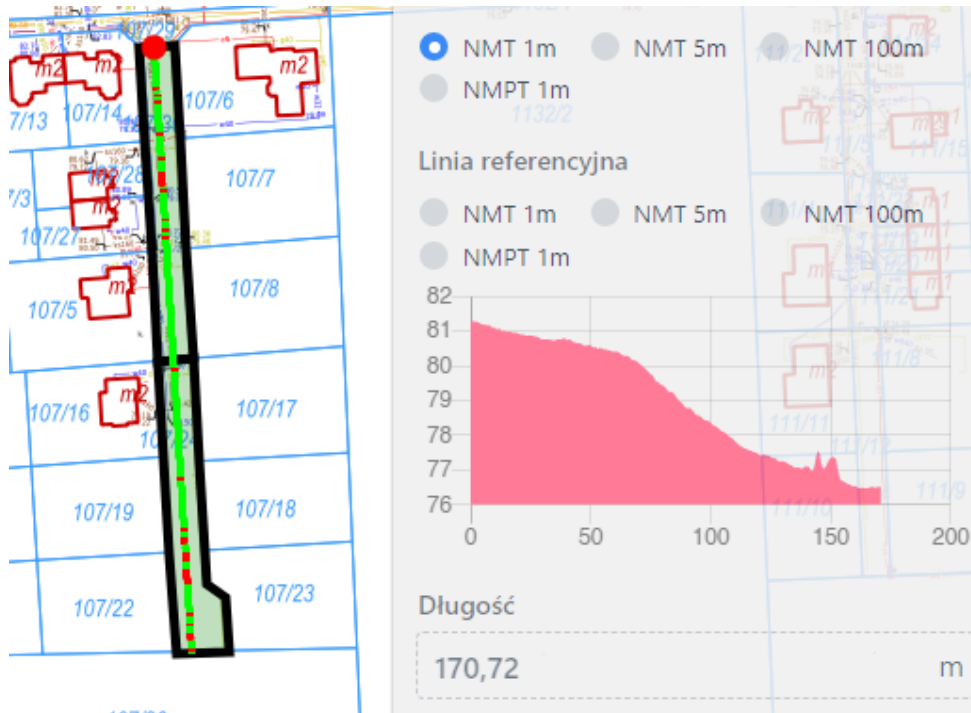
Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1



Źródło: Geoportal

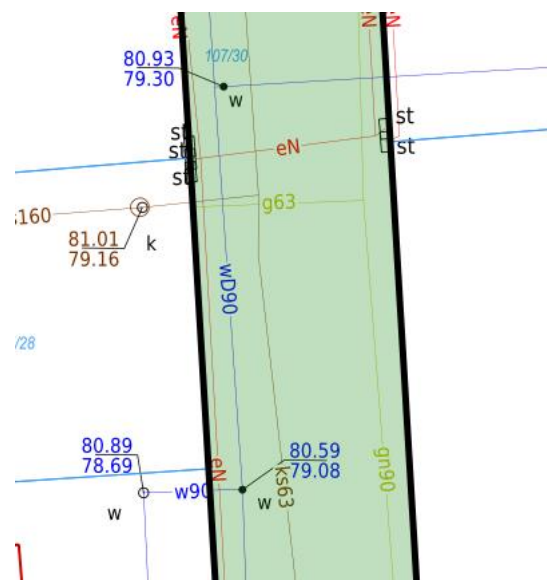
Działki 107/30 i 107/24

Przedmiotowe działki o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta, położone są na terenie o niewielkim nachyleniu w linii północ - południe.



Źródło: Geoportal

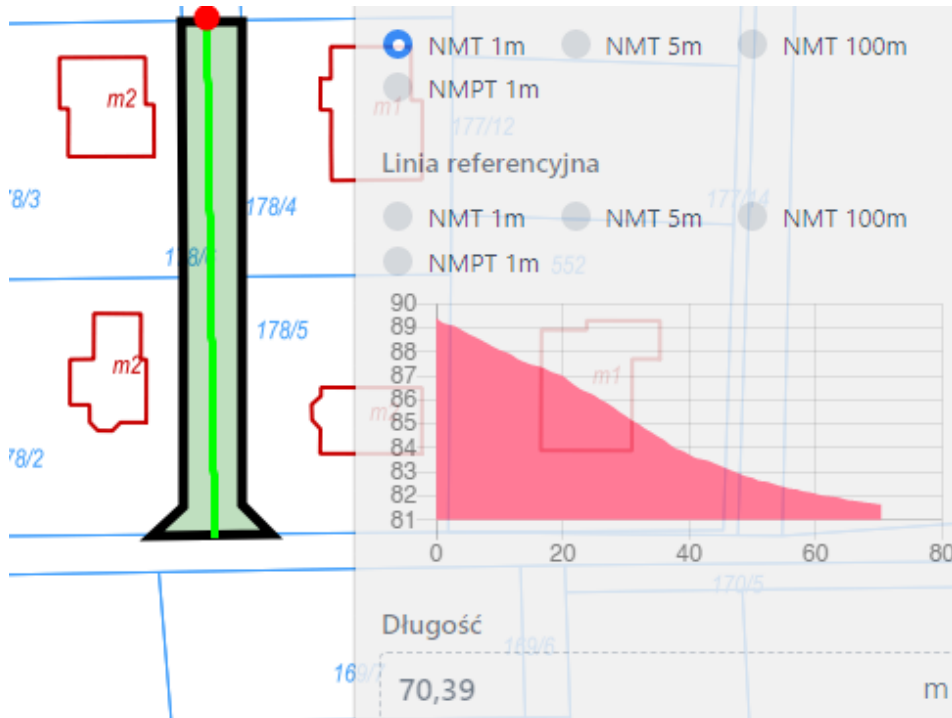
Działki stanowią wewnętrzną drogę dojazdową do ulicy Polnej będącej własnością Gminy Kolbudy. W pasie drogowym działki przebiega infrastruktura techniczna - energia elektryczna, woda, kanalizacja oraz gaz.



Źródło: Geoportal

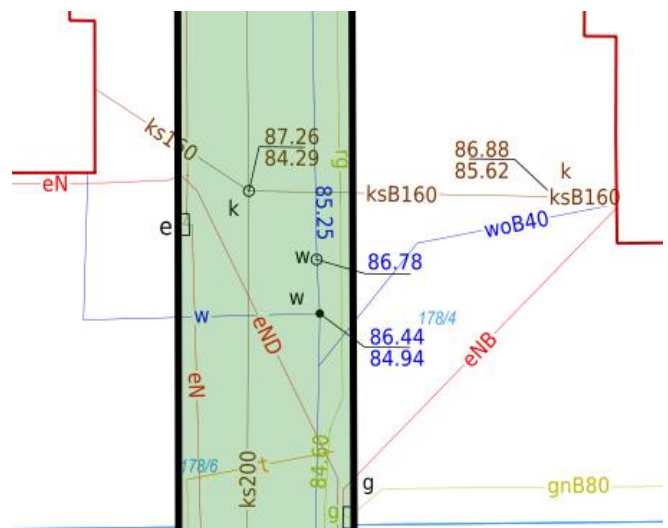
Działki 178/6

Przedmiotowa działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta, położona jest na terenie o nachyleniu w linii północ - południe.



Źródło: Geoportal

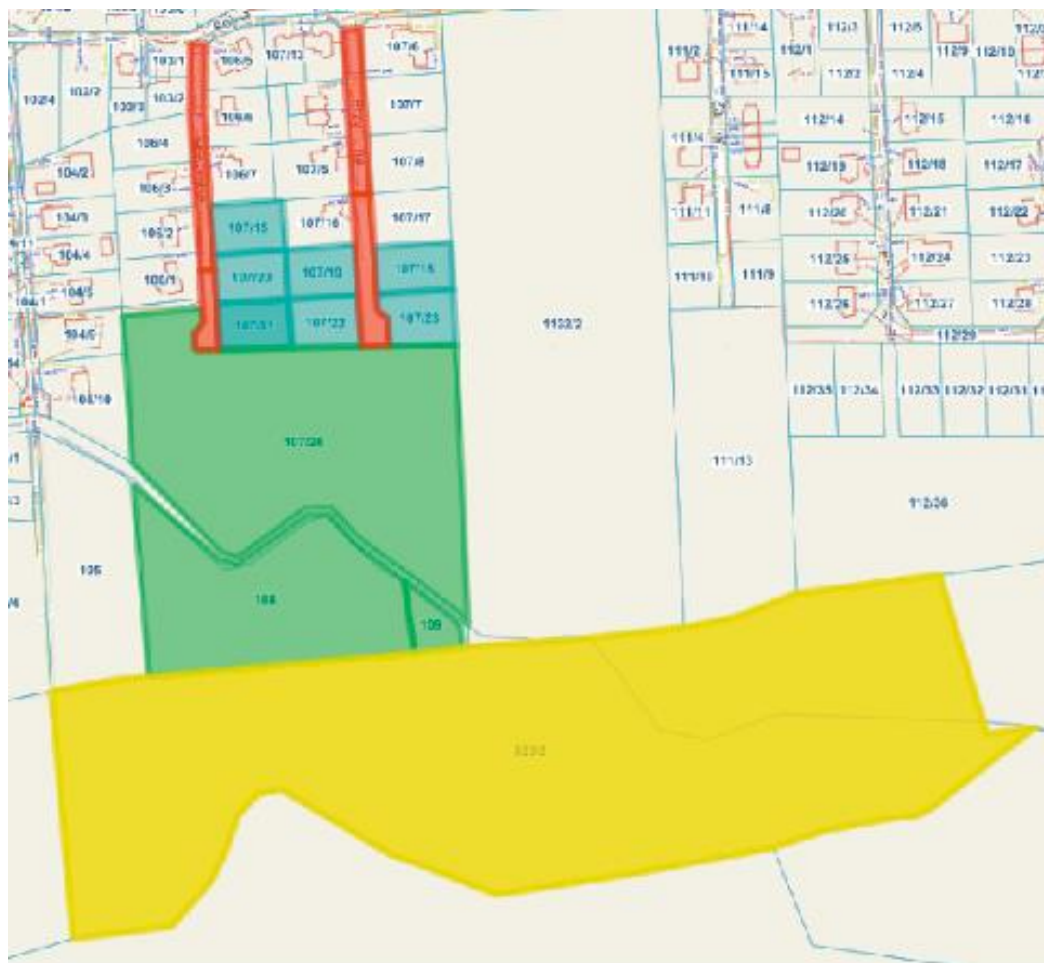
Działki stanowią wewnętrzną drogę dojazdową do ulicy Polnej będącej własnością Gminy Kolbudy. W pasie drogowym działki przebiega infrastruktura techniczna - energia elektryczna, woda, kanalizacja oraz gaz.



Źródło: Geoportal

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

Usytuowanie działek na południe od drogi nr 221 (ulica Wybickiego).



- Tereny zabudowy mieszkaniowej
- Tereny zabudowy zagrodowej w terenach rolnych
- Tereny rolnicze i leśne
- Drogi wewnętrzne

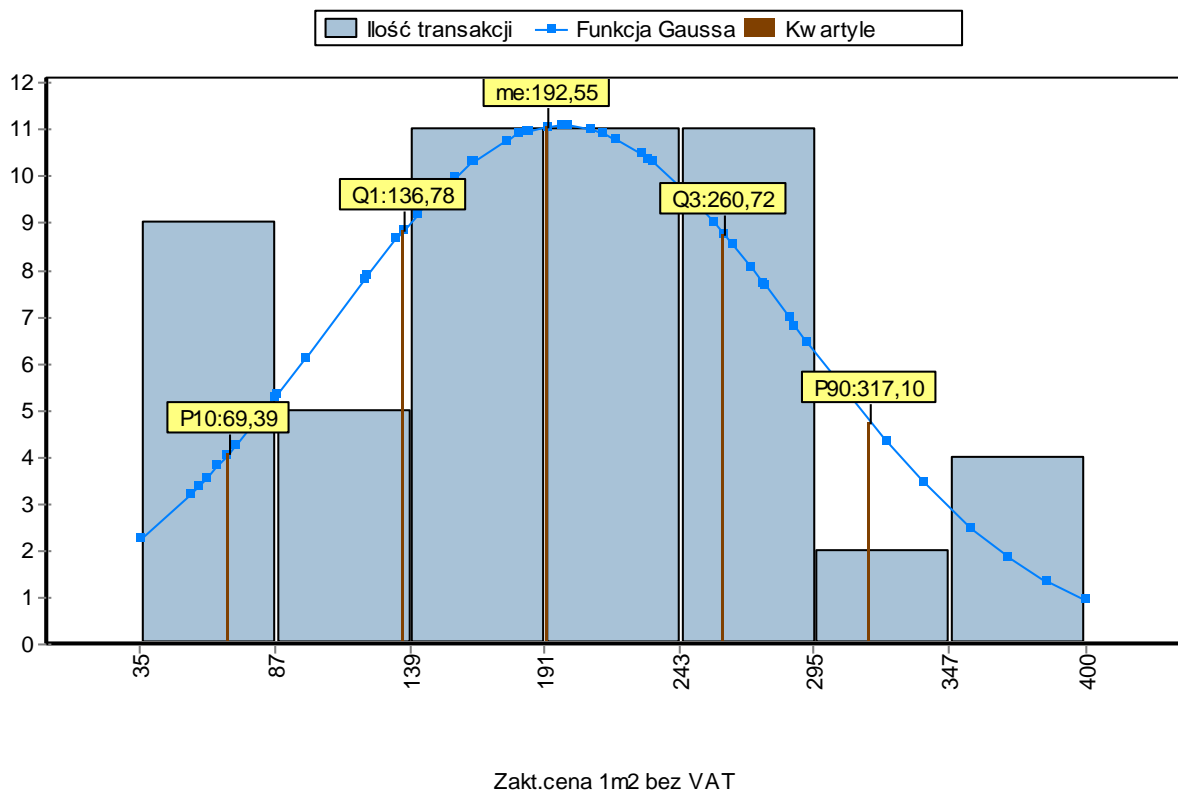
Źródło: Geoportal

Stan i zagospodarowanie nieruchomości podczas oględzin w dniu 28.12.2022 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego opracowania.

6. ANALIZA RYNKU

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości działek niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenie obrębu Lublewo Gdańskie od stycznia 2021 do dnia wyceny.

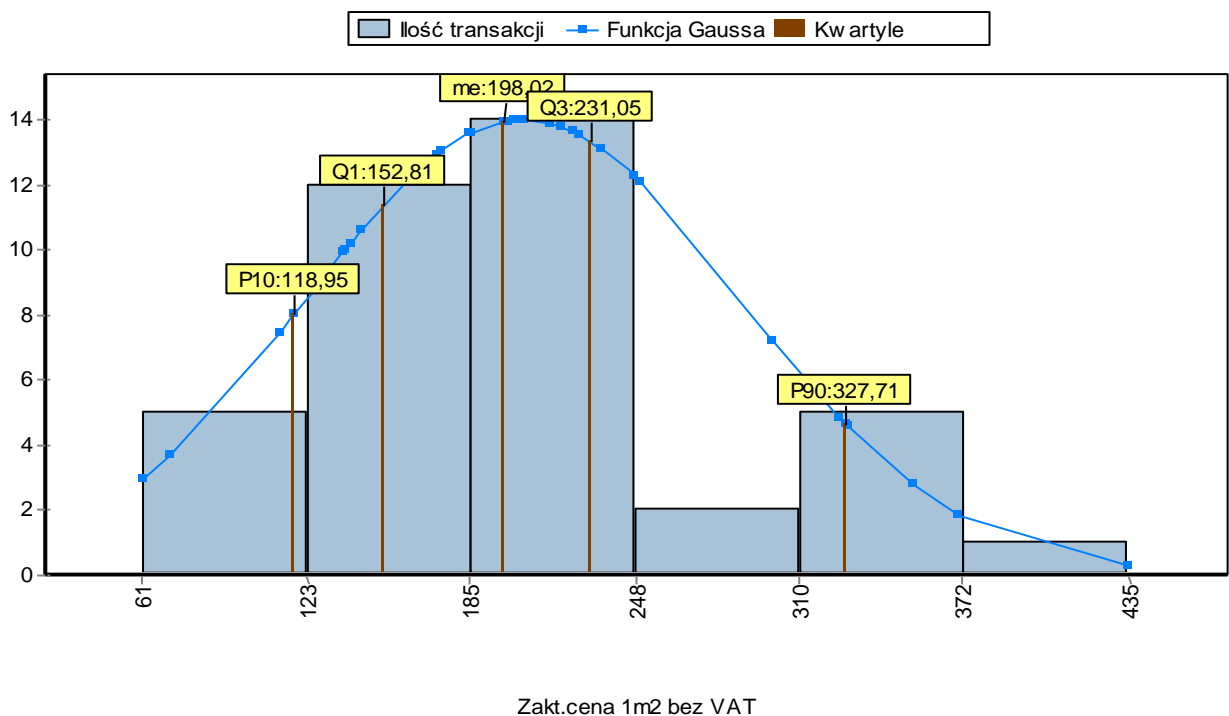
Rysunek 1 Rozkład cen transakcyjnych 1 m²



Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały się w przedziale od 69,39 zł/m² do 317,19 zł/m², przy wartości przeciętnej 192,55 zł/m².

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości działek niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową w na terenie obrębu Lublewo Gdańskie od stycznia 2021 do dnia wyceny.

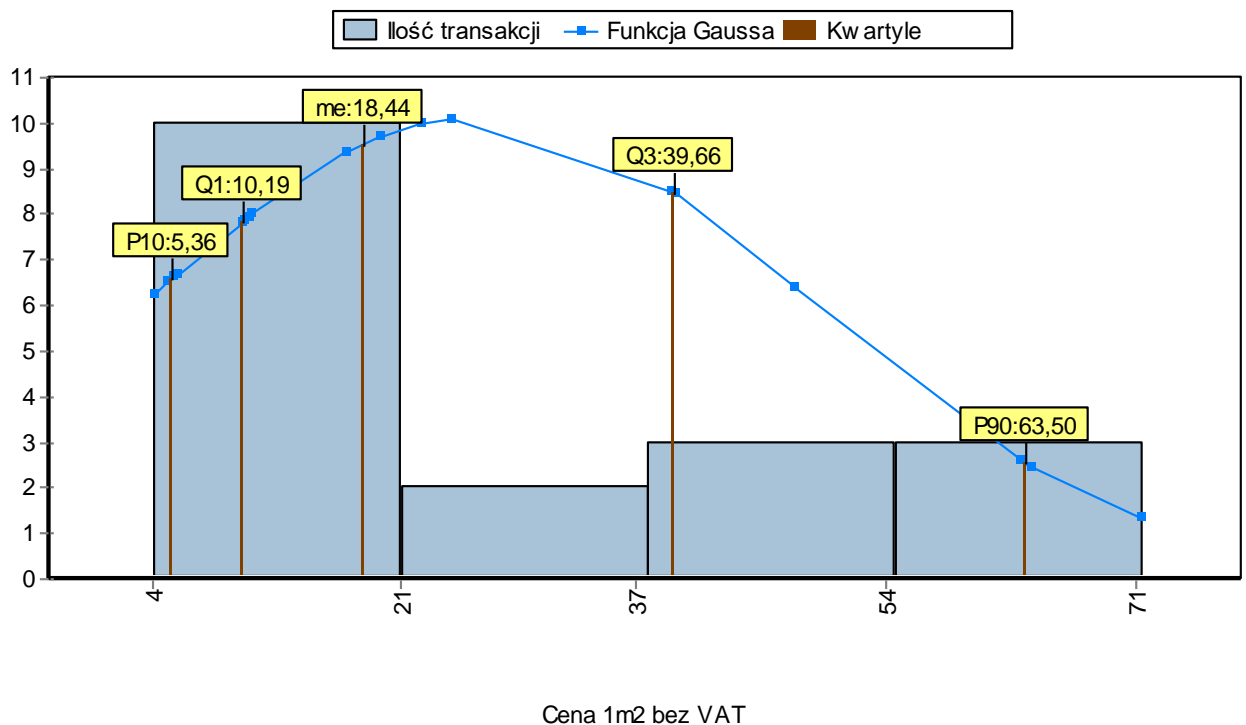
Rysunek 2 Rozkład cen transakcyjnych 1 m²



Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały się w przedziale od 118,95 zł/m² do 327,71 zł/m², przy wartości przeciętnej 198,02 zł/m².

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości działek przeznaczonych o powierzchni od 3.000 m² do 30.000 m² pod zabudowę zagrodową na terenie powiatu gdańskiego od stycznia 2021 do dnia wyceny .

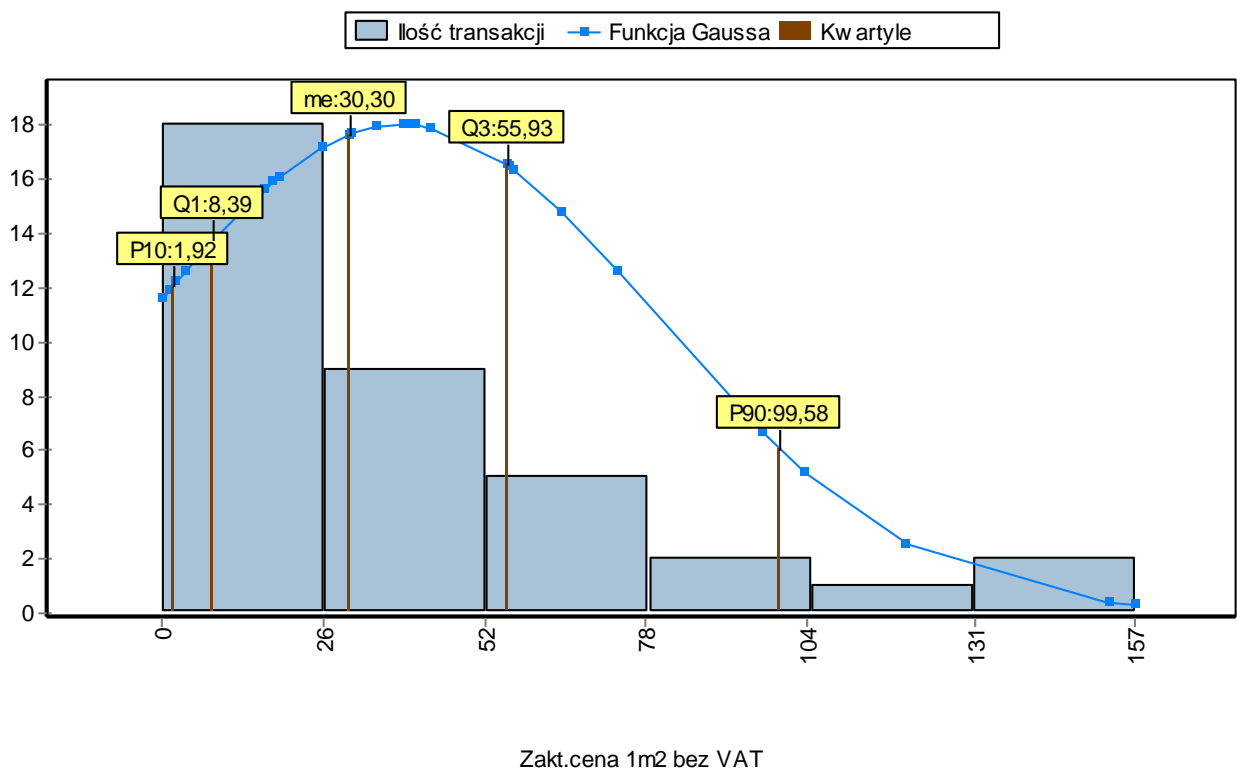
Rysunek 3 Rozkład cen transakcyjnych 1 m²



Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały się w przedziale od 5,36 zł/m² do 63,50 zł/m², przy wartości przeciętnej 18,44 zł/m².

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości działek niezabudowanych przeznaczonych pod komunikację na terenie powiatu gdańskiego i kartuskiego od stycznia 2021 do dnia wyceny .

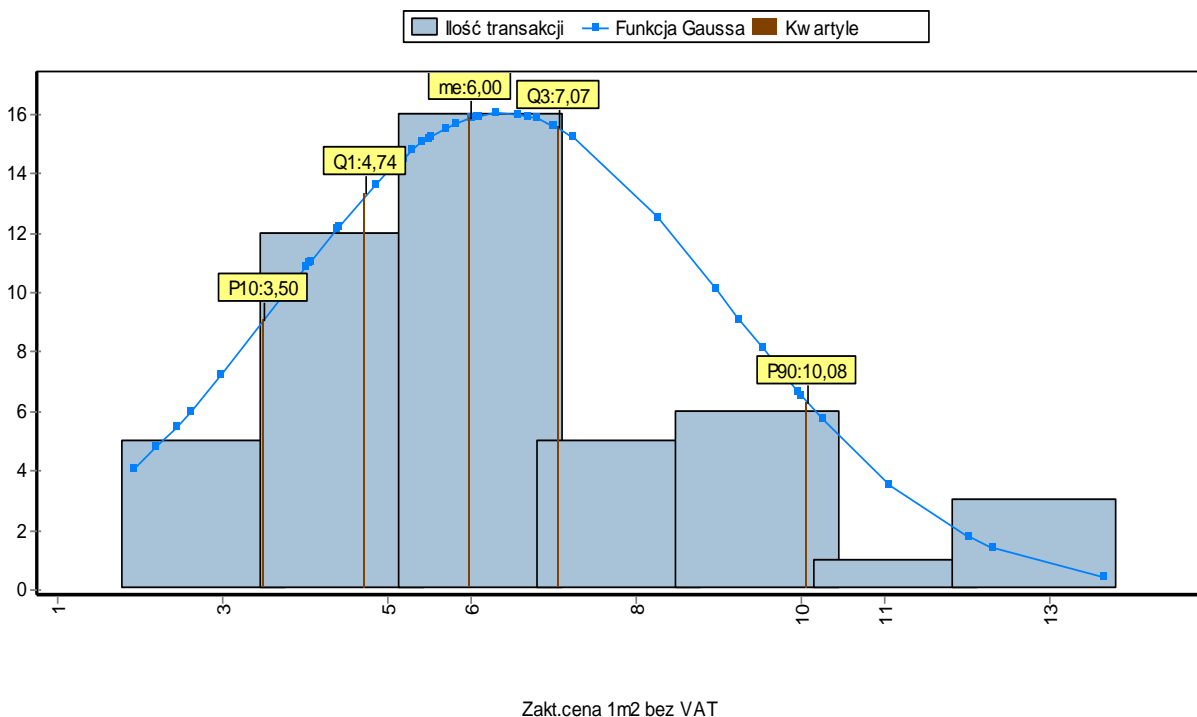
Rysunek 4 Rozkład cen transakcyjnych 1 m²



Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały się w przedziale od 1,92 zł/m² do 99,58 zł/m², przy wartości przeciętnej 30,30 zł/m².

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości działek rolnych o powierzchni ponad 10.000 m² na terenie powiatu gdańskiego od stycznia 2021 do dnia wyceny .

Rysunek 5 Rozkład cen transakcyjnych 1 m²



Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały się w przedziale od 3,50 zł/m² do 10,08 zł/m², przy wartości przeciętnej 6,00 zł/m².

7. PROCEDURA SZACOWANIA

7.1. METODYKA WYCENY

Wskazanie rodzaju określonej wartości

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową przedmiotu wyceny dla optymalnego sposobu użytkowania. Przyjęto, iż aktualny sposób użytkowania jest optymalnym sposobem użytkowania nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi (zgodnie z art.151.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami) „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Wartość rynkowa przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową określoną przy założeniu, że nieruchomość jest i będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania i że jest dostępna do sprzedaży.

7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Biorąc pod uwagę zarówno cel wyceny jak i rodzaj, położenie i stan nieruchomości oraz przeznaczenie w planie miejscowym, mając również na uwadze dostępne dane zdecydowano na przeprowadzenie wyceny przedmiotu w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze (art. 153.1 Ustawy) polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań z nieruchomością będącą przedmiotem wyceny przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były

przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Działki pod zabudowę mieszkaniową

Po analizie transakcji na badanym rynku wyłoniono do porównania nieruchomości najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny. Obiekty porównawcze wybrano spośród niezabudowanych działek z terenu obrębu Lublewo przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, które były przedmiotem prawa własności. Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w okresie dobranych transakcji porównawczych dlatego trend czasowy przyjęto na poziomie 0%.

Tabela 1 Obiekty porównawcze

Data transakcji	Ulica	Powierzchnia w m ²	Cena 1m ² skorygowana na dzień wyceny w zł
lis 22	Polna	962	228,69
lis 22	Cedrowa	1077	287,84
paź 22	Paproci	725	355,86
wrz 22	Piwonii	758	369,66
wrz 22	Goździkowa	1183	181,74
sie 22	Orszalika	1010	198,02
cze 22	Przyjazna	1189	256,52
maj 22	Przyjazna	1188	256,73
maj 22	Bąkowo	931	198,71
kwi 22	Kaczeńce	609	328,41
kwi 22	Dojazdowa	998	235,47
mar 22	Przyjazna	1189	260,72

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

Data transakcji	Ulica	Powierzchnia w m ²	Cena 1m ² skorygowana na dzień wyceny w zł
mar 22	Piwonii	845	337,28

cena max	369,66 zł
cena min	161,55 zł
cena średnia	266,04 zł

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
	100%	0,620	1,420
Lokalizacja	33%	0,205	0,469
Powierzchnia	11%	0,068	0,156
Dostęp do infrastruktury technicznej	30%	0,186	0,426
Dostępność komunikacyjna	15%	0,093	0,213
Inne czynniki wpływające na popyt	11%	0,068	0,156

Na podstawie analizy rynku i dostępnej literatury do określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto następujące cechy i ich ocenę.

Cecha	Waga	Zróżnicowanie cech
Lokalizacja	33%	b.korzystna korzystna średniokorzystna
Powierzchnia	11%	do 800 m ² od 800-1100 m ² powyżej 1100 m ²

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

Cecha	Waga	Zróźnicowanie cech
Dostęp do infrastruktury technicznej	30%	korzystny średni zadowolający
Dostępność komunikacyjna	15%	dobra średnia zadowolająca
Inne czynniki wpływające na popyt	11%	czynniki wpływające dodatnio neutralne czynniki wpływające ujemnie

Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Lokalizacja	średniokorzystna	b.korzystna
Powierzchnia	powyżej 1100 m ²	do 800 m ²
Dostęp do infrastruktury technicznej	zadowolający	korzystny
Dostępność komunikacyjna	zadowolająca	dobra
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	wpływające dodatnio

Działka nr 107/15

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik												
Lokalizacja	korzystna	0,329												
Powierzchnia	od 800-1100 m ²	0,110												
Dostęp do infrastruktury technicznej	korzystny	0,417												
Dostępność komunikacyjna	średnia	0,150												
Inne czynniki wpływające na popyt	neutralne	0,110												
Suma współczynników		1,116												
<p>W = C_{śr} × U_i × K</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">Cena średnia C_{śr}</td> <td style="text-align: right;">266,04 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Suma współczynników U_i</td> <td style="text-align: right;">1,116</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">współczynnik K</td> <td style="text-align: right;">1,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość 1m²</td> <td style="text-align: right;">296,90 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">powierzchnia w m²</td> <td style="text-align: right;">1 050</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość nieruchomości</td> <td style="text-align: right;">311 745 zł</td> </tr> </table> <p><i>słownie: trzysta jednaście tysięcy siedemset czterdzieści pięć złotych</i></p>			Cena średnia C _{śr}	266,04 zł	Suma współczynników U _i	1,116	współczynnik K	1,00	wartość 1m ²	296,90 zł	powierzchnia w m ²	1 050	wartość nieruchomości	311 745 zł
Cena średnia C _{śr}	266,04 zł													
Suma współczynników U _i	1,116													
współczynnik K	1,00													
wartość 1m ²	296,90 zł													
powierzchnia w m ²	1 050													
wartość nieruchomości	311 745 zł													

Działka nr 107/18

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	korzystna	0,329
Powierzchnia	od 800-1100 m ²	0,110
Dostęp do infrastruktury technicznej	średni	0,300
Dostępność komunikacyjna	średnia	0,150
Inne czynniki wpływające na popyt	neutralne	0,110
Suma współczynników		0,999
$W = C_{\text{śr}} \times U_i \times K$		
Cena średnia $C_{\text{śr}}$	266,04 zł	
Suma współczynników U_i	0,999	
współczynnik K	1,00	
wartość 1m ²	265,77 zł	
powierzchnia w m ²	1 045	
wartość nieruchomości	277 730 zł	
słownie: <i>dwieście siedemdziesiąt siedem tysięcy siedemset trzydzieści złotych</i>		

Działka nr 107/19

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik												
Lokalizacja	korzystna	0,329												
Powierzchnia	od 800-1100 m ²	0,110												
Dostęp do infrastruktury technicznej	średni	0,300												
Dostępność komunikacyjna	średnia	0,150												
Inne czynniki wpływające na popyt	neutralne	0,110												
Suma współczynników		0,999												
<p>$W = C\acute{s}r \times U_i \times K$</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: right;">Cena średnia $C\acute{s}r$</td> <td style="text-align: right;">266,04 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Suma współczynników U_i</td> <td style="text-align: right;">0,999</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">współczynnik K</td> <td style="text-align: right;">1,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość 1m²</td> <td style="text-align: right;">265,77 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">powierzchnia w m²</td> <td style="text-align: right;">1 001</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość nieruchomości</td> <td style="text-align: right;">266 036 zł</td> </tr> </table> <p><i>słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy trzydzieści sześć złotych</i></p>			Cena średnia $C\acute{s}r$	266,04 zł	Suma współczynników U_i	0,999	współczynnik K	1,00	wartość 1m ²	265,77 zł	powierzchnia w m ²	1 001	wartość nieruchomości	266 036 zł
Cena średnia $C\acute{s}r$	266,04 zł													
Suma współczynników U_i	0,999													
współczynnik K	1,00													
wartość 1m ²	265,77 zł													
powierzchnia w m ²	1 001													
wartość nieruchomości	266 036 zł													

Działka nr 107/20

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	korzystna	0,329
Powierzchnia	od 800-1100 m ²	0,110
Dostęp do infrastruktury technicznej	korzystny	0,417
Dostępność komunikacyjna	średnia	0,150
Inne czynniki wpływające na popyt	neutralne	0,110
Suma współczynników		1,116
$W = C_{\text{śr}} \times U_i \times K$		
Cena średnia $C_{\text{śr}}$	266,04 zł	
Suma współczynników U_i	1,116	
współczynnik K	1,00	
wartość 1m ²	296,90 zł	
powierzchnia w m ²	1 025	
wartość nieruchomości	304 323 zł	
słownie: <i>trzysta cztery tysiące trzysta dwadzieścia trzy złote</i>		

Działka nr 107/21

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik												
Lokalizacja	korzystna	0,329												
Powierzchnia	od 800-1100 m ²	0,110												
Dostęp do infrastruktury technicznej	średni	0,300												
Dostępność komunikacyjna	średnia	0,150												
Inne czynniki wpływające na popyt	neutralne	0,110												
Suma współczynników		0,999												
<p>W = C_{śr} × U_i × K</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">Cena średnia C_{śr}</td> <td style="text-align: right;">266,04 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Suma współczynników U_i</td> <td style="text-align: right;">0,999</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">współczynnik K</td> <td style="text-align: right;">1,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość 1m²</td> <td style="text-align: right;">265,77 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">powierzchnia w m²</td> <td style="text-align: right;">1 004</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość nieruchomości</td> <td style="text-align: right;">266 833 zł</td> </tr> </table> <p><i>słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy osiemset trzydzieści trzy złote</i></p>			Cena średnia C _{śr}	266,04 zł	Suma współczynników U _i	0,999	współczynnik K	1,00	wartość 1m ²	265,77 zł	powierzchnia w m ²	1 004	wartość nieruchomości	266 833 zł
Cena średnia C _{śr}	266,04 zł													
Suma współczynników U _i	0,999													
współczynnik K	1,00													
wartość 1m ²	265,77 zł													
powierzchnia w m ²	1 004													
wartość nieruchomości	266 833 zł													

Działka nr 107/22

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik												
Lokalizacja	korzystna	0,329												
Powierzchnia	od 800-1100 m ²	0,110												
Dostęp do infrastruktury technicznej	średni	0,300												
Dostępność komunikacyjna	średnia	0,150												
Inne czynniki wpływające na popyt	neutralne	0,110												
Suma współczynników		0,999												
<p>W = C_{śr} × U_i × K</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">Cena średnia C_{śr}</td> <td style="text-align: right;">266,04 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Suma współczynników U_i</td> <td style="text-align: right;">0,999</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">współczynnik K</td> <td style="text-align: right;">1,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość 1m²</td> <td style="text-align: right;">265,77 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">powierzchnia w m²</td> <td style="text-align: right;">1 022</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość nieruchomości</td> <td style="text-align: right;">271 617 zł</td> </tr> </table> <p><i>słownie: dwieście siedemdziesiąt jeden tysięcy sześćset siedemnaście złotych</i></p>			Cena średnia C _{śr}	266,04 zł	Suma współczynników U _i	0,999	współczynnik K	1,00	wartość 1m ²	265,77 zł	powierzchnia w m ²	1 022	wartość nieruchomości	271 617 zł
Cena średnia C _{śr}	266,04 zł													
Suma współczynników U _i	0,999													
współczynnik K	1,00													
wartość 1m ²	265,77 zł													
powierzchnia w m ²	1 022													
wartość nieruchomości	271 617 zł													

Działka nr 107/23

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	korzystna	0,329
Powierzchnia	powyżej 1100 m ²	0,067
Dostęp do infrastruktury technicznej	średni	0,300
Dostępność komunikacyjna	średnia	0,150
Inne czynniki wpływające na popyt	neutralne	0,110
Suma współczynników		0,956
$W = C_{\text{śr}} \times U_i \times K$		
Cena średnia $C_{\text{śr}}$	266,04 zł	
Suma współczynników U_i	0,956	
współczynnik K	1,00	
wartość 1m ²	254,33 zł	
powierzchnia w m ²	1 117	
wartość nieruchomości	284 087 zł	
słownie: <i>dwieście osiemdziesiąt cztery tysiące osiemdziesiąt siedem złotych</i>		

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

Działka nr 107/26

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik								
Lokalizacja	korzystna	0,329								
Powierzchnia	powyżej 1100 m ²	0,067								
Dostęp do infrastruktury technicznej	średni	0,300								
Dostępność komunikacyjna	średnia	0,150								
Inne czynniki wpływające na popyt	neutralne	0,110								
Suma współczynników		0,956								
<p>W = C_{śr} × U_i × K</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">Cena średnia C_{śr}</td> <td style="text-align: right;">266,04 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Suma współczynników U_i</td> <td style="text-align: right;">0,956</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">współczynnik K</td> <td style="text-align: right;">1,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość 1m²</td> <td style="text-align: right;">254,33 zł</td> </tr> </table>			Cena średnia C _{śr}	266,04 zł	Suma współczynników U _i	0,956	współczynnik K	1,00	wartość 1m ²	254,33 zł
Cena średnia C _{śr}	266,04 zł									
Suma współczynników U _i	0,956									
współczynnik K	1,00									
wartość 1m ²	254,33 zł									

Działki pod zabudowę mieszkaniową i usługową

Po analizie transakcji na badanym rynku wyłoniono do porównania nieruchomości najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny. Obiekty porównawcze wybrano spośród niezabudowanych działek z terenu obrębu Lublewo przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, które były przedmiotem prawa własności. Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w okresie dobranych transakcji porównawczych dlatego trend czasowy przyjęto na poziomie 0%.

Tabela 2 Obiekty porównawcze

Data transakcji	Ulica	Powierzchnia w m ²	Cena 1m ² skorygowana na dzień wyceny w zł
gru 22	Wrzosowa	1040	370,19
paź 22	Bąkowo	4449	224,77
sie 22	Orszalika	1010	198,02
sie 22	Wojska Polskiego	1193	125,73
maj 22	Ziótkowskiego	931	161,55
kwi 22	Promienna	3028	118,89
kwi 22	Dojazdowa	998	235,47
kwi 22	Malinowa	609	328,41
lut 22	Wrzosowa	1003	185,00
lut 22	Orszalika	1000	250,00
gru 21	Polna	1000	205,00

cena max	370,19 zł
cena min	118,89 zł
cena średnia	218,46 zł

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
	100%	0,545	1,694
Lokalizacja	33%	0,180	0,559
Powierzchnia	11%	0,060	0,186
Dostęp do infrastruktury technicznej	30%	0,163	0,509
Dostępność komunikacyjna	15%	0,082	0,254
Inne czynniki wpływające na popyt	11%	0,060	0,186

Na podstawie analizy rynku i dostępnej literatury do określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto następujące cechy i ich ocenę.

Cecha	Waga	Zróżnicowanie cech
Lokalizacja	33%	b.korzystna korzystna średniokorzystna
Powierzchnia	11%	do 1500 m ² od 1.500-3.000 m ² powyżej 3.000 m ²
Dostęp do infrastruktury technicznej	30%	korzystny średni zadowalający
Dostępność komunikacyjna	15%	dobra średnia zadowalająca
Inne czynniki wpływające na popyt	11%	wpływające dodatnio neutralne wpływające ujemnie

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Lokalizacja	średniokorzystna	b.korzystna
Powierzchnia	powyżej 3.000 m ²	do 1500 m ²
Dostęp do infrastruktury technicznej	zadowalający	korzystny
Dostępność komunikacyjna	zadowalająca	dobra
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	wpływające dodatnio

działka nr 49

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik												
Lokalizacja	korzystna	0,370												
Powierzchnia	od 1.500-3.000 m ²	0,123												
Dostęp do infrastruktury technicznej	średni	0,336												
Dostępność komunikacyjna	średnia	0,168												
Inne czynniki wpływające na popyt	neutralne	0,123												
Suma współczynników		1,120												
<p>W = C_{śr} × U_i × K</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">Cena średnia C_{śr}</td> <td style="text-align: right;">218,46 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Suma współczynników U_i</td> <td style="text-align: right;">1,120</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">współczynnik K</td> <td style="text-align: right;">1,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość 1m²</td> <td style="text-align: right;">244,68 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">powierzchnia w m²</td> <td style="text-align: right;">1 800</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość nieruchomości</td> <td style="text-align: right;">440 424 zł</td> </tr> </table> <p><i>słownie: czterysta czterdzieści tysięcy czterysta dwadzieścia cztery złote</i></p>			Cena średnia C _{śr}	218,46 zł	Suma współczynników U _i	1,120	współczynnik K	1,00	wartość 1m ²	244,68 zł	powierzchnia w m ²	1 800	wartość nieruchomości	440 424 zł
Cena średnia C _{śr}	218,46 zł													
Suma współczynników U _i	1,120													
współczynnik K	1,00													
wartość 1m ²	244,68 zł													
powierzchnia w m ²	1 800													
wartość nieruchomości	440 424 zł													

Działki pod zabudowę zagrodową

Po analizie transakcji na badanym rynku wyłoniono do porównania nieruchomości najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny. Obiekty porównawcze wybrano spośród niezabudowanych działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, które były przedmiotem prawa własności. Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w okresie dobranych transakcji porównawczych dlatego trend czasowy przyjęto na poziomie 0%.

Tabela 3 Obiekty porównawcze

Data transakcji	Ulica	Powierzchnia w m ²	Cena 1m ² skorygowana na dzień wyceny w zł
gru 22	Trzepowo	1560	50,00
lis 22	Lisewiec	1203	70,66
wrz 22	Osice	4165	47,78
sie 22	Steblewo	2607	42,19
maj 22	Kaczki	3638	71,47
maj 22	Mierzszyn	2317	70,00
mar 22	Zła Wieś	14384	17,31
lut 22	Pręgowo Górne	1989	100,55
sie 21	Lisewiec	1203	83,13
kwi 21	Mierzszyn	3323	39,42
lut 21	Lisewiec	3116	22,46

cena max	100,55 zł
cena min	17,31 zł
cena średnia	55,91 zł

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
	100%	0,310	1,798
Lokalizacja	33%	0,102	0,593
Powierzchnia	21%	0,065	0,378
Dostęp do infrastruktury technicznej	30%	0,093	0,539
Dostępność komunikacyjna	5%	0,016	0,090
Inne czynniki wpływające na popyt	11%	0,034	0,198

Na podstawie analizy rynku i dostępnej literatury do określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto następujące cechy i ich ocenę.

Cecha	Waga	Zróżnicowanie cech
Lokalizacja	33%	b.korzystna korzystna średniokorzystna
Powierzchnia	21%	do 2000 m ² od 2.000-3.000 m ² od 3.000-5.000 m ² od 5.000-10.000 m ² powyżej 10.000 m ²
Dostęp do infrastruktury technicznej	30%	korzystny średni zadowalający brak
Dostępność komunikacyjna	5%	dobra średnia zadowalająca

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

Cecha	Waga	Zróżnicowanie cech
		brak
Inne czynniki wpływające na popyt	11%	wpływające dodatnio neutralne wpływające ujemnie

Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Lokalizacja	średniokorzystna	b.korzystna
Powierzchnia	powyżej 10.000 m ²	do 2000 m ²
Dostęp do infrastruktury technicznej	brak	korzystny
Dostępność komunikacyjna	brak	dobra
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	wpływające dodatnio

Działka nr 109

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik																		
Lokalizacja	korzystna	0,348																		
Powierzchnia	do 2000 m ²	0,378																		
Dostęp do infrastruktury technicznej	brak	0,093																		
Dostępność komunikacyjna	brak	0,016																		
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	0,034																		
Suma współczynników		0,869																		
<p>$W = C\acute{s}r \times U_i \times K$</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: right;">Cena średnia C\acute{s}r</td> <td style="text-align: right;">55,91 zł</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Suma współczynników U$_i$</td> <td style="text-align: right;">0,869</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">współczynnik K</td> <td style="text-align: right;">0,90</td> <td style="text-align: right;">Brak bezpośredniego dostępu do drogi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość 1m²</td> <td style="text-align: right;">43,73 zł</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">powierzchnia w m²</td> <td style="text-align: right;">1 000</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość nieruchomości</td> <td style="text-align: right;">43 730 zł</td> <td></td> </tr> </table> <p><i>słownie: czterdzieści trzy tysiące siedemset trzydzieści złotych</i></p>			Cena średnia C \acute{s} r	55,91 zł		Suma współczynników U $_i$	0,869		współczynnik K	0,90	Brak bezpośredniego dostępu do drogi	wartość 1m ²	43,73 zł		powierzchnia w m ²	1 000		wartość nieruchomości	43 730 zł	
Cena średnia C \acute{s} r	55,91 zł																			
Suma współczynników U $_i$	0,869																			
współczynnik K	0,90	Brak bezpośredniego dostępu do drogi																		
wartość 1m ²	43,73 zł																			
powierzchnia w m ²	1 000																			
wartość nieruchomości	43 730 zł																			

Działka nr 108

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik																		
Lokalizacja	korzystna	0,348																		
Powierzchnia	powyżej 10.000 m ²	0,065																		
Dostęp do infrastruktury technicznej	brak	0,093																		
Dostępność komunikacyjna	brak	0,016																		
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	0,034																		
Suma współczynników		0,556																		
<p>$W = C\acute{s}r \times U_i \times K$</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: right;">Cena średnia Cśr</td> <td style="text-align: right;">55,91 zł</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Suma współczynników U_i</td> <td style="text-align: right;">0,556</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">współczynnik K</td> <td style="text-align: right;">0,90</td> <td style="text-align: right;">Brak bezpośredniego dostępu do drogi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość 1m²</td> <td style="text-align: right;">27,98 zł</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">powierzchnia w m²</td> <td style="text-align: right;">10 200</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość nieruchomości</td> <td style="text-align: right;">285 396 zł</td> <td></td> </tr> </table> <p><i>słownie: dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt sześć złotych</i></p>			Cena średnia Cśr	55,91 zł		Suma współczynników U _i	0,556		współczynnik K	0,90	Brak bezpośredniego dostępu do drogi	wartość 1m ²	27,98 zł		powierzchnia w m ²	10 200		wartość nieruchomości	285 396 zł	
Cena średnia Cśr	55,91 zł																			
Suma współczynników U _i	0,556																			
współczynnik K	0,90	Brak bezpośredniego dostępu do drogi																		
wartość 1m ²	27,98 zł																			
powierzchnia w m ²	10 200																			
wartość nieruchomości	285 396 zł																			

Działka nr 107/26

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik																
Lokalizacja [□]	korzystna	0,348																
Powierzchnia [□]	powyżej 10.000 m ²	0,065																
Dostęp do infrastruktury technicznej [□]	średni	0,390																
Dostępność komunikacyjna [□]	średnia	0,065																
Inne czynniki wpływające na popyt [□]	neutralne	0,116																
Suma współczynników		0,984																
<p>$W = C\acute{s}r \times U_i \times K$</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">Cena średnia C^śr</td> <td style="text-align: right;">55,91 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Suma współczynników U_i</td> <td style="text-align: right;">0,984</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">współczynnik K</td> <td style="text-align: right;">1,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość 1m²</td> <td style="text-align: right;">55,02 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Wartość 1 m2 części działki pod MN</td> <td style="text-align: right;">254,33 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">średnia ważona</td> <td style="text-align: right;">65,45 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">powierzchnia w m²</td> <td style="text-align: right;">19 105</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość nieruchomości</td> <td style="text-align: right;">1 250 467 zł</td> </tr> </table> <p><i>słownie: jeden milion dwieście pięćdziesiąt tysięcy czterysta sześćdziesiąt siedem złotych</i></p>			Cena średnia C ^ś r	55,91 zł	Suma współczynników U _i	0,984	współczynnik K	1,00	wartość 1m ²	55,02 zł	Wartość 1 m2 części działki pod MN	254,33 zł	średnia ważona	65,45 zł	powierzchnia w m ²	19 105	wartość nieruchomości	1 250 467 zł
Cena średnia C ^ś r	55,91 zł																	
Suma współczynników U _i	0,984																	
współczynnik K	1,00																	
wartość 1m ²	55,02 zł																	
Wartość 1 m2 części działki pod MN	254,33 zł																	
średnia ważona	65,45 zł																	
powierzchnia w m ²	19 105																	
wartość nieruchomości	1 250 467 zł																	

Działki pod komunikację

Po analizie transakcji na badanym rynku wyłoniono do porównania nieruchomości najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny. Obiekty porównawcze wybrano spośród niezabudowanych działek przeznaczonych pod komunikację , które były przedmiotem prawa własności. Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w okresie dobranych transakcji porównawczych dlatego trend czasowy przyjęto na poziomie 0%.

Tabela 4 Obiekty porównawcze

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia w m ²	Cena 1m ² skorygowana na dzień wyceny w zł
gru 22	Jodłowno	25	30,80
maj 22	Somonino	900	16,67
kwi 22	Stężycza	1198	15,03
lut 22	Sierakowice	70	33,91
sty 22	Stężycza	1751	30,30
sty 22	Stężycza	888	30,30
lis 21	Kleszczewo	459	16,78
lis 21	Gołubie	1639	30,51
lis 21	Pomlewo	960	26,04
wrz 21	Kamienica Królewska	62	29,94
lut 21	Tokary	1648	12,14

cena max	33,91 zł
cena min	12,14 zł
cena średnia	24,77 zł

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
		100%	0,490
Lokalizacja	40%	0,196	0,548
Powierzchnia	30%	0,147	0,411
Inne czynniki wpływające na popyt	30%	0,147	0,411

Na podstawie analizy rynku i dostępnej literatury do określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto następujące cechy i ich ocenę.

Cecha	Waga	Zróżnicowanie cech
Lokalizacja	40%	b.korzystna korzystna średniokorzystna
Powierzchnia	30%	do 100 m ² od 100 - 300 m ² od 300 - 500 m ² powyżej 500 m ²
Inne czynniki wpływające na popyt	30%	czynniki wpływające dodatnio neutralne czynniki wpływające ujemnie

Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Lokalizacja	średniokorzystna	b.korzystna
Powierzchnia	powyżej 500 m ²	do 100 m ²
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	wpływające dodatnio

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

Działka nr 107/25

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik												
Lokalizacja	korzystna	0,372												
Powierzchnia	od 300 - 500 m ²	0,235												
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	0,147												
Suma współczynników		0,754												
<p>$W = C\acute{s}r \times U_i \times K$</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: right;">Cena średnia $C\acute{s}r$</td> <td style="text-align: right;">24,77 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Suma współczynników U_i</td> <td style="text-align: right;">0,754</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">współczynnik K</td> <td style="text-align: right;">1,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość 1m²</td> <td style="text-align: right;">18,68 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">powierzchnia w m²</td> <td style="text-align: right;">403</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość nieruchomości</td> <td style="text-align: right;">7 528 zł</td> </tr> </table> <p><i>słownie: siedem tysięcy pięćset dwadzieścia osiem złotych</i></p>			Cena średnia $C\acute{s}r$	24,77 zł	Suma współczynników U_i	0,754	współczynnik K	1,00	wartość 1m ²	18,68 zł	powierzchnia w m ²	403	wartość nieruchomości	7 528 zł
Cena średnia $C\acute{s}r$	24,77 zł													
Suma współczynników U_i	0,754													
współczynnik K	1,00													
wartość 1m ²	18,68 zł													
powierzchnia w m ²	403													
wartość nieruchomości	7 528 zł													

Działka nr 106/11

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	korzystna	0,372
Powierzchnia	powyżej 500 m ²	0,147
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	0,147
Suma współczynników		0,666
$W = C\acute{s}r \times U_i \times K$		
Cena średnia $C\acute{s}r$	24,77 zł	
Suma współczynników U_i	0,666	
współczynnik K	1,00	
wartość 1m ²	16,50 zł	
powierzchnia w m ²	973	
wartość nieruchomości	16 055 zł	
<i>słownie: szesnaście tysięcy pięćdziesiąt pięć złotych</i>		

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

Działka nr 107/30

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik												
Lokalizacja	korzystna	0,372												
Powierzchnia	powyżej 500 m ²	0,147												
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	0,147												
Suma współczynników		0,666												
<p>$W = C\acute{s}r \times U_i \times K$</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: right;">Cena średnia $C\acute{s}r$</td> <td style="text-align: right;">24,77 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Suma współczynników U_i</td> <td style="text-align: right;">0,666</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">współczynnik K</td> <td style="text-align: right;">1,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość 1m²</td> <td style="text-align: right;">16,50 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">powierzchnia w m²</td> <td style="text-align: right;">887</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość nieruchomości</td> <td style="text-align: right;">14 636 zł</td> </tr> </table> <p><i>słownie: czternaście tysięcy sześćset trzydzieści sześć złotych</i></p>			Cena średnia $C\acute{s}r$	24,77 zł	Suma współczynników U_i	0,666	współczynnik K	1,00	wartość 1m ²	16,50 zł	powierzchnia w m ²	887	wartość nieruchomości	14 636 zł
Cena średnia $C\acute{s}r$	24,77 zł													
Suma współczynników U_i	0,666													
współczynnik K	1,00													
wartość 1m ²	16,50 zł													
powierzchnia w m ²	887													
wartość nieruchomości	14 636 zł													

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

Działka nr 178/6

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik												
Lokalizacja	korzystna	0,372												
Powierzchnia	powyżej 500 m ²	0,147												
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	0,147												
Suma współczynników		0,666												
<p>$W = C\acute{s}r \times U_i \times K$</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: right;">Cena średnia $C\acute{s}r$</td> <td style="text-align: right;">24,77 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Suma współczynników U_i</td> <td style="text-align: right;">0,666</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">współczynnik K</td> <td style="text-align: right;">1,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość 1m²</td> <td style="text-align: right;">16,50 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">powierzchnia w m²</td> <td style="text-align: right;">575</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość nieruchomości</td> <td style="text-align: right;">9 488 zł</td> </tr> </table> <p><i>słownie: dziewięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt osiem złotych</i></p>			Cena średnia $C\acute{s}r$	24,77 zł	Suma współczynników U_i	0,666	współczynnik K	1,00	wartość 1m ²	16,50 zł	powierzchnia w m ²	575	wartość nieruchomości	9 488 zł
Cena średnia $C\acute{s}r$	24,77 zł													
Suma współczynników U_i	0,666													
współczynnik K	1,00													
wartość 1m ²	16,50 zł													
powierzchnia w m ²	575													
wartość nieruchomości	9 488 zł													

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

Działka nr 107/24

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik												
Lokalizacja	korzystna	0,372												
Powierzchnia	powyżej 500 m ²	0,147												
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	0,147												
Suma współczynników		0,666												
<p>$W = C\acute{s}r \times U_i \times K$</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: right;">Cena średnia $C\acute{s}r$</td> <td style="text-align: right;">24,77 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Suma współczynników U_i</td> <td style="text-align: right;">0,666</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">współczynnik K</td> <td style="text-align: right;">1,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość 1m²</td> <td style="text-align: right;">16,50 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">powierzchnia w m²</td> <td style="text-align: right;">908</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość nieruchomości</td> <td style="text-align: right;">14 982 zł</td> </tr> </table> <p><i>słownie: czternaście tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa złote</i></p>			Cena średnia $C\acute{s}r$	24,77 zł	Suma współczynników U_i	0,666	współczynnik K	1,00	wartość 1m ²	16,50 zł	powierzchnia w m ²	908	wartość nieruchomości	14 982 zł
Cena średnia $C\acute{s}r$	24,77 zł													
Suma współczynników U_i	0,666													
współczynnik K	1,00													
wartość 1m ²	16,50 zł													
powierzchnia w m ²	908													
wartość nieruchomości	14 982 zł													

Działki rolne

Po analizie transakcji na badanym rynku wyłoniono do porównania nieruchomości najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny. Obiekty porównawcze wybrano spośród niezabudowanych działek rolnych, które były przedmiotem prawa własności. Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w okresie dobranych transakcji porównawczych dlatego trend czasowy przyjęto na poziomie 0%.

Tabela 5 Obiekty porównawcze

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia w m²	Cena 1m² skorygowana na dzień wyceny w zł
lis 22	Cedry Wielkie	37800	6,80
lis 22	Suchy Dąb	29204	7,00
paź 22	Bystra	14284	6,30
paź 22	Borowina	47900	10,00
wrz 22	Radunica	43009	5,81
lip 22	Łapino	44906	8,68
cze 22	Krępiec	13100	6,11
cze 22	Krzywe Koło	75115	7,01
maj 22	Lisewiec	26600	12,97
maj 22	Trzepowo	47250	9,52
kwi 22	Jagatowo	124728	8,02
mar 22	Żukczyn	28989	6,00
mar 22	Suchy Dąb	10001	6,00
sty 22	Gołębiewko	988052	4,60

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

cena max	12,97 zł
cena min	4,60 zł
cena średnia	7,49 zł

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
	100%	0,614	1,732
Lokalizacja	28%	0,172	0,485
Powierzchnia	24%	0,147	0,416
Dostępność komunikacyjna	7%	0,043	0,121
Ukształtowanie terenu	11%	0,068	0,191
Przydatność rolnicza	23%	0,141	0,398
Inne czynniki wpływające na popyt	7%	0,043	0,121

Na podstawie analizy rynku i dostępnej literatury do określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto następujące cechy i ich ocenę.

Cecha	Waga	Zróżnicowanie cech
Lokalizacja	28%	b.korzystna korzystna średniokorzystna
Powierzchnia	24%	do 3 ha 3 ha - 5 ha powyżej 5 ha
Dostępność komunikacyjna	7%	dobra zadowalająca brak urządzanej drogi
Ukształtowanie terenu	11%	płaski

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

Cecha	Waga	Zróżnicowanie cech
		lekkie nachylenie pofałdowany
Przydatność rolnicza	23%	dobra średnia zadowalająca
Inne czynniki wpływające na popyt	7%	wpływające dodatnio neutralne czynniki wpływające ujemnie

Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Lokalizacja	średniokorzystna	b.korzystna
Powierzchnia	powyżej 5 ha	do 3 ha
Dostępność komunikacyjna	brak	dobra
Ukształtowanie terenu	pofałdowany	płaski
Przydatność rolnicza	zadowalająca	dobra
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	wpływające dodatnio

Działka nr 192/1

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik												
Lokalizacja	korzystna	0,329												
Powierzchnia	do 3 ha	0,416												
Dostępność komunikacyjna	dobra	0,121												
Ukształtowanie terenu	pofałdowany	0,068												
Przydatność rolnicza	zadowalająca	0,141												
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające dodatnio	0,121												
Suma współczynników		1,196												
<p>$W = C\acute{s}r \times U_i \times K$</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: right;">Cena średnia $C\acute{s}r$</td> <td style="text-align: right;">7,49 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Suma współczynników U_i</td> <td style="text-align: right;">1,196</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">współczynnik K</td> <td style="text-align: right;">1,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość 1m²</td> <td style="text-align: right;">8,96 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">powierzchnia w m²</td> <td style="text-align: right;">28 351</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość nieruchomości</td> <td style="text-align: right;">254 025 zł</td> </tr> </table> <p><i>słownie: dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące dwadzieścia pięć złotych</i></p>			Cena średnia $C\acute{s}r$	7,49 zł	Suma współczynników U_i	1,196	współczynnik K	1,00	wartość 1m ²	8,96 zł	powierzchnia w m ²	28 351	wartość nieruchomości	254 025 zł
Cena średnia $C\acute{s}r$	7,49 zł													
Suma współczynników U_i	1,196													
współczynnik K	1,00													
wartość 1m ²	8,96 zł													
powierzchnia w m ²	28 351													
wartość nieruchomości	254 025 zł													

Działka nr 329/2

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	korzystna	0,329
Powierzchnia	powyżej 5 ha	0,147
Dostępność komunikacyjna	brak	0,043
Ukształtowanie terenu	połałdowany	0,068
Przydatność rolnicza	średnia	0,270
Inne czynniki wpływające na popyt	wływające ujemnie	0,043
Suma współczynników		0,900
$W = C\acute{s}r \times U_i \times K$		
Cena średnia $C\acute{s}r$	7,49 zł	
Suma współczynników U_i	0,900	
współczynnik K	0,90	
wartość 1m ²	6,07 zł	
powierzchnia w m ²	58 800	
wartość nieruchomości	356 916 zł	
słownie: <i>trzysta pięćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset szesnaście złotych</i>		

Zestawienie określonych wartości:

Nr działki	Wartość
109	43 730 zł
49	440 424 zł
108	285 396 zł
106/10	Działka przejęta przez gminę
106/11	16 055 zł
107/15	311 745 zł
107/18	277 730 zł
107/19	266 036 zł
107/20	304 323 zł
107/21	266 833 zł
107/22	271 617 zł
107/23	284 087 zł
107/25	7 528 zł
107/26	1 250 467 zł
107/29	Działka przejęta przez gminę
107/30	14 636 zł
178/6	9 488 zł
192/1	254 025 zł
329/2	356 916 zł
107/24	14 982 zł

8.1. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności jej sprzedaży. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży wzięto pod uwagę, że zbywcą jest syndyk, co powoduje że czas eksponowania

nieruchomości na rynku jest zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową. Przy sprzedaży przedmiotowych działek przyjęto następujące czynniki wpływające na wartość rynkową przy wymuszonej sprzedaży.

- skrócenie ekspozycji:
- płynność nieruchomości na rynku:

Nr działki	Wartość rynkowa	% z tytułu sprzedaży wymuszonej	Wartość dla sprzedaży wymuszonej
109	43 730 zł	20%	34 984 zł
49	440 424 zł	20%	352 339 zł
108	285 396 zł	25%	214 047 zł
106/11	16 055 zł	50%	8 028 zł
107/15	311 745 zł	20%	249 396 zł
107/18	277 730 zł	20%	222 184 zł
107/19	266 036 zł	20%	212 829 zł
107/20	304 323 zł	20%	243 458 zł
107/21	266 833 zł	20%	213 466 zł
107/22	271 617 zł	20%	217 294 zł
107/23	284 087 zł	20%	227 270 zł
107/25	7 528 zł	50%	3 764 zł
107/26	1 250 467 zł	25%	937 850 zł
107/30	14 636 zł	50%	7 318 zł
178/6	9 488 zł	50%	4 744 zł
192/1	254 025 zł	25%	190 519 zł
329/2	356 916 zł	25%	267 687 zł
107/24	14 982 zł	50%	7 491 zł

8.2. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny, według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:

Nr działki	Wartość	Wartość słownie
109	43 730 zł	słownie: czterdzieści trzy tysiące siedemset trzydzieści złotych
49	440 424 zł	słownie: czterysta czterdzieści tysięcy czterysta dwadzieścia cztery złote
108	285 396 zł	słownie: dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt sześć złotych
106/11	16 055 zł	słownie: szesnaście tysięcy pięćdziesiąt pięć złotych
107/15	311 745 zł	słownie: trzysta jednaście tysięcy siedemset czterdzieści pięć złotych
107/18	277 730 zł	słownie: dwieście siedemdziesiąt siedem tysięcy siedemset trzydzieści złotych
107/19	266 036 zł	słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy trzydzieści sześć złotych
107/20	304 323 zł	słownie: trzysta cztery tysiące trzysta dwadzieścia trzy złote
107/21	266 833 zł	słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy osiemset trzydzieści trzy złote
107/22	271 617 zł	słownie: dwieście siedemdziesiąt jeden tysięcy sześćset siedemnaście złotych
107/23	284 087 zł	słownie: dwieście osiemdziesiąt cztery tysiące osiemdziesiąt siedem złotych
107/25	7 528 zł	słownie: siedem tysięcy pięćset dwadzieścia osiem złotych
107/26	1 250 467 zł	słownie: jeden milion dwieście pięćdziesiąt tysięcy czterysta sześćdziesiąt siedem złotych
107/30	14 636 zł	słownie: czternaście tysięcy sześćset trzydzieści sześć złotych
178/6	9 488 zł	słownie: dziewięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt osiem złotych
192/1	254 025 zł	słownie: dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące dwadzieścia pięć złotych
329/2	356 916 zł	słownie: trzysta pięćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset szesnaście złotych
107/24	14 982 zł	słownie: czternaście tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa złote

Wartość przedmiotu wyceny dla sprzedaży wymuszonej :

Nr działki	Wartość	Wartość słownie
109	34 984 zł	słownie: trzydzieści cztery tysiące dziewięćset osiemdziesiąt cztery złote
49	352 339 zł	słownie: trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące trzysta trzydzieści dziewięć złotych
108	214 047 zł	słownie: dwieście czternaście tysięcy czterdzieści siedem złotych
106/11	8 028 zł	słownie: osiem tysięcy dwadzieścia osiem złotych
107/15	249 396 zł	słownie: dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt sześć złotych
107/18	222 184 zł	słownie: dwieście dwadzieścia dwa tysiące sto osiemdziesiąt cztery złote
107/19	212 829 zł	słownie: dwieście dwanaście tysięcy osiemset dwadzieścia dziewięć złotych
107/20	243 458 zł	słownie: dwieście czterdzieści trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt osiem złotych
107/21	213 466 zł	słownie: dwieście trzynaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt sześć złotych
107/22	217 294 zł	słownie: dwieście siedemnaście tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote
107/23	227 270 zł	słownie: dwieście dwadzieścia siedem tysięcy dwieście siedemdziesiąt złotych
107/25	3 764 zł	słownie: trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt cztery złote
107/26	937 850 zł	słownie: dziewięćset trzydzieści siedem tysięcy osiemset pięćdziesiąt złotych
107/30	7 318 zł	słownie: siedem tysięcy trzysta osiemnaście złotych
178/6	4 744 zł	słownie: cztery tysiące siedemset czterdzieści cztery złote
192/1	190 519 zł	słownie: sto dziewięćdziesiąt tysięcy pięćset dziewiętnaście złotych
329/2	267 687 zł	słownie: dwieście sześćdziesiąt siedem tysięcy sześćset osiemdziesiąt siedem złotych
107/24	7 491 zł	słownie: siedem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt jeden złotych

Wartość rynkowa oznacza najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku. Przeprowadzona analiza wykazuje, iż oszacowana wartość ma odzwierciedlenie na badanym lokalnym rynku nieruchomości i zawiera się w przedziale cen uzyskanych za podobne nieruchomości.

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejsze opracowanie wykonano w 2 egzemplarzach.
2. Niniejsze opracowanie może być wykorzystywane przez Zleceniodawcę wyłącznie w celu dla którego zostało sporządzone.
3. Opracowanie nie może być publikowane, powielane ani udostępniane osobom trzecim bez zgody autora.
4. Przedmiotowa wycena została wykonana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.
5. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje, że z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych w księdze wieczystej lub nieujawnionych, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi.
6. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wykreślenie hipotek.

Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje, że z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wykreślone zostaną następujące hipoteki zapisane w księgach wieczystych

- KW nr GD1G/00001199/1

- HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA w kwocie 30000 zł; na rzecz - Bank Spółdzielczy w Pruszczu Gdańskim,
- HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 108200 zł; na rzecz - Roltop Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością Cedry Wielkie oraz
- HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 100000 zł; na rzecz - Agrolok Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością Golub-Dobrzyń

- KW nr GD1G/00001216/7

1. HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA w kwocie 60000 zł ; na rzecz - Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. Oddział Operacyjny W Gdańsku,

2. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 4249,7 zł ; na rzecz - Skarb Państwa -Prezes Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego,
 3. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 9240,56 zł ; na rzecz - Grupa Kapitałowa Południe-Zachód Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Wrocław ,
 4. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 109000 zł ; na rzecz - "Roltop" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Cedry Wielkie,
 5. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 3171,7 zł ; na rzecz - Prezes Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Oddział Regionalny w Gdańsku,
 6. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 1065,61 zł ; na rzecz - Grupa Finansowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Katowice,
 7. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 145973,27 zł ; na rzecz - Agrolok Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Golub-Dobrzyń,
 8. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 6461,6 zł ; na rzecz - Prezes Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Oddział Regionalny w Gdańsku,
 9. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 21674,86 zł ; na rzecz - Gmina Kolbudy
- KW nr GD1G/00202976/1
1. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 157844,6 zł ; na rzecz - Osadkowski Spółka Akcyjna Bierutów,
 2. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 109000 zł ; na rzecz - Roltop Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością Cedry Wielkie
7. Przy sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia: służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.
8. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.

9. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości (i dla sprzedaży wymuszonej) nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkowi i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem. Wartość nieruchomości nie zawiera również podatku VAT.
10. Wartość wycenianej nieruchomości określono z uwzględnieniem aktualnego przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stanu obiektu wyceny, stwierdzonego podczas wizji lokalnej, cen rynkowych oraz siły nabywczej pieniądza ustalonej na dzień opracowania raportu. Wszelkie zmiany w powyższym zakresie wymagają zmiany opinii.
11. Niniejsze opracowanie może być wykorzystywane do celu, dla którego zostało sporządzone, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań wyceny
12. Niniejsze opracowanie sporządzono przy założeniu, że właściciel sprawuje odpowiedni nadzór nad nieruchomością i udzielił prawdziwych informacji na jej temat.
13. Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej lub prawnej.
14. Umowa wykonania niniejszego opracowania nie obejmuje wykonania analizy gruntu lub badań geologicznych, dlatego rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności w zakresie warunków użytkowania działki.

Pruszcz Gdański, 31.01.2023 r.

Rzeczoznawca Majątkowy Sabina Jurczyk-Wyrwa
uprawnienia zawodowe nr 4705

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Karty terenu MPZP
3. Wypis i mapa z ewidencji gruntów.

Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

Ogłędziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 28.12.2022 r.

Działki nr 108 i 109



Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1



Działka nr 107/26



Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1



Działka nr 192/1



Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

Działka nr 329/2



Działka nr 49



Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1



Działki nr 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22 i 107/23



Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1



Działki nr 106/11 i 107/25



Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1



Działki nr 107/30 i 107/24



Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

Działka nr 178/6



Załącznik nr 2 Karty terenu MPZP

- dla uchwały nr XXVII/216/20

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CENTRALNEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI LUBLEWO GDAŃSKIE, GM. KOLBUDY

1. NUMER TERENU: 7.

2. POWIERZCHNIA: 4,37 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: MN/U1 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: zgodnie z § 4 ust. 4-6.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu,

b) pozostałe - zgodnie z przepisami;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20 %;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 30 %;

4) intensywność zabudowy - minimalna: 0, maksymalna: 0,6,

5) wysokość zabudowy - minimalna: 0 m, maksymalna: 9 m,

6) geometria dachu:

a) dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni; dopuszcza się naczółki,

b) dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej - 0,8 m, maksymalnej - 1,8 m; w przypadku realizacji zabudowy o wysokości jednej kondygnacji naziemnej (z dopuszczeniem piwnic) dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-25 stopni bez ścianki kolankowej, z zastosowaniem w elewacji budynku architektonicznych środków wyrazu nawiązujących do zewnętrznego wyglądu ścianki kolankowej;

c) dla zabudowy gospodarczej wolnostojącej oraz garaży wolnostojących o powierzchni zabudowy maksymalnej 35 m² dopuszcza się ponadto dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci 20-45 stopni;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m²;

8) maksymalna powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego

- 200 m²; w przypadku realizacji garażu (w tym wraz z pomieszczeniami gospodarczymi) wbudowanego w bryłę budynku, dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy łącznie do 250 m²;

9) formy zabudowy - wolnostojące;

10) dla nowej zabudowy ustala się poziom posadowienia parteru przy głównym wejściu do budynku - maksymalnie 0,6 m.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI (ZGODNIE Z USTAWĄ O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI):

1) szerokość frontu działki - dowolna;

2) powierzchnia działki - minimalna 1000 m²;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- 1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 3) ustala się gromadzenie co najmniej części wód opadowych z dachów budynków w zbiornikach i wykorzystywanie ich między innymi dla celów porządkowych oraz pielęgnacyjnych;
- 4) zakaz makroniwelacji;
- 5) obszar zieleni do utrzymania lub wprowadzenia - jak na rysunku planu;
- 6) obszar wód nie będących strefą - jak na rysunku planu.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: teren położony w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Lublewo Gdańskie - jak na rysunku planu, dla których ustala się zasady kształtowania struktury przestrzennej zgodnie z § 7 ust. 2;

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:

nie dotyczy.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie ustala się.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa - od przylegających do terenów: ulic, dróg wewnętrznych, oraz spoza granic planu;
- 2) parkingi - do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 5;
- 3) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych - zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych.

15. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30 %.

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CENTRALNEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI LUBLEWO GDAŃSKIE, GM. KOLBUDY

1. NUMER TERENU: 9.

2. POWIERZCHNIA: 0,24 ha.

3. KLASA DROGI: KDW - teren drogi wewnętrznej.

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu;

- 2) przekrój - jezdnia; dopuszcza się chodnik lub chodniki; dopuszcza się przekrój bez wydzielonej jezdni i chodnika;
- 3) dostępność do terenów przyległych - bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie - dopuszcza się ścieżkę rowerową w przekroju jezdni; dopuszcza się fragmenty przebiegu ścieżki rowerowej poza przekrojem jezdni.
5. **POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM** poprzez połączenie z drogą wyższej klasy (dojazdowa).
6. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:** teren położony w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Lublewo Gdańskie - jak na rysunku planu, dla którego ustala się zasady kształtowania struktury przestrzennej zgodnie z ust.: 4, 7.
7. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:** stosuje się zasady ogólne.
8. **SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
9. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**
 - 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe - wyklucza się;
 - 2) urządzenia techniczne - dopuszcza się;
 - 3) zielen - dopuszcza się.
10. **STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:** 30 %
11. **SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:** nie dotyczy.
12. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.
13. **ZASADY DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CENTRALNEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI LUBLEWO GDAŃSKIE, GM. KOLBUDY

1. **NUMER TERENU:** 21.
2. **POWIERZCHNIE:** 3,94 ha.
3. **PRZEZNACZENIE TERENU:** U/MN - teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami; w obszarze wewnętrznego podziału „a” dopuszcza się ponadto: stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów oraz bazy transportowe.
4. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** zgodnie z § 4 ust. 4-6.
5. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9.
6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**
 - 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu,

- b) pozostałe - zgodnie z przepisami;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25 %;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 30 %;
- 4) intensywność zabudowy - minimalna: 0, maksymalna: 0,75;
- 5) wysokość zabudowy - minimalna: 0, maksymalna: 9 m;
- 6) geometria dachu:
 - a) dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni; dopuszcza się naczółki,
 - b) dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej - 0,8 m, maksymalnej - 1,8 m; w przypadku realizacji zabudowy o wysokości jednej kondygnacji naziemnej (z dopuszczeniem piwnic dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-25 stopni bez ścianki kolankowej, z zastosowaniem w elewacji budynku architektonicznych środków wyrazu nawiązujących do zewnętrznego wyglądu ścianki kolankowej;
 - c) dla zabudowy gospodarczej wolnostojącej oraz garaży wolnostojących o powierzchni zabudowy maksymalnej 35 m² dopuszcza się ponadto dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci 20-45 stopni;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m²;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego - 200 m²; w przypadku realizacji garażu (w tym wraz z pomieszczeniami gospodarczymi) wbudowanego w bryłę budynku, dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy łącznie do 250 m²;
- 9) formy zabudowy - wolnostojące;
- 10) dla nowej zabudowy ustala się poziom posadowienia parteru przy głównym wejściu do budynku - maksymalnie 0,6 m;
- 11) w obszarze, o którym mowa w ust. 9 pkt 1 ustala się realizację ścian zewnętrznych projektowanych budynków prostopadle (z tolerancją ±5 stopni) lub równolegle (z tolerancją ±5 stopni) do osi drogi publicznej, od której odbywa się wjazd na działkę oraz w nawiązaniu do historycznej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie - z uwzględnieniem § 2 pkt 12, 13.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI (ZGODNIE Z USTAWĄ O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI):

- 1) szerokość frontu działki - dowolna;
- 2) powierzchnia działki - minimalna 1000 m²;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- 1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych;
- 2) w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości drogi wojewódzkiej nr 221 (poza granicami planu) zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi, doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 3) ustala się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 4) ustala się gromadzenie co najmniej części wód opadowych z dachów budynków w zbiornikach i wykorzystywanie ich między innymi dla celów porządkowych oraz pielęgnacyjnych;
- 5) zakaz makroniwelacji;
- 6) obszar wód nie będących strefą - jak na rysunku planu.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- 1) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Lublewo Gdańskie - jak na rysunku planu, dla których ustala się zasady kształtowania struktury przestrzennej zgodnie z § 7 ust. 1;
- 2) teren położony w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Lublewo Gdańskie - jak na rysunku planu, dla których ustala się zasady kształtowania struktury przestrzennej zgodnie z § 7 ust. 2;
- 3) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków - jak na rysunku planu; wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) historyczne podziały parcelacyjne do zachowania - jak na rysunku planu - i uczytelnienia w terenie poprzez nasadzenia graniczne; dopuszcza się zabudowę na granicy historycznych podziałów parcelacyjnych;
- 5) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:
 - a) budynek mieszkalny (ul. Wybickiego 49) ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków - oznaczony na rysunku planu - ustalenia dotyczące zakresu ochrony zgodnie z § 7 ust. 3, przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisami z zakresu prawa budowlanego.
 - b) budynki mieszkalne (ul. Wybickiego 53, ul. Wybickiego 55), siedlisko historyczne - budynek mieszkalny, budynek gospodarczy (ul. Polna 40), budynek gospodarczy (ul. Wybickiego 41) - jak na rysunku planu - obiekty o wartościach historyczno-kulturowych oraz współtworzące charakter zabudowy, związane z historycznym zagospodarowaniem terenu - ustalenia dotyczące zakresu ochrony zgodnie z § 7 ust. 3 oraz przepisami z zakresu prawa budowlanego.

10. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.

11. **SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**

nie dotyczy.

12. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** zgodnie z ust. 9 pkt 4.

13. **ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

- 1) dostępność drogowa - od przylegających do terenów: ulic, dróg wewnętrznych, oraz spoza granic planu, z uwzględnieniem § 5 ust. 6; wyklucza się planowanie nowych zjazdów na drogę wojewódzką (teren 76.KDG, w tym poza granicami planu) oraz ustala się nakaz likwidacji istniejących zjazdów na drogę wojewódzką wykonanych przed zmianą przeznaczenia terenów rolnych na tereny zabudowane;
- 2) parkingi - do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 5;
- 3) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych - zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych.

15. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPLATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30 %.

KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CENTRALNEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI LUBLEWO GDAŃSKIE, GM. KOLBUDY

1. NUMERY TERENÓW: 44, 45, 46.

2. POWIERZCHNIE: teren nr 44 - 1,32 ha, teren nr 45 - 1,69 ha, teren nr 46 - 6,73 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:

1) zgodnie z § 4 ust. 4-6;

2) istniejąca zabudowa szeregowa.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu,

b) pozostałe - zgodnie z przepisami;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20 %;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 30 %;

4) intensywność zabudowy - minimalna: 0, maksymalna: 0,6,

5) wysokość zabudowy - minimalna: 0, maksymalna: 9 m;

6) geometria dachu:

a) dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni; dopuszcza się naczółki,

b) dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej - 0,8 m, maksymalnej - 1,8 m; w przypadku realizacji zabudowy o wysokości jednej kondygnacji naziemnej (z dopuszczeniem piwnic) dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-25 stopni bez ścianki kolankowej, z zastosowaniem w elewacji budynku architektonicznych środków wyrazu nawiązujących do zewnętrznego wyglądu ścianki kolankowej;

c) dla zabudowy gospodarczej wolnostojącej oraz garaży wolnostojących o powierzchni zabudowy maksymalnej 35 m² dopuszcza się ponadto dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci 20-45 stopni;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m²;

8) maksymalna powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego - 200 m²; w przypadku realizacji garażu (w tym wraz z pomieszczeniami gospodarczymi) wbudowanego w bryłę budynku, dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy łącznie do 250 m²;

9) formy zabudowy - wolnostojące;

10) dla nowej zabudowy ustala się poziom posadowienia parteru przy głównym wejściu do budynku - maksymalnie 0,6 m.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI (ZGODNIE Z USTAWĄ O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI):

- 1) szerokość frontu działki - dowolna;
- 2) powierzchnia działki - minimalna 1000 m²;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- 1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 3) ustala się gromadzenie co najmniej części wód opadowych z dachów budynków w zbiornikach i wykorzystywanie ich między innymi dla celów porządkowych oraz pielęgnacyjnych;
- 4) zakaz makroniwelacji;
- 5) teren nr 46 - obszar zieleni do utrzymania lub wprowadzenia - jak na rysunku planu.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: tereny położone w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Lublewo Gdańskie - jak na rysunku planu, dla których ustala się zasady kształtowania struktury przestrzennej zgodnie z § 7 ust. 2.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

nie dotyczy.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie ustala się.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa - od przylegających do terenów: ulic, dróg wewnętrznych, oraz spoza granic planu, z uwzględnieniem § 5 ust. 6;
- 2) parkingi - do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 5;
- 3) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych - zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych.

15. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30 %.

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CENTRALNEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI LUBLEWO GDAŃSKIE, GM. KOLBUDY

1. NUMER TERENU: 51.

2. POWIERZCHNIA: 0,18 ha.

3. KLASA DROGI: KDW - teren drogi wewnętrznej.

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

1) szerokość w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu;

2) przekrój - jezdnia; dopuszcza się chodnik lub chodniki; dopuszcza się przekrój bez wydzielonej jezdni i chodnika;

3) dostępność do terenów przyległych - bez ograniczeń;

4) wyposażenie - dopuszcza się ścieżkę rowerową w przekroju jezdni; dopuszcza się fragmenty przebiegu ścieżki rowerowej poza przekrojem jezdni.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM poprzez połączenia z drogami wyższych klas (dojazdowe).

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

1) teren położony w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Lublewo Gdańskie - jak na rysunku planu, dla którego ustala się zasady kształtowania struktury przestrzennej zgodnie z ust.: 4, 7;

2) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych - nie dotyczy.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: stosuje się zasady ogólne.

8. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe - wyklucza się;

2) urządzenia techniczne - dopuszcza się;

3) zieleni - dopuszcza się.

10. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30 %

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: nie dotyczy.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie ustala się.

13. ZASADY DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CENTRALNEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI LUBLEWO GDAŃSKIE, GM. KOLBUDY

1. NUMERY TERENÓW: 53, 54, 55.

2. POWIERZCHNIE: teren nr 53 - 3,83 ha, teren nr 54 - 3,58 ha, teren nr 55 - 0,19 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: zgodnie z § 4 pkt 4-6.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu,

b) pozostałe - zgodnie z przepisami;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20 %;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 30 %;

4) intensywność zabudowy - minimalna: 0, maksymalna: 0,6;

5) wysokość zabudowy - minimalna: 0, maksymalna: 9 m,

6) geometria dachu:

a) dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni; dopuszcza się naczółki,

b) dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej - 0,8 m, maksymalnej - 1,8 m; w przypadku realizacji zabudowy o wysokości jednej kondygnacji naziemnej (z dopuszczeniem piwnic) dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-25 stopni bez ścianki kolankowej, z zastosowaniem w elewacji budynku architektonicznych środków wyrazu nawiązujących do zewnętrznego wyglądu ścianki kolankowej;

c) dla zabudowy gospodarczej wolnostojącej oraz garaży wolnostojących o powierzchni zabudowy maksymalnej 35 m² dopuszcza się ponadto dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci 20-45 stopni;

7) maksymalna powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku mieszkalnego - 200 m²; w przypadku realizacji garażu (w tym wraz z pomieszczeniami gospodarczymi) wbudowanego w bryłę budynku, dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy łącznie do 250 m²;

8) formy zabudowy - wolnostojące;

9) dla nowej zabudowy ustala się poziom posadowienia parteru przy głównym wejściu do budynku - maksymalnie 0,6 m.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI (ZGODNIE Z USTAWĄ O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI):

1) szerokość frontu działki - dowolna;

2) powierzchnia działki - zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: obszar zieleni do utrzymania lub wprowadzenia - jak na rysunku planu.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: tereny położone w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Lublewo Gdańskie - jak na rysunku planu, dla których ustala się zasady kształtowania struktury przestrzennej zgodnie z § 7 ust. 2.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

nie dotyczy.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie ustala się.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa - od przylegających do terenów: ulic, dróg wewnętrznych, oraz spoza granic planu, z uwzględnieniem § 5 ust. 6;
 - 2) parkingi - do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 5;
 - 3) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) odprowadzenie ścieków - bytowe do kanalizacji sanitarnej, pozostałe - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zagospodarowanie wód opadowych - zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
14. **SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:** do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych.
15. **STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:** 30 %.

KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CENTRALNEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI LUBLEWO GDAŃSKIE, GM. KOLBUDY

1. **NUMER TERENÓW:** 60, 61, 62, 63.
2. **POWIERZCHNIE:** teren nr 60 - 0,49 ha, teren nr 61 - 0,13 ha, teren nr 62 - 0,95 ha, teren nr 63 - ha.
3. **KLASA DROGI:** KDD - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa.
4. **PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:**
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu;
 - 2) przekrój - jezdnia; dopuszcza się chodnik lub chodniki;
 - 3) dostępność do terenów przyległych - bez ograniczeń;
 - 4) wyposażenie - dopuszcza się: zatoki autobusowe, ścieżkę rowerową w przekroju jezdni; dopuszcza się fragmenty przebiegu ścieżki rowerowej poza przekrojem jezdni.
5. **POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM** poprzez połączenia z drogami wyższych klas.
6. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**
 - 1) tereny nr: 60 , 61 , 62 , 63 położone w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Lublewo Gdańskie - jak na rysunku planu, dla których ustala się zasady kształtowania struktury przestrzennej zgodnie z ust.: 4, 7;
 - 2) tereny nr: 60 , 61 , 62 , 63 położone w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Lublewo Gdańskie - jak na rysunku planu, dla których ustala się zasady kształtowania struktury przestrzennej zgodnie z ust.: 4, 7;
 - 3) tereny nr: 60, 62 położone w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków - jak na rysunku planu; wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - 4) tereny nr: 60, 61, 63 historyczny układ traktów i ciągów komunikacyjnych (orientacyjna lokalizacja, jak na rysunku planu) do zachowania,

- 5) teren nr 62 - historyczne podziały parcelacyjne do zachowania - jak na rysunku planu - i uczytelnienia w terenie poprzez nasadzenia graniczne.
7. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:** stosuje się zasady ogólne.
8. **SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
9. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**
- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe - wyklucza się;
 - 2) urządzenia techniczne - dopuszcza się;
 - 3) zieleń - dopuszcza się.
10. **STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:** 30 %

KARTA TERENÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CENTRALNEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI LUBLEWO GDAŃSKIE, GM. KOLBUDY

1. **NUMER TERENÓW:** 81, 82, 83, 84.
2. **POWIERZCHNIE:** teren nr 81 - 0,17 ha, teren nr 82 - 0,17 ha, teren nr 83 - 0,89 ha, teren 84 - 0,12 ha.
3. **KLASA DROGI:** KDW - teren drogi wewnętrznej.
4. **PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:**
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu;
 - 2) przekrój - jezdnia; dopuszcza się chodnik lub chodniki; dopuszcza się przekrój bez wydzielonej jezdni i chodnika;
 - 3) dostępność do terenów przyległych - bez ograniczeń;
 - 4) wyposażenie - dowolne.
5. **POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM** poprzez połączenia z drogami wyższych klas (dojazdowe).
6. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**
 - 1) tereny nr: 81, 82, 83 położone w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Lublewo Gdańskie - jak na rysunku planu, dla których ustala się zasady kształtowania struktury przestrzennej zgodnie z ust.: 4, 7;
 - 2) tereny nr: 82, 84 położone w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Lublewo Gdańskie - jak na rysunku planu, dla których ustala się zasady kształtowania struktury przestrzennej zgodnie z ust.: 4, 7;
 - 3) tereny nr: 81, 82 położone w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków - jak na rysunku planu; wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - 4) zachowanie istniejącego starodrzewia; dopuszcza się cięcia pielęgnacyjne oraz wycinkę pojedynczych drzew niezbędną do realizacji celu publicznego oraz w przypadku zagrożenia życia lub mienia; ustala się zasadę rekompensacji wycinanych drzew gatunkami drzew tożsamyh z wycinanymi lub z gatunków drzew szlachetnych, długowiecznych (lipa, dąb, itp.); ustala się uzupełnienie historycznych: alei, szpalerów wzdłuż historycznych ciągów,

- 5) historyczny układ traktów i ciągów komunikacyjnych (orientacyjna lokalizacja, jak na rysunku planu) do zachowania,
- 6) teren nr 82 - historyczny ciąg pieszo-jezdny do zachowania - jak na rysunku planu,
- 7) tereny nr: 82, 84 - historyczne podziały parcelacyjne do zachowania - jak na rysunku planu - i uczytelnienia w terenie poprzez nasadzenia graniczne;
- 8) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych - nie dotyczy.
7. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:** stosuje się zasady ogólne.
8. **SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU:** zakaz tymczasowego zagospodarowania.
9. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.
10. **STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:** 30 %
11. **SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:** teren nr 82 położony w strefie ograniczeń od granic istniejącego cmentarza, jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.
13. **ZASADY DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**
- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

- dla uchwały nr XXXVI/328/06

1.	KARTA TERENU Nr 18 większość obrębu geodezyjnego Lublewo i fragmentów wsi Kolbudy 2/342-12-02/PP/II				
2.	PRZEZNACZENIE TERENU R,ZL tereny rolnicze oraz lasy				
3.	Nr STREFY	24.R,ZL	25.R,ZL	26.R,ZL	27.R,ZL
	POWIERZCHNIA	21,16 ha	130,96 ha	50,02 ha	22,70 ha
	Nr STREFY	28.R,ZL	29.R,ZL		
	POWIERZCHNIA	14,90 ha	21,81 ha		
4.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO				
	4.1 Należy zachować i chronić naturalny krajobraz obszaru wiejskiego z występującą oryginalną rozproszoną zabudową zagrodową.				
	4.2 Ochronie podlega rzeźba terenu, wody otwarte, zieleń wysoka oraz lasy				
	4.3 Dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy i realizację nowej zabudowy zagrodowej, na warunkach określonych w punkcie 8. Nie dopuszcza się zabudowy na terenach leśnych.				

5.	<p>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO</p> <p>5.1 Wszelkie ciekły, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.</p> <p>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.3 Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekły wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji. Wzdłuż cieków należy pozostawić pas wolny od zabudowy, zadrzewień i ogrodzeń. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości nie mniejszej niż 1,5m od linii brzegu a także zakazywania lub uniemożliwienia przechodzenia przez ten obszar.</p> <p>5.4 W gospodarce rolniczej należy przestrzegać zasad z zakresu biotechniki zapewniając:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wydolność środowiska naturalnego 2) odnawialność zasobów przyrodniczych 3) trwałość świata roślinnego i zwierzęcego 4) różnorodność indywidualność i piękno przyrody i krajobrazu <p>5.5 Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Działalność związana z gospodarką starodrzewem wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy Kolbudy.</p> <p>5.6 Należy chronić i zabezpieczać przed zniszczeniem torfowiska, cenne tereny podmokłe, stanowiska roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową, cenna zieleń wysoka i niska, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.</p> <p>5.7 Grunty leśne należy bezwzględnie chronić oraz pozostawić w użytkowaniu dotychczasowym.</p>										
6.	<p>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</p> <p>6.1 Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową</p> <p>6.2 W obszarze stref znajdują się strefy ochrony archeologicznej - oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.</p>										
7.	<p>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</p> <p>Dopuszcza się lokalizację obiektów i urzędzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej</p>										
8.	<p>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY - dla realizacji zabudowy określonej w pkt. 4.3</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 35%; vertical-align: top;">8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:</td> <td>Max. 2 kondygnacje (ostatnia w formie poddasza użytkowego) Max. wysokość zabudowy 9m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku dla budynków gospodarczych (np. stajnie, stodoły) max. wysokość zabudowy 12m od poziomu terenu do kalenicy</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">8.2 Pow. zabudowy:</td> <td>Zabudowę realizować na rzucie regularnych prostokątów.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">8.3 Dachy</td> <td>Dachy dwuspadowe, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu, grafitu. Maksymalna rozpiętość dachu 12m. 1) spadek dachu 22°+25° , ścianka kolankowa: max 150cm 2) spadek dachu 40°+45° , ścianka kolankowa: max 50cm</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:</td> <td>Zabudowę realizować w nawiązaniu do historycznego układu zabudowy zagrodowej zlokalizowanej wokół podwórza gospodarczego. Zakaz stosowania garaży w piwnicach poniżej poziomu terenu. Wykończenie ścian z zastosowaniem materiałów naturalnych. Zakaz stosowania materiałów syntetycznych (np. siding) oraz płytek elewacyjnych klinkierowych.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">8.5 Zabudowa towarzysząca:</td> <td>Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą gospodarczą spójną pod względem architektonicznym z zabudową wiodącą</td> </tr> </table>	8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:	Max. 2 kondygnacje (ostatnia w formie poddasza użytkowego) Max. wysokość zabudowy 9m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku dla budynków gospodarczych (np. stajnie, stodoły) max. wysokość zabudowy 12m od poziomu terenu do kalenicy	8.2 Pow. zabudowy:	Zabudowę realizować na rzucie regularnych prostokątów.	8.3 Dachy	Dachy dwuspadowe, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu, grafitu. Maksymalna rozpiętość dachu 12m. 1) spadek dachu 22°+25° , ścianka kolankowa: max 150cm 2) spadek dachu 40°+45° , ścianka kolankowa: max 50cm	8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:	Zabudowę realizować w nawiązaniu do historycznego układu zabudowy zagrodowej zlokalizowanej wokół podwórza gospodarczego. Zakaz stosowania garaży w piwnicach poniżej poziomu terenu. Wykończenie ścian z zastosowaniem materiałów naturalnych. Zakaz stosowania materiałów syntetycznych (np. siding) oraz płytek elewacyjnych klinkierowych.	8.5 Zabudowa towarzysząca:	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą gospodarczą spójną pod względem architektonicznym z zabudową wiodącą
8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:	Max. 2 kondygnacje (ostatnia w formie poddasza użytkowego) Max. wysokość zabudowy 9m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku dla budynków gospodarczych (np. stajnie, stodoły) max. wysokość zabudowy 12m od poziomu terenu do kalenicy										
8.2 Pow. zabudowy:	Zabudowę realizować na rzucie regularnych prostokątów.										
8.3 Dachy	Dachy dwuspadowe, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu, grafitu. Maksymalna rozpiętość dachu 12m. 1) spadek dachu 22°+25° , ścianka kolankowa: max 150cm 2) spadek dachu 40°+45° , ścianka kolankowa: max 50cm										
8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:	Zabudowę realizować w nawiązaniu do historycznego układu zabudowy zagrodowej zlokalizowanej wokół podwórza gospodarczego. Zakaz stosowania garaży w piwnicach poniżej poziomu terenu. Wykończenie ścian z zastosowaniem materiałów naturalnych. Zakaz stosowania materiałów syntetycznych (np. siding) oraz płytek elewacyjnych klinkierowych.										
8.5 Zabudowa towarzysząca:	Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą gospodarczą spójną pod względem architektonicznym z zabudową wiodącą										

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

	<p>8.6 Mała architektura: Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie o wysokości 1,5m, bez cokołów. Ogrodzenie drewniane z użyciem pionowych sztachet. Wyklucza się ogrodzenia prefabrykowane żelbetowe.</p> <p>8.7 Linie zabudowy: nie dotyczy</p>
9.	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW</p> <p>9.1 Obszar stref znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p> <p>9.2 Wzdłuż wszystkich napowietrznych linii elektroenergetycznych występuje oddziaływanie pól elektroenergetycznych. Wzdłuż linii obowiązują zakaz zabudowy w pasach o szerokości min. 90 m dla linii WN 440 kV, 70 m dla linii WN 220 kV, 40 m dla linii 110 kV, 16 m dla linii SN oraz 8 m dla linii NN. Ewentualną możliwość zabudowy oraz sposób zagospodarowania tych pasów należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą sieci. Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów. Projekty zagospodarowania terenu pod względem kolizji uzgodnić w zarządcą sieci.</p> <p>9.3 Fragment obszaru znajduje się w strefie ochronnej istniejącego oraz planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia. W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania odległości podstawowych od istn. gazociągów w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686 zał.nr 2) oraz wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Gdańsku.</p>
10.	<p>SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</p> <p>10.1 Dopuszcza się scalanie działek</p> <p>10.2 Dopuszcza się wydzielenie terenu pod zabudowę zagrodową z zachowaniem minimalnej powierzchni działki – 1ha</p> <ul style="list-style-type: none"> - zakaz wtórnej parcelacji - minimalny areal rolnika , aby ubiegać się o siedlisko to: <ul style="list-style-type: none"> - posiadanie ziemi ornej w gminie Kolbudy lub gminie graniczącej, obszar minimalny min. średnia gminy (w przypadku jeśli średnia będzie niższa od 4ha przyjmuje się granice dolną 4ha) - dostęp do drogi publicznej - zaopatrzenie w niezbędną infrastrukturę (prąd, woda itp.) <p>10.3 Dopuszcza się regulację granic oraz zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.</p> <p>10.4 Nie dopuszcza się regulacji oraz zmian granic funkcji terenów leśnych dla potrzeb infrastruktury technicznej.</p>
11.	<p>SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW</p> <p>11.1 W strefie dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcji agroturystycznej</p> <p>11.2 Dopuszcza się lokalizację urządzeń wiatrowych wykorzystujących siłę wiatru na własne potrzeby siedlisk rolniczych (wiatrak, prądnica na cele wewnętrzne gospodarstwa rolnego) pod warunkiem min. odległości od działki sąsiedniej 50m.</p> <p>11.3 Zakaz lokalizowania ferm wiatrowych</p> <p>11.4 Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.</p> <p>11.5 Zabudowę realizować na zasadzie kontekstualności historycznej zabudowy zagrodowej.</p> <p>11.6 Zaleca się stosowanie placów utwardzonych (podwórza i parkingi) o nawierzchni zielonej, brukowanej lub żwirowej; unikać kostki betonowej.</p> <p>11.7 Dopuszcza się zalesienie obszaru bez ograniczeń.</p> <p>11.8 W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych</p> <p>11.10 Obiekty budowlane przy drodze wojewódzkiej nr 221 nie związane z gospodarką drogową powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym miast i wsi oraz co najmniej w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy.</p>

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

	<p>11.11 W strefach dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej z poszanowaniem istniejących uwarunkowań środowiskowych.</p> <p>11.12 Przebieg i lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich powinna być podporządkowana obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodniona z zarządcami lub właścicielami.</p>
12. KOMUNIKACJA	<p>12.1 Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych</p> <p>12.2 Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 221. Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 221 jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi wojewódzkiej nr 221 lokalizacja oraz parametry zjazdów mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą wojewódzką muszą być uzgodnione z zarządcą drogi wojewódzkiej.</p> <p>12.3 Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów na drogę wojewódzką nr 221 należy uzgodnić z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku. Projekty zjazdów wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1991r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późniejszymi zmianami).</p>
13. INFRASTRUKTURA	<p>Woda: Z wodociągu wiejskiego lub z indywidualnych ujęć wody</p> <p>Ścieki sanitarne : Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej lub do zbiorników bezodpływowych</p> <p>Ścieki deszczowe : 1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych</p> <p>Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej.</p> <p>Energetyka: Z sieci energetycznej.</p> <p>Utylizacja odpadów stałych: Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.</p>
14. SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA	<p>Nie ustala się</p>
15. STAWKA PROCENTOWA	<p>0 %</p>
16. INNE USTALENIA	<p>16.1 Zabrania się lokalizowania obiektów w strefie uciążliwości od drogi wojewódzkiej; w przypadku zamierzeń inwestora zlokalizowania obiektów w strefie uciążliwości drogi, do jego obowiązków należy wykonanie urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi; obowiązek ten dotyczy również następców prawnych właściciela terenu; Zarządca Drogi Wojewódzkiej Nr 221 nie będzie ponosił żadnych kosztów związanych z budową i eksploatacją urządzeń zabezpieczających przed uciążliwościami od drogi</p> <p>16.2 Dopuszcza się do 2 budynków mieszkalnych w obrębie jednej zagrody.</p> <p>16.3 Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować bez zwiększania parametrów prowadzonej działalności. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach planu.</p> <p>16.4 Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować w zakresie przebudowy dachów. Rozbudowa, dobudowa lub budowa nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu</p>

1. KARTA TERENU Nr 33	większość obrębu geodezyjnego Lublewo i fragmentów wsi Kolbudy 2/342-12-02/PP/II		
2. PRZEZNACZENIE TERENU R,ZL	tereny rolnicze oraz lasy		
3. Nr STREFY	53.R,ZL	54.R,ZL	55.R,ZL
POWIERZCHNIA	30,02 ha	2,74 ha	10,56 ha

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

4.	<p>ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</p> <p>4.1 Należy zachować i chronić naturalny krajobraz obszaru wiejskiego z występującą oryginalną rozproszoną zabudową zagrodową.</p> <p>4.2 Ochronie podlega rzeźba terenu, wody otwarte, zieleni wysoka oraz lasy</p> <p>4.3 Dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy i realizację nowej zabudowy zagrodowej, na warunkach określonych w punkcie 8. Nie dopuszcza się zabudowy na terenach leśnych.</p>
5.	<p>ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO</p> <p>5.1 Wszelkie ciekły, oczka oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udroźnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się regulację oraz skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.</p> <p>5.2 Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi (np. wykonanie drenażu, melioracji, itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.</p> <p>5.3 Właściciele terenów zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i ciekły wodne, stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych i cieków wodnych w celu ich utrzymania i konserwacji. Wzdłuż cieków należy pozostawić pas wolny od zabudowy, zadrzewień i ogrodzeń. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości nie mniejszej niż 1,5m od linii brzegu a także zakazywania lub uniemożliwienia przechodzenia przez ten obszar.</p> <p>5.4 W gospodarce rolniczej należy przestrzegać zasad z zakresu biotechniki zapewniając:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wydolność środowiska naturalnego 2) odnawialność zasobów przyrodniczych 3) trwałość świata roślinnego i zwierzęcego 4) różnorodność indywidualność i piękno przyrody i krajobrazu <p>5.5 Wartościowe zadrzewienia podlegają ochronie. Działalność związana z gospodarką starodrzewem wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy Kolbudy.</p> <p>5.6 Należy chronić i zabezpieczać przed zniszczeniem torfowiska, cenne tereny podmokłe, stanowiska roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową, cenna zieleni wysoką i niską, zadrzewienia śródpolne i inne cenne zbiorowiska roślinne.</p>
6.	<p>ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</p> <p>6.1 Fragment obszaru znajduje się w obrębie strefy ochrony ekspozycji dla historycznego układu ruralistycznego, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują ograniczenia wysokości oraz gabarytów nowej zabudowy.</p> <p>6.2 Nową zabudowę należy realizować na warunkach określonych w punkcie 8</p> <p>6.3 W obszarze stref znajdują się strefy ochrony archeologicznej - oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku</p> <p>6.4 Zlokalizowane w obszarze stref kapliczki oraz krzyże przydrożne należy chronić oraz zachować ze względu na wartość historyczną i kulturową</p>
7.	<p>WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</p> <p>Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej</p>
8.	<p>PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY - dla realizacji zabudowy określonej w pkt. 4.3</p> <p>8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy: Max. 2 kondygnacje (ostatnia w formie poddasza użytkowego) Max. wysokość zabudowy 9m od poziomu terenu do kalenicy, wysokość posadzki parteru do 0,6m od poziomu terenu przy wejściu do budynku dla budynków gospodarczych (np. stajnie, stodoły) max. wysokość zabudowy 12m od poziomu terenu do kalenicy</p> <p>8.2 Pow. zabudowy: Zabudowę realizować na rzucie regularnych prostokątów. Zabudowę bryły głównej należy realizować na rzucie prostokątów o max. wymiarach 10x18m (nie dotyczy ryzalitów, werand, podcieni oraz zabudowy towarzyszącej)</p>

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

<p>8.3 Dachy</p> <p>8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:</p> <p>8.5 Zabudowa towarzysząca:</p> <p>8.6 Mała architektura:</p> <p>8.7 Linie zabudowy:</p>	<p>Dachy dwuspadowe, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu, grafitu. Maksymalna rozpiętość dachu 12m. 1) spadek dachu 22°+25° , ścianka kolankowa: max 150cm 2) spadek dachu 40°+45° , ścianka kolankowa: max 50cm</p> <p>Zabudowę realizować w nawiązaniu do historycznego układu zabudowy zagrodowej zlokalizowanej wokół podwórza gospodarczego. Zakaz stosowania garaży w piwnicach poniżej poziomu terenu. Wykończenie ścian z zastosowaniem materiałów naturalnych. Zakaz stosowania materiałów syntetycznych (np. siding) oraz płytek elewacyjnych klinkierowych.</p> <p>Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą gospodarczą spójną pod względem architektonicznym z zabudową wiodącą</p> <p>Wzdłuż dróg stosować ogrodzenie o wysokości 1,5m, bez cokołów. Ogrodzenie drewniane z użyciem pionowych sztachet. Wyklucza się ogrodzenia prefabrykowane żelbetowe. Zakaz stosowania reklam.</p> <p>nie dotyczy</p>
<p>9.</p> <p>9.1</p> <p>9.2</p> <p>9.3</p> <p>9.4</p> <p>9.5</p>	<p>GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH ZAPISÓW</p> <p>Obszar stref znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP; należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.</p> <p>Fragment obszaru znajduje się w strefie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 5/05 Wojewody Pomorskiego z dn. 24 marca 2005 w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 29 z dn. 29.03.2005, poz. 585)</p> <p>Wzdłuż wszystkich napowietrznych linii elektroenergetycznych występuje oddziaływanie pól elektroenergetycznych. Wzdłuż linii obowiązuje zakaz zabudowy w pasach o szerokości min. 16 m dla linii SN oraz 8 m dla linii NN. Ewentualną możliwość zabudowy oraz sposób zagospodarowania tych pasów należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą sieci. Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów. Projekty zagospodarowania terenu pod względem kolizji uzgodnić w zarządcą sieci.</p> <p>Obszar stref znajduje się w zasięgu strefy pośredniej ochronnej ujęcia wody „Straszyn” z rzeki Raduni , gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku Nr 1/2006 z dnia 21 lutego 2006 w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody „Straszyn” z rzeki Raduni</p> <p>Fragment obszaru znajduje się w strefie ochronnej istniejącego oraz planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia. W strefie ochronnej od gazociągów nie wolno urządzać składowisk materiałów, postępu ciężkiego sprzętu mechanicznego, lokalizować szklarni i tuneli foliowych. Projektowane inwestycje powinny spełniać wymogi dotyczące zachowania odległości podstawowych od istn. gazociągów w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686 zał.nr 2) oraz wymagania Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w zakresie budownictwa nadziemnego i podziemnego w strefie ochronnej od gazociągu należy każdorazowo uzgodnić z PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Gdańsku.</p>
<p>10.</p> <p>10.1</p> <p>10.2</p> <p>10.3</p>	<p>SZCZEGÓLWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</p> <p>Dopuszcza się scalanie działek</p> <p>Dopuszcza się wydzielenie terenu pod zabudowę zagrodową z zachowaniem minimalnej powierzchni działki – 1ha</p> <ul style="list-style-type: none"> - zakaz wtórnej parcelacji - minimalny areal rolnika , aby ubiegać się o siedlisko to: <ul style="list-style-type: none"> - posiadanie ziemi ornej w gminie Kolbudy lub gminie graniczącej, obszar minimalny min. średnia gminy (w przypadku jeśli średnia będzie niższa od 4ha przyjmuje się granice dolną 4ha) - dostęp do drogi publicznej - zaopatrzenie w niezbędną infrastrukturę (prąd, woda itp.) <p>Dopuszcza się regulację granic oraz zmianę granic funkcji dla potrzeb infrastruktury techn. uzbrojenia i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych.</p>

Operat szacunkowy
określenia wartości rynkowej nieruchomości
działki nr 109, 49, 108, 106/10, 106/11, 107/15, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/25, 107/26,
107/29, 107/30, 178/6, 192/1, 329/2 oraz 107/24
zlokalizowanych w miejscowości Lublewo Gdańskie gmina Kolbudy powiat gdański
KW nr GD1G/00001199/1 , GD1G/00001216/7 i GD1G/00202976/1

	10.4 Nie dopuszcza się regulacji oraz zmian granic funkcji terenów leśnych dla potrzeb infrastruktury technicznej.
11.	SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 11.1 W strefie dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcji agroturystycznej 11.2 Dopuszcza się lokalizację urządzeń wiatrowych wykorzystujących siłę wiatru na własne potrzeby siedlisk rolniczych (wiatrak, prądnica na cele wewnętrzne gospodarstwa rolno) pod warunkiem min. odległości od działki sąsiedniej 50m. 11.3 Zakaz lokalizowania ferm wiatrowych 11.4 Zabudowę realizować na zasadzie kontekstualności historycznej zabudowy zagrodowej. 11.5 Zaleca się stosowanie placów utwardzonych (podwórza i parkingi) o nawierzchni zielonej, brukowanej lub żwirowej; unikać kostki betonowej. 11.6 Dopuszcza się zalesienie obszaru bez ograniczeń. 11.7 W strefie dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych 11.8 W obrębie strefy należy wprowadzić zieleń wysoką ozdobną, z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg, w liczbie minimum 1 drzewo na 300m ² powierzchni działki. 11.9 W strefach dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej z poszanowaniem istniejących uwarunkowań środowiskowych. 11.10 Obiekty budowlane przy drodze wojewódzkiej nr 221 oraz przy drodze powiatowej nr 10319 nie związane z gospodarką drogową powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowanym miast i wsi oraz co najmniej w odległości 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy. 11.11 Przebieg i lokalizacja sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich powinna być podporządkowana obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodniona z zarządcami lub właścicielami.
12.	KOMUNIKACJA 12.1 Dojazd z istniejących i projektowanych dróg publicznych lub wewnętrznych 12.2 Należy dążyć do ograniczania ilości istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 221. Obsługa komunikacyjna terenów za pośrednictwem istniejących zjazdów na drogę wojewódzką nr 221 jest dopuszczona wyłącznie na warunkach tymczasowości. W przypadku przebudowy drogi wojewódzkiej nr 221 lokalizacja oraz parametry zjazdów mogą ulec zmianie. Wszelkie powiązania komunikacyjne z drogą wojewódzką muszą być uzgodnione z zarządcą drogi wojewódzkiej. 12.3 Budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów na drogę wojewódzką nr 221 należy uzgodnić z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku; budowę, przebudowę lub modernizację zjazdów na drogę powiatową nr 10319 należy uzgodnić z Zarządem Dróg Powiatowych. Projekty zjazdów należy wykonać zgodnie z § 77 i 79 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1991r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późniejszymi zmianami). Konstrukcja zjazdu powinna zabezpieczać jezdnię drogi przed napływem wód opadowych z terenu działek.
13.	INFRASTRUKTURA Woda: Z wodociągu wiejskiego lub z indywidualnych ujęć wody Ścieki sanitarne Do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej lub do zbiorników bezodpływowych Ścieki deszczowe 1) Powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych dopuszczane jest dla powierzchni dachowych ekologicznych oraz terenów nieutwardzonych. 2) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, place manewrowe) o powierzchni powyżej 50m ² w obrębie jednej nieruchomości należy podczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odprowadzając je do pobliskich cieków powierzchniowych, systemu kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych Ogrzewanie: Systemem indywidualnym w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej. Energetyka: Z sieci energetycznej. Utylizacja odpadów stałych: Wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na wysypisko śmieci, z którego korzysta gmina.
14.	SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA Nie ustala się
15.	STAWKA PROCENTOWA 0 %
16.	INNE USTALENIA 16.1 Dopuszcza się do 2 lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości. 16.2 Istniejącą zabudowę o funkcjach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, użytkować i remontować bez zwiększania parametrów prowadzonej działalności. Rozbudowa musi być realizowana z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach planu. 16.3 Istniejącą zabudowę o gabarytach innych niż w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawić, remontować lub przebudować w zakresie przebudowy dachów. Rozbudowa, dobudowa lub budowa nowych obiektów winna być realizowana zgodnie z ustaleniami planu