

## 1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe niezabudowane położone w Poznaniu, przy ul. Dworskiej i ul. Karpią, zapisane w księgach wieczystych nr PO1P/00269000/7 i PO1P/00329568/5 prowadzonych przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Poznaniu.

### Dane ewidencyjne działki:

• <b>Województwo</b>	wielkopolskie	wielkopolskie
• <b>Powiat</b>	M. Poznań	M. Poznań
• <b>Jednostka ewidencyjna</b>	M. Poznań	M. Poznań
• <b>Obręb</b>	0050, Naramowice	0050, Naramowice
• <b>Arkusze mapy</b>	27	11
• <b>Numer działki</b>	7/28	80/12
• <b>Powierzchnia</b>	2,7122 ha	4,7536 ha
• <b>Księga wieczysta</b>	PO1P/00269000/7	PO1P/00329568/5

## 2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto prawo własności działki nr 7/28 o powierzchni 27 122 m<sup>2</sup> położonej w Poznaniu, przy ul. Dworskiej zapisanej w, prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Poznaniu, księdze wieczystej nr PO1P/00269000/7, według stanu na datę wizji lokalnej.

Zakresem wyceny objęto prawo własności działki nr 80/12 o powierzchni 47 536 m<sup>2</sup> położonej w Poznaniu, przy ul. Karpią zapisanej w, prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Poznaniu, księdze wieczystej nr PO1P/00329568/5, według stanu na datę wizji lokalnej.

Zakresem wyceny nie objęto działek nr 7/36 i 7/37 ujawnionych w księdze wieczystej nr PO1P/00269000/7.

## 3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb przedstawienia Prezesowi Prokuraturii Generalnej w celach informacyjnych przy sprzedaży.

## 4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

### 4.1. PODSTAWA FORMALNA

Zleceniodawca – Uniwersytet Medyczny im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu 61-701 Poznań, ul. Fredry 10

Zlecenie dla BTI Adam Futro ul. Grochowska 28 A, 60-277 Poznań

### 4.2. PODSTAWA MATERIALNO – PRAWNA

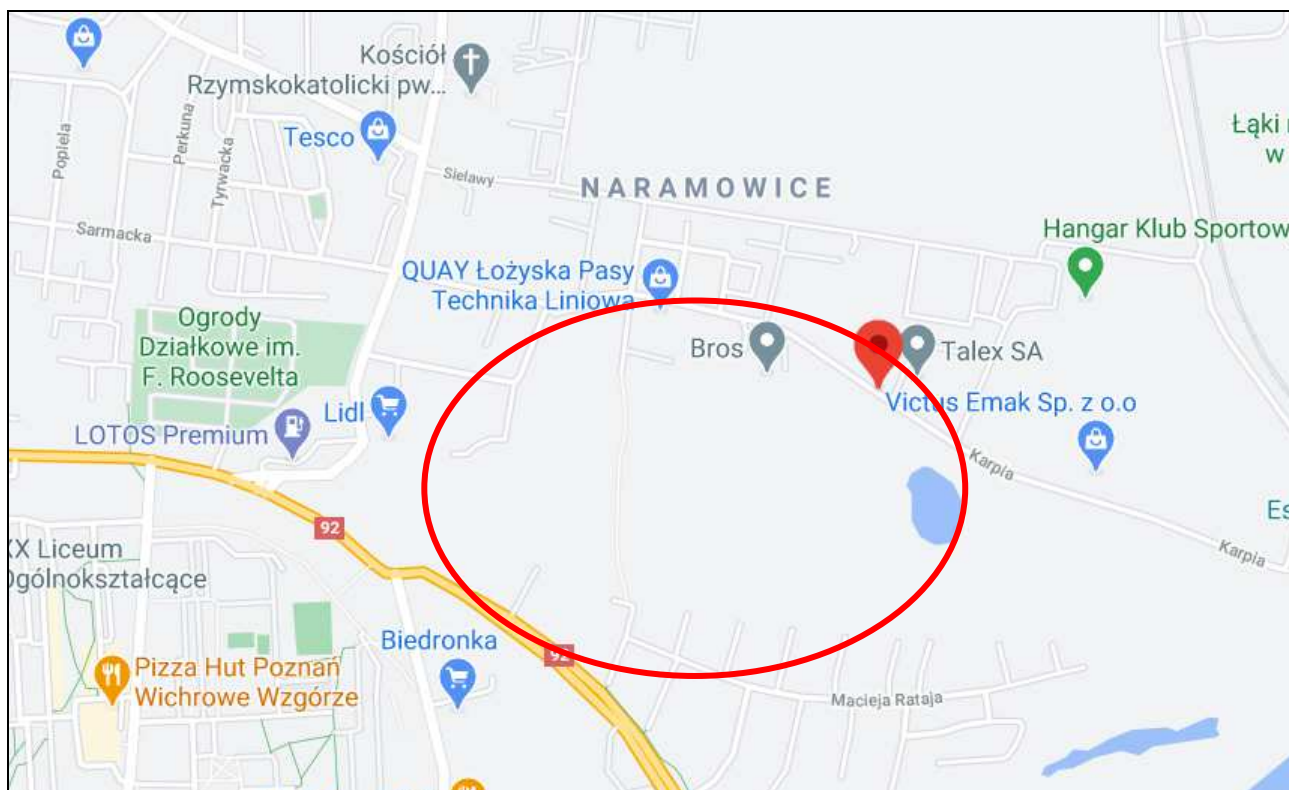
- 4.2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity /Dz. U. z 2020 r. poz. 1990/ z późniejszymi zmianami
  - 4.2.2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004 r./
  - 4.2.3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /Dz. U. Nr 196 poz. 2628 z 2005 r./
  - 4.2.4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /Dz. U. Nr 165 poz. 985 z 2011 r./
  - 4.2.5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 października 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /Dz. U. z 2019 r. poz. 2250/
  - 4.2.6. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny – tekst jednolity /Dz. U. z 2020 r., poz. 1740/ z późniejszymi zmianami
-

## 6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

### 6.1. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

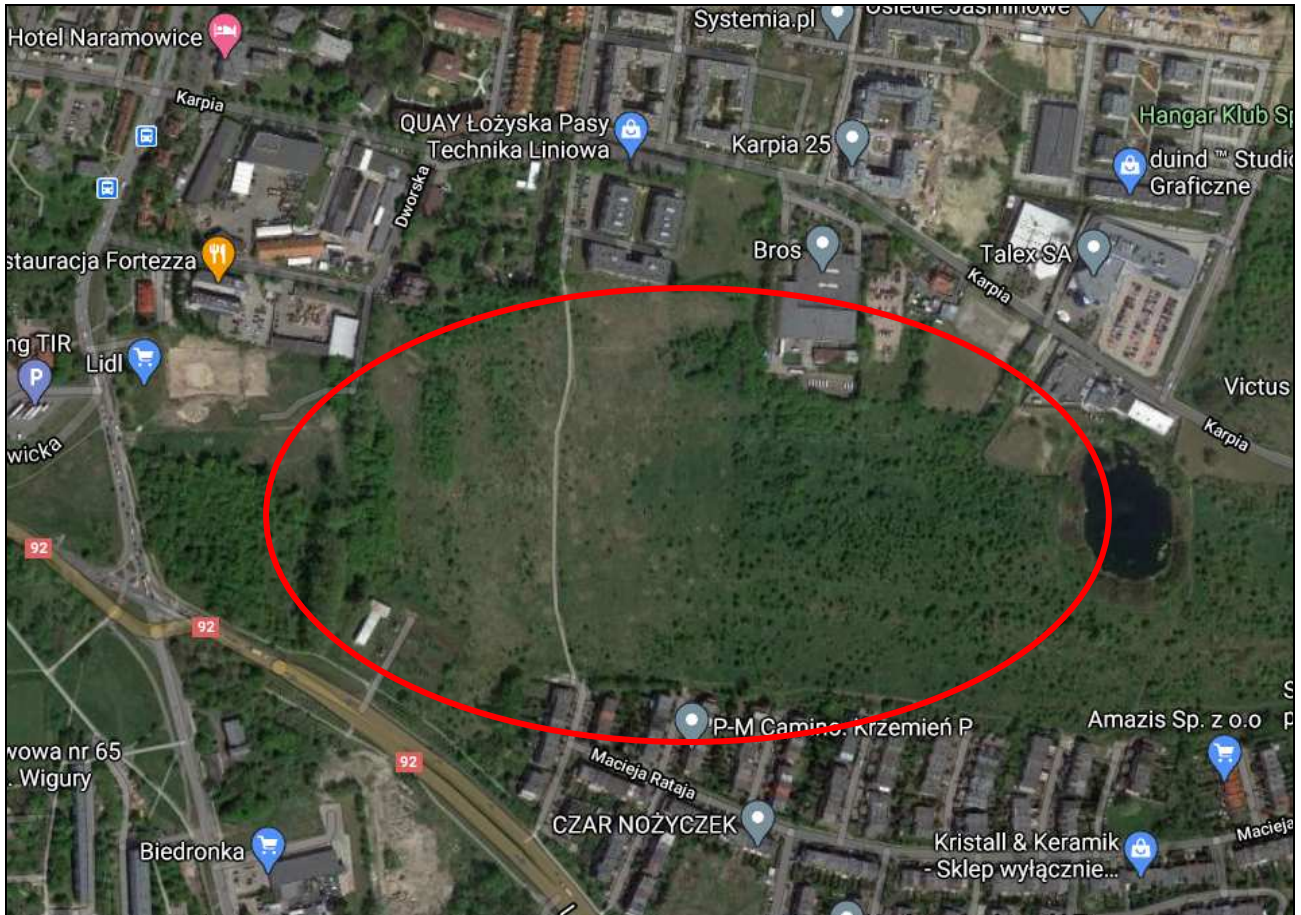
#### Lokalizacja

Nieruchomość jest położona w Poznaniu, na terenie dzielnicy Stare Miasto, w rejonie o nazwie Naramowice, przy ul. Dworskiej i ul. Karpij.



Zródło: <https://www.google.pl/maps/>

## Zdjęcie satelitarne nieruchomości i otoczenia



Zródło: <https://www.google.pl/maps/>

## Dojazd i otoczenie nieruchomości

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna niska, nieruchomości o charakterze komercyjnym (biurowo-produkcyjno-magazynowe), zbiornik wodny i tereny niezabudowane.

Dojazd ulicami utwardzonymi asfaltem lub kostką brukową, urządzonymi (oświetlenie i chodniki) – ul. Dworską i ul. Karpią. Bezpośredni dojazd do działki nr 80/12 drogą osiedlową miejscami utwardzoną asfaltem lub tłuczniem, a miejscami gruntową.

Działka nr 7/28, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PO1P/00269000/7 posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej od strony ul. Dworskiej poprzez działki nr 7/36 i 7/37, dla których również prowadzona jest ww. księga wieczysta. Działka nr 7/37 jest przeznaczona w miejscowym planie pod komunikację, a działka nr 7/36 jest przeznaczona w miejscowym planie pod komunikację i zajęta pod komunikację.

Działka nr 80/12, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PO1P/00329568/5 posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej od strony ul. Karpią dzięki ustanowionej służebności gruntowej poprzez działkę nr 1 (obecnie podzieloną na działki nr 1/1, 1/2) i działkę nr 74 (obecnie podzieloną na działki nr 74/1 i 74/2).

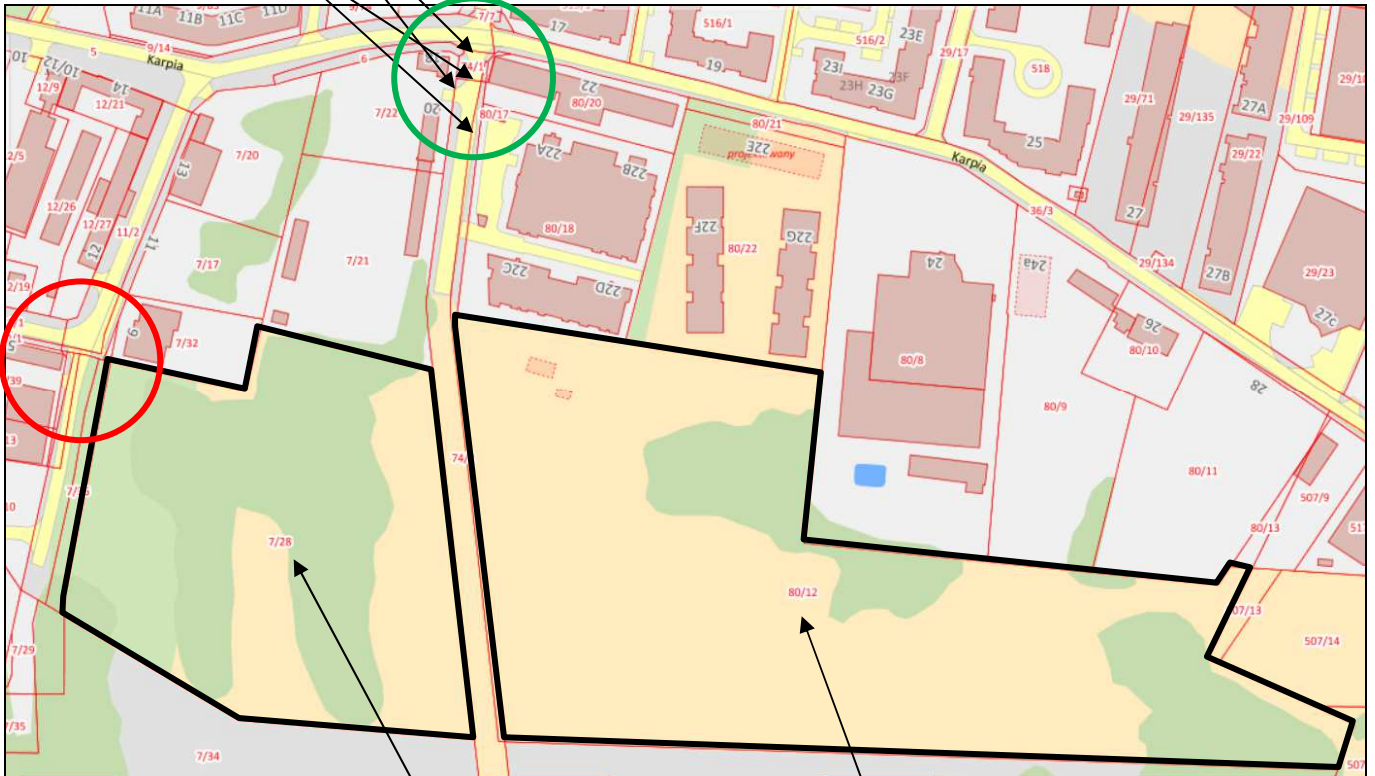
Punkty handlowo-usługowe, obiekty administracji, oświaty, kultury czy służby zdrowia znajdują się w zasięgu.

Dostęp do komunikacji miejskiej dobry – nieopodal usytuowane są przystanki komunikacji publicznej linii autobusowych przy ul. Naramowickiej, gdzie trwa budowa linii tramwajowej.

### Fragment mapy ewidencyjnej działek i dostępu do ul. Dworskiej i ul. Karpią

Działki nr 74/1 i 74/2 powstałe w wyniku podziału działki nr 74 (obciążone służebnością gruntową na rzecz KW PO1P/00329568/5)

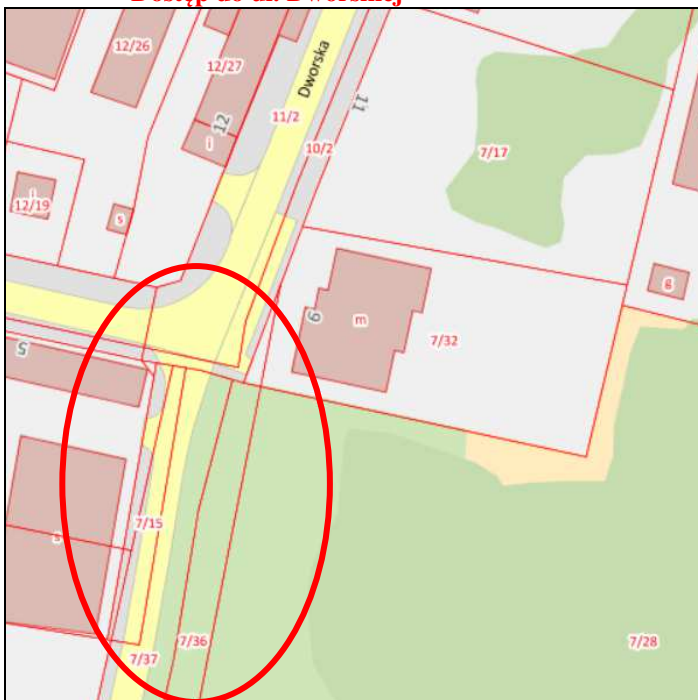
Działka nr 1/1 i 1/2 powstałe w wyniku podziału działki nr 1 (obciążone służebnością gruntową na rzecz KW PO1P/00329568/5)



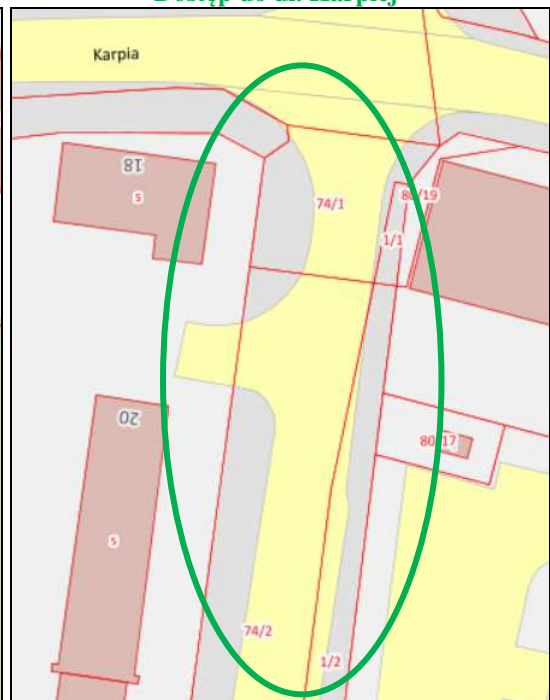
Zródło: <http://sip.geopoz.pl/>

Działka nr 7/28 zapisana w KW nr PO1P/00269000/7  
Działka nr 80/12 zapisana w KW nr PO1P/00329568/5

#### Dostęp do ul. Dworskiej



#### Dostęp do ul. Karpią



Zródło: <http://sip.geopoz.pl/>

Zdjęcie satelitarne nieruchomości

Działka nr 7/28



Źródło: <http://sip.geopoz.pl/>

Działka nr 80/12



Źródło: <http://sip.geopoz.pl/>

**Dokumentacja fotograficzna – otoczenie i drogi dojazdowe**

Od strony ul. Dworskiej



Od strony ul. Karpią





### Opis działek

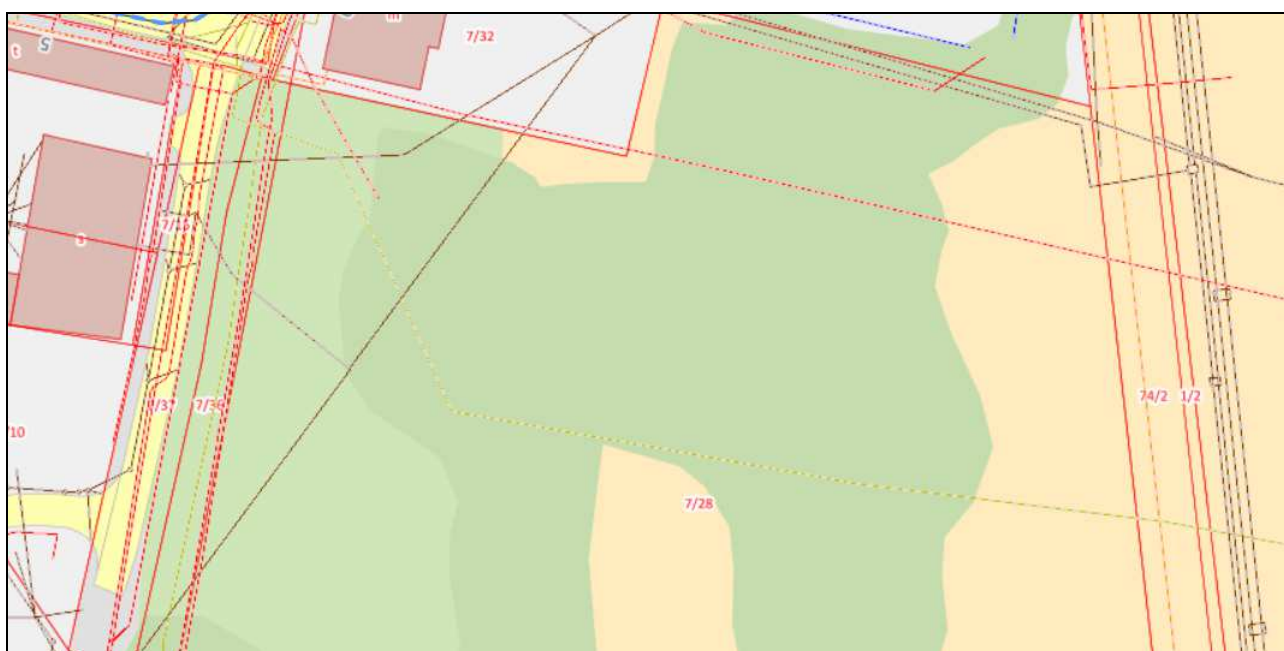
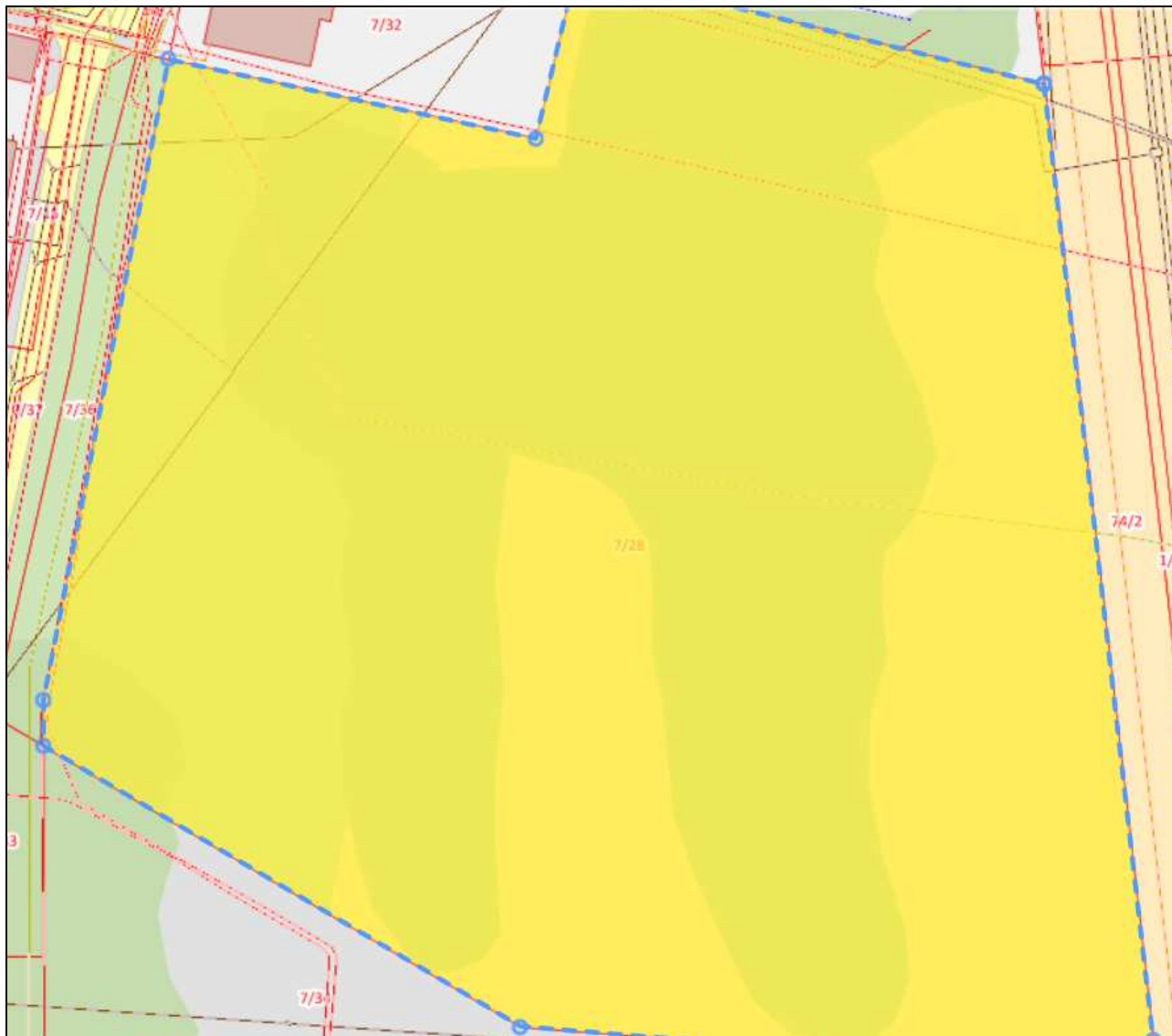
Działka nr 7/28 posiada nieco nieregularny kształt zbliżony do kwadratu. Jest niezabudowana, nieogrodzona, nieoświetlona, porośnięta roślinnością ruderalną. Przez teren przechodzą sieci: elektryczna, wodna i kanalizacyjna.

Działka nr 80/12 posiada nieregularny kształt zbliżony do litery „L”. Fragment został oświetlony, ogrodzony płotem panelowym, wyposażonym w bramę wjazdową i furtkę oraz utwardzony miejscami kostką typu poz-bruk. Znajduje się tu szklarnia i barak nietrwale związany z gruntem. Teren jest porośnięty roślinnością ruderalną. Przez działkę przechodzą sieci: elektryczna, wodna i kanalizacyjna.

### Uzbrojenie (w zasięgu):

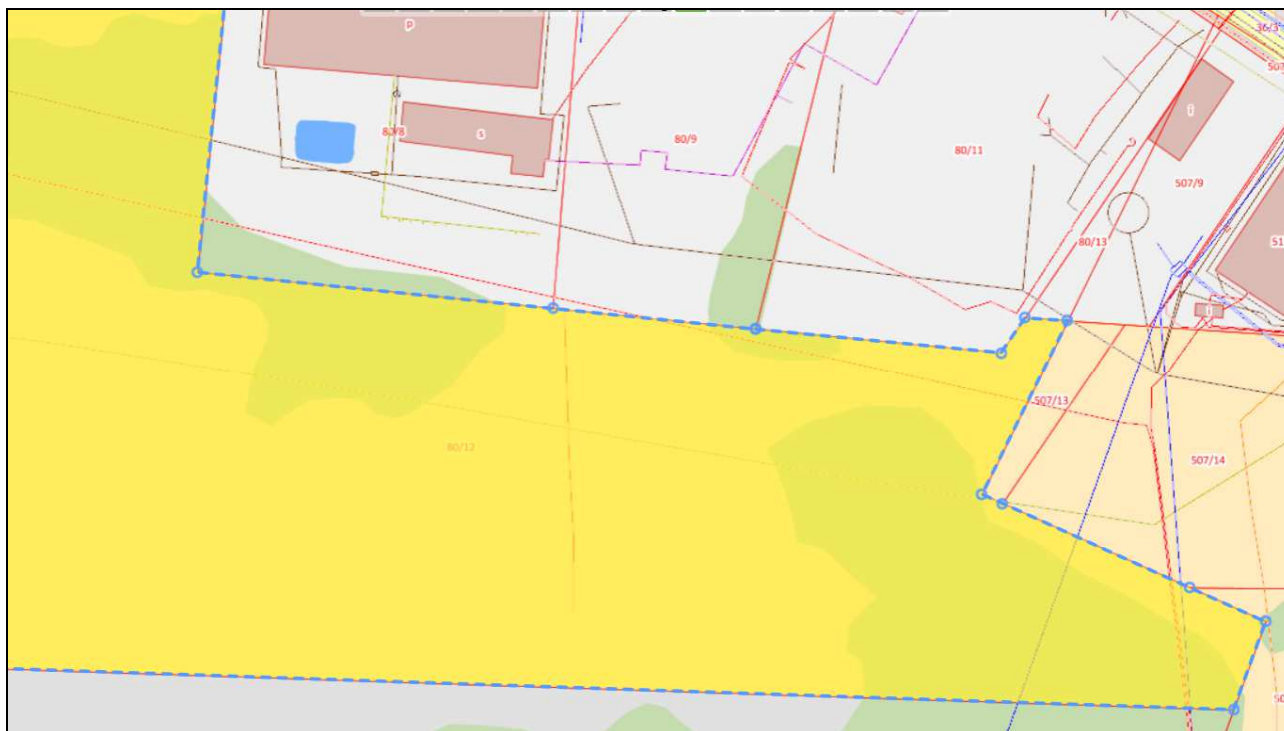
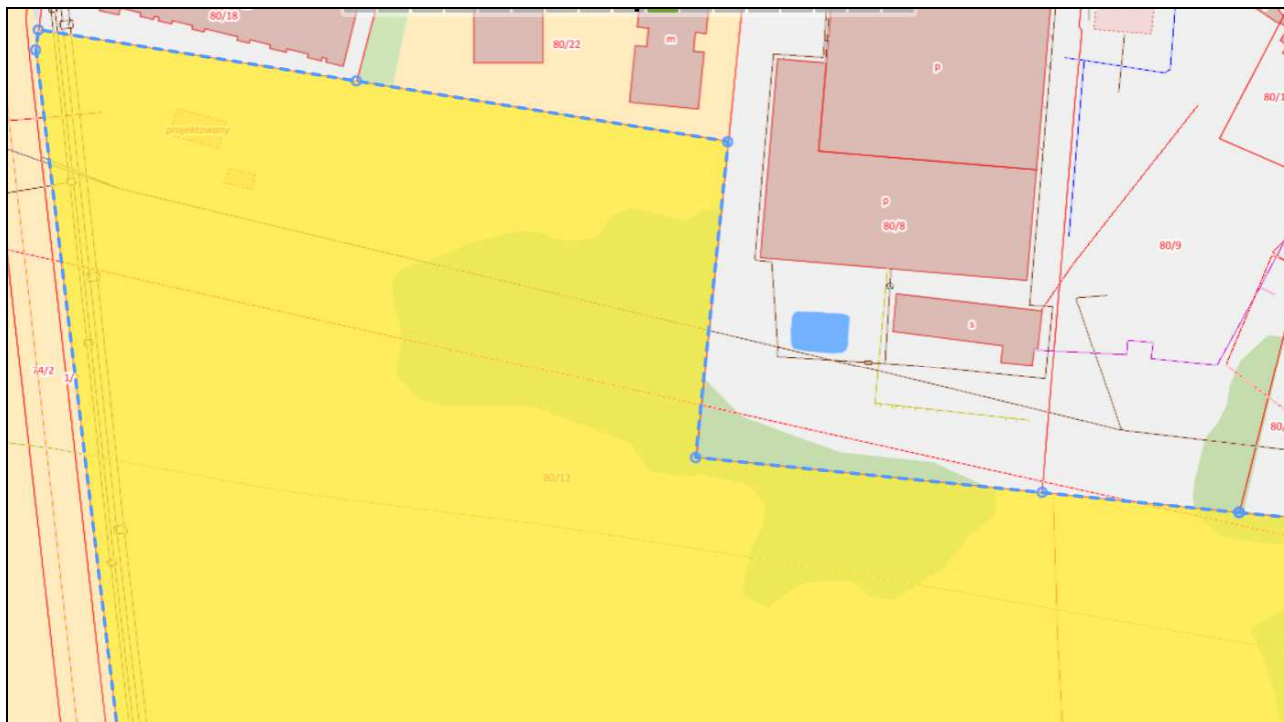
- sieć elektryczna,
- sieć wodociągowa,
- sieć kanalizacyjna,
- sieć gazowa,
- sieć ciepłownicza,
- sieć telefoniczna.

**Sieci przechodzące przez działkę nr 70/28**





**Sieci przechodzące przez działkę nr 80/12**



**Dokumentacja fotograficzna – stan zagospodarowania nieruchomości**

Działka nr 70/28



Działka nr 80/12



### 6.3. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

#### Działka nr 7/18

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Naramowice – ul. Karpia” w Poznaniu, uchwalonym Uchwałą Rady Miejskiej w Poznaniu nr LII/692/V/2009 z dnia 9 kwietnia 2009 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 12 czerwca 2009 r. nr 113, pozycja 1823 prawie cała przedmiotowa działka nr 7/28 położona jest na terenie oznaczonym jako:

**5U – zabudowa usługowa z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (prawie cała działka)**  
**6KD-L – drogi publiczne (niewielki fragment wzdłuż południowej granicy działki).**

Niewielki fragment przedmiotowej działki nr 7/28 położony jest na terenie, dla którego brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.

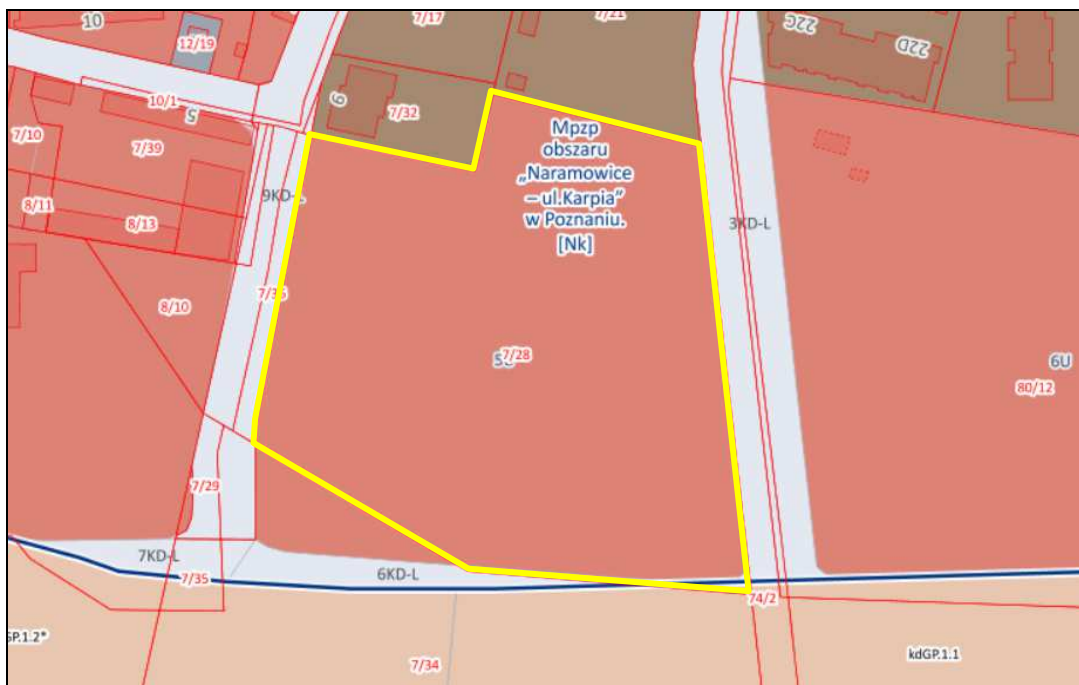
Zgodnie z art. 154, ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r. zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Poznania Nr LXXII/1137/VI/2014, przedmiotowy fragment działki nr 7/28 położony jest na terenie oznaczonym jako:

**kdGP.1.1 – tereny drogowe (niewielki fragment wzdłuż południowej granicy działki).**

**Łącznie pod komunikację jest przeznaczone ok. 325 m<sup>2</sup> działki nr 7/28, co stanowi ok. 1% powierzchni.**

Dla fragmentu działki nr 7/28, dla którego obowiązuje jedynie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego opracowywany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dnia 20 lipca 2004 r. Rada Miejska w Poznaniu przyjęła Uchwałę Nr L/528/IV/04 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru III rama komunikacyjna odcinek północny. Zgodnie z ustawą o planowaniu przestrzennym plan miejscowy musi być zgodny ze studium.



Zródło: <http://sip.geopoz.pl/>

### Działka nr 80/12

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Naramowice – ul. Karpia” w Poznaniu, uchwalonym Uchwałą Rady Miejskiej w Poznaniu nr LII/692/V/2009 z dnia 9 kwietnia 2009 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 12 czerwca 2009 r. nr 113, pozycja 1823 prawie cała przedmiotowa działka nr 80/12 położona jest na terenie oznaczonym jako:

**6U – zabudowa usługowa z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (większość działki)**  
**3KD-L – drogi publiczne (fragment wzdłuż zachodniej granicy działki)**  
**5KD-L – drogi publiczne (fragment wzdłuż wschodniej granicy działki)**  
**1Z – tereny zielony (niewielki fragment w południowo-wschodniej części działki)**

Niewielki fragment przedmiotowej działki nr 8/12 położony jest na terenie, dla którego brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.

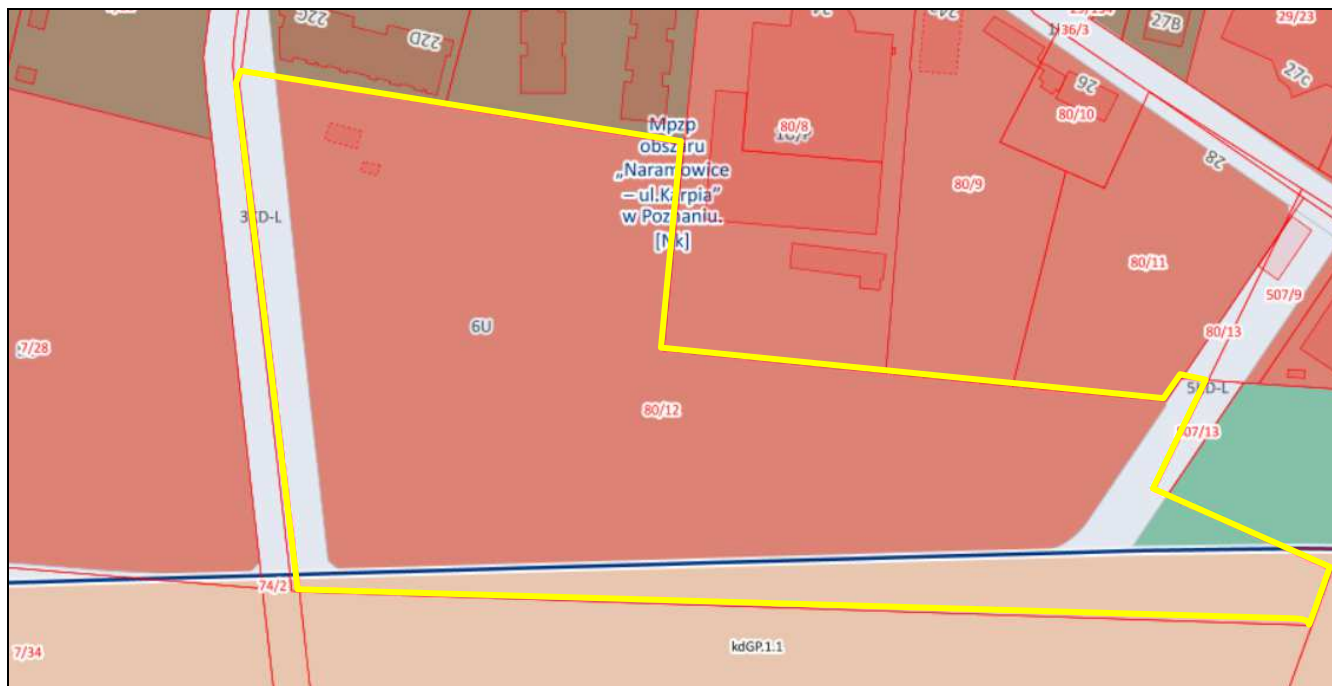
Zgodnie z art. 154, ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r. zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Poznania Nr LXXII/1137/VI/2014, przedmiotowy fragment działki nr 8/12 położony jest na terenie oznaczonym jako:

**kdGP.1.1 – tereny drogowe (niewielki fragment wzdłuż południowej granicy działki).**

**Łącznie pod komunikację jest przeznaczony ok. 10 600 m<sup>2</sup> działki nr 8/12, co stanowi ok. 22% powierzchni, a pod zieleni ok. 590 m<sup>2</sup> działki 8/12, co stanowi ok. 1%.**

Dla fragmentu działki nr 8/12, dla którego obowiązuje jedynie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego opracowywany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dnia 20 lipca 2004 r. Rada Miejska w Poznaniu przyjęła Uchwałę Nr L/528/IV/04 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru III rama komunikacyjna odcinek północny. Zgodnie z ustawą o planowaniu przestrzennym plan miejscowy musi być zgodny ze studium.



Zródło: <http://sip.geopoz.pl/>

### **Wybrane parametry mpzp:**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, **5U, 6U**, 7U, 8U, 9U, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów:
  - 1) **ustala się zabudowę usługową;**
  - 2) **dopuszcza się lokalizację:**
    - a) **na terenach 5U, 6U, 7U, 8U i 9U obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,**
    - b) sieci infrastruktury technicznej,
    - c) dróg wewnętrznych,
    - d) parkingów, garaży jedno- i wielostanowiskowych, z zastrzeżeniem pkt 3 i ust. 2 pkt 3;
  - 3) na terenie 3U zakazuje się lokalizowania garaży.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - 1) lokalizację dominant i akcentów architektonicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
  - 3) zakaz lokalizacji garaży jednostanowiskowych wolno stojących.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
  - 1) na terenach 5U, 6U, 8U, 9U lokalizację zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu terenu istniejących drzew oraz nowe nasadzenia drzew i krzewów;
  - 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - 4) nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej na nie mniej niż 15% działki budowlanej, na której lokalizowany jest obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m<sup>2</sup>;
  - 5) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 6) zagospodarowanie wód opadowych na terenie lub odprowadzenie ich do kanalizacji deszczowej;
  - 7) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) zakazuje się lokalizowania budynków, wymagających komfortu akustycznego w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) dla parkingów naziemnych – nie mniej niż 40% miejsc postojowych zlokalizowanych w ramach parkingów w zieleni.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
  - 1) na terenie 3U prace restauratorskie przy zabytkowym obiekcie dawnego schronu piechoty, oznaczonego na rysunku planu jako zabudowa o wartościach kulturowych;
  - 2) na terenie 3U dopuszczenie włączenia murów schronu, jako części parteru, w nowy budynek z nakazem wyeksponowania ich na elewacji północnej i południowej;
  - 3) na terenie 9U strefę ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) na terenie 1U zakazuje się lokalizacji ogrodzeń od strony terenów dróg publicznych;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie szyldów wyłącznie na budynkach;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie reklam wolno stojących i na budynkach, z uwzględnieniem pkt 4 i 5;
  - 4) na terenie 3U zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
  - 5) zakazuje się lokalizacji reklam w sposób przesłaniający detale wystroju architektonicznego.
6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) **powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:**
    - a) na terenie 3U – 40%,
    - b) na pozostałych terenach – 50%;
  - 2) powierzchnię terenu biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż:
    - a) na terenie 3U – 35%,
    - b) na pozostałych terenach – 20 %;**
  - 3) lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przed którymi na odległość do 1,5 m dopuszcza się sytuowanie: wykuszy, balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych;
  - 4) dopuszczenie lokalizowania zabudowy wewnątrz terenu, pod warunkiem usytuowania jej w odległości nie mniejszej niż 30,0 m od obowiązującej linii zabudowy;
  - 5) **wysokość zabudowy:**
    - a) **do 4 kondygnacji naziemnych, tj. od 12,0 do 14,0 m do górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki i do 18,0 m do najwyższego punktu dachu,**
    - b) dla dominant – do 20,0 m, przy czym powierzchnia obrysu zewnętrznego ścian dominanty nie może być większa niż 100,0 m<sup>2</sup>;
  - 6) dachy dowolne;
  - 7) **powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne nie mniejszą niż 2500,0 m<sup>2</sup>;**

- 8) szerokość frontu działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne nie mniejszą niż 20,0 m;
  - 9) w przypadku zlokalizowania wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 50 m<sup>2</sup>.
  7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.
  8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
  9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:
    - 1) na terenach 5U, 6U, 8U, 9U zakaz zabudowy w strefie zieleni izolacyjnej;
    - 2) na terenie 9U zachowanie pasa ochronnego o szerokości 5,0 m licząc od skraju kanału ciepłowniczego z obu stron.
  10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej:
    - 1) ustala się dostęp dla samochodów, z uwzględnieniem §10:
      - a) dla terenu 1U do terenów 1KD-L i 13KDW-pp,
      - b) dla terenu 2U do terenów 1KD-L, 8KD-L i 9KD-L,
      - c) dla terenu 3U do terenu 8KD-L,
      - d) dla terenu 4U do terenów 8KD-L i 9KD-L,
      - e) dla terenu 5U do terenów 3KD-L, 6KD-L, 9KD-L oraz do jezdni położonej w przedłużeniu terenu 6KD-L, zlokalizowanej wzdłuż odcinka tzw. III ramy komunikacyjnej, poza południową granicą planu,
      - f) dla terenu 6U do terenów 1KD-L, 3KD-L i 5KD-L oraz do jezdni zlokalizowanej wzdłuż odcinka tzw. III ramy komunikacyjnej, poza południową granicą planu,
      - g) dla terenu 7U do terenów 1KD-L i 5KD-L,
      - h) dla terenu 8U do terenów 1KD-L i 4KD-L,
      - i) dla terenu 9U do terenów 1KD-L i 4KD-L;
    - 2) ustala się zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym dla osób niepełnosprawnych, w łącznej ilości nie mniejszej niż:
      - a) 5 miejsc postojowych na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
      - b) 3 miejsca postojowe na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów oraz obiektów usługowych, z wyjątkiem handlowych,
      - c) 37 miejsc postojowych na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych, teatrach, kinach, salach konferencyjnych i widowiskowych,
      - d) 2 miejsca postojowe na każde 10 łóżek w obiekcie hotelowym,
      - e) 3 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych;
    - 3) nakazuje się zapewnienie poszczególnych terenów stanowisk do przeładunku towarów poza stanowiskami postojowymi dla samochodów osobowych;
    - 4) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla rowerów w łącznej ilości nie mniejszej niż:
      - a) 2 miejsca postojowe na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
      - b) 2 miejsca postojowe na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów oraz obiektów usługowych innych niż handlowe,
      - c) 15 miejsc postojowych na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych,
      - d) 5 miejsc postojowych na każde 100 miejsc w teatrach, kinach, salach konferencyjnych i widowiskowych,
      - e) 2 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych;
    - 5) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
    - 6) nakazuje się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 7) na terenie 9U dopuszcza się zachowanie magistrali ciepłowniczej, jej przebudowę i remont;
    - 8) na terenach 5U, 6U i 7U dopuszcza się zachowanie gazociągu, jego przebudowę i remont;
    - 9) zakaz lokalizacji wolno stojących stacji bazowych telefonii komórkowej, z wyjątkiem terenu 2U i 9U;
    - 10) ustala się maksymalną wysokość stacji bazowych telefonii komórkowej lokalizowanych na budynkach:
      - a) do 1/2 wysokości tych budynków na terenie 9U,
      - b) do 1/3 wysokości tych budynków na pozostałych terenach;
    - 11) zakazuje się lokalizacji nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
    - 12) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolno stojących małogabarytowych lub wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.
  12. Ustala się stawkę stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.
-

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L, 2KD-L, **3KD-L**, 4KD-L, **5KD-L**, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 10KD-GPS, 11KD-D, 12KD-D, 13KDW-pp, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów:
  - 1) **na terenach 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 10KD-GPS, 11KD-D, 12KD-D ustala się drogi publiczne;**
  - 2) na terenie 13KDW-pp ustala się drogę wewnętrzną;
  - 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się lokalizacji ogrodzeń, masztów oraz nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
  - 1) uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu terenu istniejących drzew oraz nowe nasadzenia drzew i krzewów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - 2) utrzymanie i urządzenie szpalerów drzew, zgodnie z ust.10;
  - 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - 4) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacyjnej deszczowej,
  - 5) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) ustala się lokalizację akcentów architektonicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) zakazuje się lokalizowania reklam, z wyjątkiem umieszczanych na wiatkach przystankowych komunikacji zbiorowej.
6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie podejmuje się ustaleń.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizacji budynków.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) dla terenu 1KD-L ustala się:
    - a) drogę klasy lokalnej,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 16,00 m z poszerzeniami, jak na rysunku planu,
    - c) szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,00 m,
    - d) lokalizację chodnika po północnej stronie jezdni,
    - e) lokalizację ścieżki rowerowej, o szerokości nie mniejszej niż 2,50 m, po południowej stronie jezdni,
    - f) skrzyżowania z 9KD-L, drogą lokalną poza północną granicą planu, 3KD-L, 5KD-L, 4KD-L, 12KD-D,
    - g) ochronę i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew po południowej stronie jezdni,
    - h) dostęp dla samochodów:
      - na tereny 2MW, MN/MW, 1U, 1E, 3E i 13KDW-pp nie więcej niż po 1 zjeździe,
      - 1 zjazdem na drogę wewnętrzną, poza północną granicą planu,
      - na tereny 1ZP, 7U i 1U/P nie więcej niż po 2 zjazdy,
      - na tereny 6U i 8U nie więcej niż po 3 zjazdy,
      - na tereny 3MW i 2U nie więcej niż po 4 zjazdy,
      - na teren 9U – nieograniczoną ilością zjazdów;
  - 2) dla terenu 2KD-L ustala się:
    - a) fragment pasa drogi klasy lokalnej, położonej poza granicą planu,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu;
  - 3) dla terenu 3KD-L ustala się:
    - a) drogę klasy lokalnej,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 16,50 m z poszerzeniami, jak na rysunku planu,
    - c) szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,00 m,
    - d) lokalizację chodnika po zachodniej stronie jezdni,
    - e) lokalizację chodnika o szerokości nie mniejszej niż 2,25 m, po wschodniej stronie jezdni,
    - f) skrzyżowanie z 1KD-L,
    - g) wzdłuż terenów 5U i 6U lokalizację szpalerów drzew po obu stronach jezdni;
    - h) zachowanie istniejących kolektorów: sanitarnego o średnicy Ø1000 i deszczowego o średnicy Ø1800;
  - 4) dla terenu 4KD-L ustala się:
    - a) drogę klasy lokalnej,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających - 30,00 m z poszerzeniami, jak na rysunku planu,
  - c) szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,00 m,
  - d) lokalizację chodnika o szerokości nie mniejszej niż 3,00 m, po zachodniej stronie jezdni,
  - e) lokalizację ścieżki rowerowej o szerokości nie mniejszej niż 3,00 m, po wschodniej stronie jezdni,
  - f) skrzyżowanie z 1KD-L,
  - g) lokalizację szpalerów drzew po obu stronach jezdni,
  - h) dostęp dla samochodów do terenu 2U/P poprzez 2 zjazdy na teren 3Z i drogi wewnętrzne na tym terenie;
- 5) dla terenu 5KD-L ustala się:
- a) drogę klasy lokalnej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 19,50 m z poszerzeniami, jak na rysunku planu,
  - c) szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,00 m,
  - d) lokalizację chodników po obu stronach jezdni,
  - e) dopuszczenie zakończenia chodnika po wschodniej stronie jezdni wejściem na teren 1Z,
  - f) skrzyżowanie z 1KD-L,
  - g) lokalizację szpalerów drzew po wschodniej stronie jezdni;
- 6) dla terenu 6KD-L ustala się:
- a) fragment pasa drogowego planowanej poza granicami planu drogi klasy lokalnej, tzw. ulicy obsługującej, usytuowanej wzdłuż tzw. III ramy komunikacyjnej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
  - c) szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,00 m,
  - d) lokalizację chodnika po północnej stronie jezdni,
  - e) skrzyżowania z 7KD-L i 9KD-L;
- 7) dla terenu 7KD-L ustala się:
- a) fragment pasa drogowego planowanej poza granicami planu drogi klasy lokalnej, tzw. ulicy obsługującej, usytuowanej wzdłuż tzw. III ramy komunikacyjnej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
  - c) szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,00 m,
  - d) lokalizację chodnika po północnej stronie jezdni,
  - e) skrzyżowanie z 6KD-L i 9KD-L,
  - f) zakaz dostępu dla samochodów do przyległego terenu,
  - g) zachowanie istniejących kolektorów: sanitarnego o średnicy Ø1000 i deszczowego o średnicy Ø1800;
- 8) dla terenu 8KD-L ustala się:
- a) drogę klasy lokalnej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 14,00 m z poszerzeniami, jak na rysunku planu,
  - c) szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,00 m,
  - d) lokalizację chodników po obu stronach jezdni,
  - e) skrzyżowanie z 9KD-L,
  - f) uzupełnienie szpaleru drzew zlokalizowanego po północnej stronie jezdni;
- 9) dla terenu 9KD-L ustala się:
- a) drogę klasy lokalnej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 18,00 m z poszerzeniami, jak na rysunku planu,
  - c) szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,00 m,
  - d) lokalizację chodników po obu stronach jezdni,
  - e) skrzyżowania z 1KD-L, 8KD-L oraz 7KD-L i 6KD-L,
  - f) zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew;
- 10) dla terenu 10KD-GPS ustala się:
- a) drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego, fragment drogowego węzła „Naramowicka” przeznaczony dla pieszych i rowerzystów,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
  - c) szerokość chodnika nie mniejszą niż 5,00 m,
  - d) szerokość ścieżki rowerowej przebiegającej na kierunku północ-południe nie mniejszą niż 2,00 m;
- 11) dla terenu 11KD-D ustala się:
- a) drogę klasy dojazdowej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 12,50 m z poszerzeniami, jak na rysunku planu,
  - c) lokalizację chodnika po zachodniej stronie jezdni,
  - d) lokalizację wyłącznie jednego zjazdu na drogę wewnętrzną na terenie 3Z;
- 12) dla terenu 12KD-D ustala się:
- a) drogę klasy dojazdowej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 9,00 m z poszerzeniami, jak na rysunku planu,
  - c) skrzyżowanie z 1KD-L,
-



- d) plac do zawracania na zakończeniu jezdni,
  - e) lokalizację chodników po obu stronach jezdni;
  - 13) dla terenu 13KDW-pp ustala się:
    - a) lokalizację parkingu,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
    - c) dostęp dla samochodów 1 zjazdem do terenu 1KD-L oraz 1 zjazdem do przedłużenia terenu 1KD-L poza obszarem planu;
  - 14) nakazuje się lokalizowanie nowych dróg w powiązaniu z istniejącymi lub projektowanymi, zgodnie z ustaleniami planu;
  - 15) zakazuje się wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów na terenach dróg publicznych;
  - 16) dopuszcza się przystosowanie dróg klasy L do prowadzenia komunikacji zbiorowej autobusowej;
  - 17) dopuszcza się lokalizację dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 18) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
  - 19) nakazuje się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.
12. Ustala się stawkę stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## 7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

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

Stosownie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, określenie wartości rynkowej nieruchomości polega na określeniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

Według ww. rozporządzenia, do określenia wartości rynkowej stosuje się podejście:

- porównawcze,
- dochodowe,
- mieszane.

W podejściu porównawczym stosuje się:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku.

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

**Metoda korygowania ceny średniej** – do porównania przyjmuje się z rynku właściwego, ze względu na położenie przedmiotowej 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. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

**Metoda analizy statystycznej rynku** – przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

W **podejściu mieszanym** stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntu. Jeżeli części składowe nieruchomości przeznaczone są do rozbiórki, przy szacowaniu wartości nieruchomości stosuje się metodę kosztów likwidacji.