ZAŁ. NR. 5

OPERAT SZACUNKOWY
WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Nazwa: Działka ewidencyjna nr 91/20 k.m.12, obręb 0027 Kluczbork, o pow.0,1155 ha, zabudowana budynkiem szpitalnym, położona w Kluczborku przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie, wchodząca w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą OP1U/00062465/9.

Zleceniodawca: Starostwo Powiatowe w Kluczborku, Biuro Funduszy Pomocowych, Mienia Powiatu i Promocji Powiatu.

Cel wyceny: Określenie wartości nieruchomości celem wniesienia jej aportem do spółki.

Data wyceny: 17 czerwca 2019

Wyceniający:

Z up. STAROSTY
Marta Zamorowska
Kierownik Biura Funduszy Pomocowych, Mienia Powiatu i Promocji Powiatu

POWIAT KLUCZBORSKI
46-200 KLUCZBORK
ul. Katowicka 1
NIP 751-165-78-74

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
pd str. 1 do str. 50

1

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	Działka ewidencyjna nr 91/20 k.m.12, obręb 0027 Kluczbork, o pow.0,1155 ha, zabudowana budynkiem szpitalnym, położona w Kluczborku przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie, wchodząca w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą OP1U/00062465/9. Działka ewidencyjna nr 91/20 k.m.12 o pow. 0,1155 ha zabudowana budynkiem szpitala położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie centrum Kluczborka . Kształt działki – nieregularny. Konfiguracja terenu równa i płaska . Teren wewnętrzny utwardzony asfaltem, w części kostką betonową o niskim stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego . Nieruchomość położona w sąsiedztwie pozostałych zabudowań szpitalnych, zabudowy mieszkaniowej i parku miejskiego. Do działki należy zapewnić dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienie prawa przejścia i przejazdu poprzez nowo wydzieloną działkę nr 91/23 (do ul. Marii Skłodowskiej-Curie) oraz działkę nr 91/8 (ul. Drzymały). Działka uzbrojona jest w sieć infrastruktury technicznej w zakresie energii elektrycznej, wod.-kan. do sieci miejskiej i gazowym. Budynki usługowe, handlowe, użyteczności publicznej, placówki oświatowe, komunikacja miejska w odległości do 1 km. Lokalizację szczegółową nieruchomości określono jako dobrą. Budynek wykonany systemem tradycyjnym, 4-kondygnacyjny z nieużytkowym poddaszem , wybudowany w 2005 roku . Ściany budynku murowane ocieplone, stropy z elementów prefabrykowanych WPS, konstrukcja dachu drewniana mansardowa, dach kryty dachówką ceramiczną karpiówką. Klatka schodowa konstrukcji żelbetowej , schody zewnętrzne żelbetowe. Posadzki z wykładzin sztucznych antypoślizgowych , okna z profili pvc, drzwi drewniane i z profili pvc . Oświetlenie rastrowe . Budynek wyposażony jest w instalacje : wodną, kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania zasilaną z sieci miejskiej oraz rezerwową gazową, gazy medyczne, wentylację mechaniczna i grawitacyjna , klimatyzację , sygnalizacja pożarową, odgromową , trzy windy w tym jedna w ewidencji Powiatu Kluczborskiego nr fnr. 35/09 nr ewidencyjny N 3116001247 Aktualnie budynek użytkowany zgodnie ze swym przeznaczeniem. Na parterze znajduje się izba przyjęć , pracownia diagnostyczna , pracownia endoskopowa , sekretariat medyczny , pracowania mammograficzna , pracowania rentgenowska; na I piętrze znajduje się Oddział Wewnętrzny , na II piętrze – Oddział Chirurgiczny , na III – blok operacyjny . Powierzchnia użytkowa budynku : 2558,10 m² Zgodnie z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem „UZ" tj. teren przeznaczony pod obiekty szpitalne z dopuszczeniem: usług towarzyszących, tj. usług służących obsłudze pracowników i pacjentów; usług administracyjnych związanych ze służbą zdrowia; mieszkań służbowych w lokalach wydzielonych w budynkach towarzyszących o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 25 % powierzchni użytkowej tych budynków.
Właściciel nieruchomości	Właścicielem nieruchomości jest Powiat Kluczborski, REGON: 531412504, co stwierdzono na podstawie księgi wieczystej OP1U/00062465/9
Cel wyceny	Określenie wartości nieruchomości celem wniesienia jej aportem do spółki
Metoda określenia wartości	Uwzględniając brak na lokalnym i regionalnym rynku obrotu nieruchomościami podobnymi do wycenianej , przyjęto określenie wartości rynkowej nieruchomości podejściem kosztowym, metodą odtworzeniową, do wyceny gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami .
Daty istotne dla wyceny	Wartość nieruchomości określono według stanu nieruchomości i poziomu cen na: - 9 maja 2019 – oględziny nieruchomości - 9 maja 2019 – stan nieruchomości - 17 czerwca 2019 – sporządzenie operatu szacunkowego - 17 czerwca 2019 – wartość nieruchomości
Wartość przedmiotu wyceny	**11 075 400 zł** słownie: jedenaście milionów siedemdziesiąt pięć tysięcy czterysta złotych Szczegółowe zestawienie w pkt 8 operatu .

Opracował:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY TADEUSZ LISIŃSKI 45-718 OPOLE UL. TOPOLOWA 3 TEL.: (77) 442-01-00 (2792) UPRAWNIENIA NR 1323

SPIS TREŚCI

Załączniki / kserokopie /:
Dokumentacja fotograficzna

- Wypis z rejestru gruntów
- Wypis z kartoteki budynków
- Wyrys z mapy ewidencyjnej
- Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Protokół z badania księgi wieczystej
- Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Działka ewidencyjna nr 91/20 k.m.12, obręb 0027 Kluczbork, o pow.0,1155 ha, zabudowana budynkiem szpitalnym, położona w Kluczborku przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie, wchodząca w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą OP1U/00062465/9.

1.2. Zakres wyceny

Oszacowaniu podlega prawo własności przedmiotowej działki ewidencyjnej, wraz z częściami składowymi, wchodzącymi w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą OP1U/00062465/9.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości nieruchomości celem wniesienia jej aportem do spółki.

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 30-05-2019 r. , Zleceniodawcy, którym jest Starostwo Powiatowe w Kluczborku, Biuro Funduszy Pomocowych, Mienia Powiatu i Promocji Powiatu/ FP.2600.5.2019.MK /.

3.2. Podstawy prawne

- *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 2204)
- *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny* (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1025)
- *Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. o księgach wieczystych i hipotece* (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1916)
- *Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych* (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 505)
- *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) .

3.3. Źródła danych merytorycznych

Szacowanie wartości nieruchomości przeprowadzone zostało przy wykorzystaniu informacji z następujących źródeł:

- oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 9 maja 2019 r., w czasie których zapoznano się ze stanem techniczno-użytkowym nieruchomości oraz sporządzono dokumentację fotograficzną
- informacji o cenach rynkowych sprzedanych nieruchomości, oraz o notowaniach cen najmu budynków użytkowych położonych na terenie województwa opolskiego, uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku.
- S.Źróbek, M.Belej - „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości" - Educaterra Sp. z o.o., Olsztyn 2000

- „Zasady ustalania zużycia obiektów budowlanych". WACETOB Warszawa 1998 r.
- Sposoby ustalania zużycia technicznego budynków i budowli - wyd. Agencja Usług Techniczno - Organizacyjnych Budownictwa „Promiks" w Katowicach wyd. 1992
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Krajowe Standardy Wyceny (KSW), wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych stanowią normy zawodowe w dziedzinie wyceny nieruchomości obowiązujące na mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do stosowania standardów zawodowych w trakcie wykonywania czynności szacowania nieruchomości na równi z innymi przepisami.
- Nota Interpretacyjna nr 1 NI 1– *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości* – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- Uchwała Nr XXV/259/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 września 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część południowa, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z 2012r. poz. 1436.
- Uchwała nr XXIII/207/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część południowa, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z 2016 r. poz.1110
- Uchwała nr XXXI/289/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 listopada 2016 r. w zmieniającą Uchwałę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część południowa, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z 2016 r. poz.2725
- Uchwała nr LIV/531/18 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 27 września 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część południowa, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z 2018 r. poz.2841
- SEKOCENBUD® - Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych BCO cz. I – *Obiekty kubaturowe* IV kwartał 2018 r., Zeszyt 69/2018 (1839), Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o., Warszawa 2018
- SEKOCENBUD® - Biuletyn Cen Obiektów Robót Przygotowawczych BCP – IV kwartał 2018 r., Zeszyt 68/2018 (1838), Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o. , Warszawa 2018
- BISTYP INWESTYCJE – Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych, IV kwartał 2018, Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., Warszawa 2018
- Informacji uzyskanych od Zleceniodawcy oraz w drodze samodzielnego gromadzenia materiałów źródłowych, w tym:
  - Wypis i wyrys z operatu ewidencyjnego
  - Treść księgi wieczystej aktualna wg stanu na dzień szacowania, uzyskana ze strony internetowej Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych
  - Mapy działki dostępne na OWI Portal - Geoportal "Opolskie w Internecie" - zaawansowanych aplikacjach WWW zapewniających dostęp do Centralnej Bazy Danych systemu na zasadach zawartych w Ustawie z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z

2018r., poz.1472), Ustawie z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2018 r., poz.1330) oraz przepisach szczegółowych.

3.4. Daty istotne dla wyceny

Wartość nieruchomości określono według stanu nieruchomości i poziomu cen na:
- 9 maja 2019 – oględziny nieruchomości
- 9 maja 2019 – stan nieruchomości
- 17 czerwca 2019 – sporządzenie operatu szacunkowego
- 17 czerwca 2019 – wartość nieruchomości .

4. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

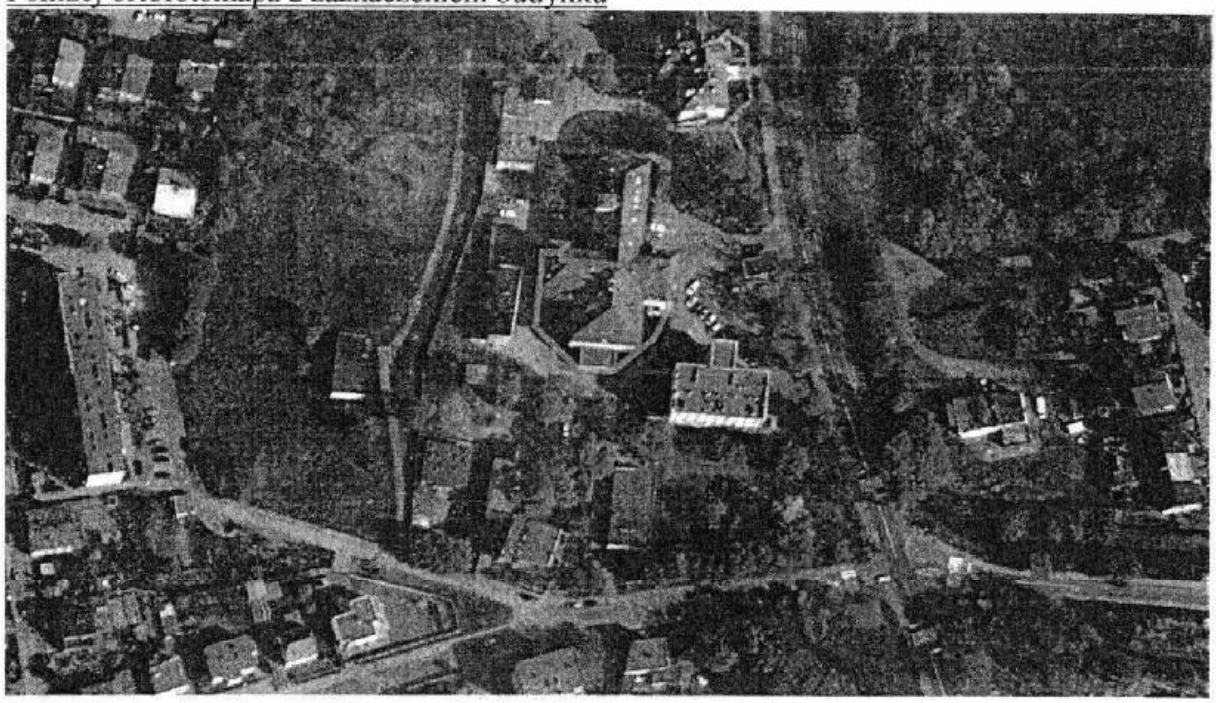
4.1. Stan prawny nieruchomości

Działka ewidencyjna nr 91/20 k.m.12, obręb 0027 Kluczbork, o pow.0,1155 ha, zabudowana budynkiem szpitalnym, położona w Kluczborku przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie, wchodząca w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą OP1U/00062465/9.
Właścicielem nieruchomości jest Powiat Kluczborski, REGON: 531412504, co stwierdzono na podstawie księgi wieczystej OP1U/00062465/9 .
Dział III księgi wieczystej – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA – z wpisami ograniczonych praw rzeczowych związanych z innymi nieruchomościami .
Dział III księgi wieczystej – HIPOTEKA – brak wpisów .
Protokół z badania księgi wieczystej w załączeniu do operatu .

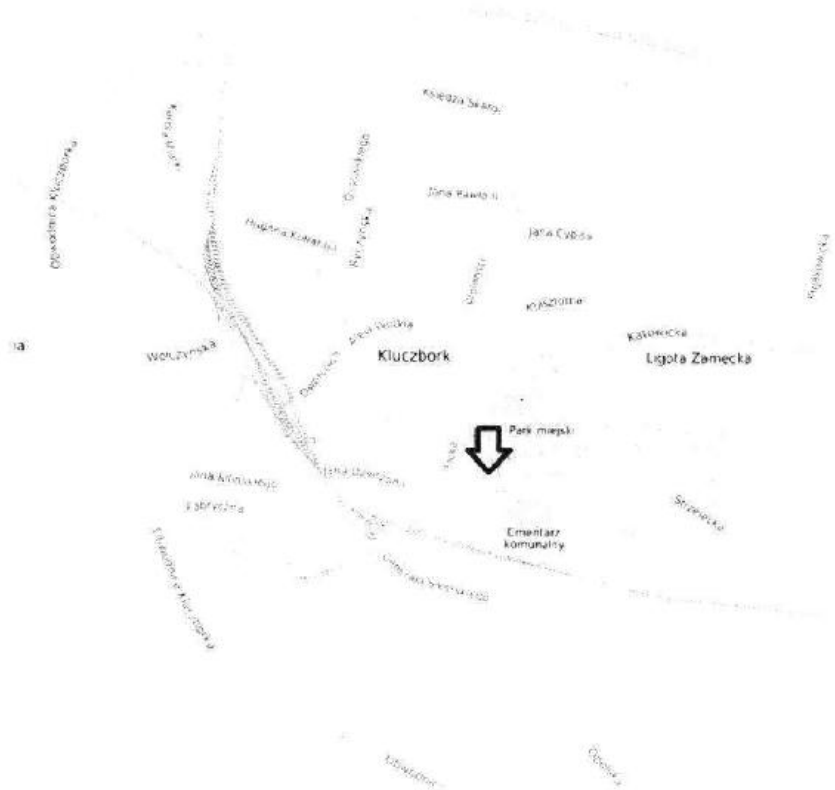
4.2. Opis nieruchomości

Działka ewidencyjna nr 91/20 k.m.12 o pow. 0,1155 ha zabudowana budynkiem szpitala położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie centrum Kluczborka . Kształt działki – nieregularny. Konfiguracja terenu równa i płaska . Teren wewnętrzny utwardzony asfaltem, w części kostką betonową o niskim stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego . Nieruchomość położona w sąsiedztwie pozostałych zabudowań szpitalnych, zabudowy mieszkaniowej i parku miejskiego. Do działki należy zapewnić dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienie prawa przejścia i przejazdu poprzez nowo wydzieloną działkę nr 91/23 (do ul. Marii Skłodowskiej-Curie) oraz działkę nr 91/8 (ul. Drzymały). Działka uzbrojona jest w sieć infrastruktury technicznej w zakresie energii elektrycznej, wod.-kan. do sieci miejskiej i gazowym. Budynki usługowe, handlowe, użyteczności publicznej, placówki oświatowe, komunikacja miejska w odległości do 1 km. Lokalizację szczegółową nieruchomości określono jako dobrą.
Usytuowanie działki nr 91/20 k.m.12 na mapie ewidencyjnej

Poniżej ortofotomapa z zaznaczeniem budynku



Lokalizacja nieruchomości na terenie Kluczborka



źródło: System Informacji Przestrzennej Starostwa Powiatowego w Kluczborku.

Opis stanu techniczno – użytkowego budynku usytuowanego na działce nr 91/20 k.m.12, obręb 0027 Kluczbork

Budynek wykonany systemem tradycyjnym, 4-kondygnacyjny z nieużytkowym poddaszem , wybudowany w 2005 roku . Ściany budynku murowane ocieplone, stropy z elementów prefabrykowanych WPS, konstrukcja dachu drewniana mansardowa, dach kryty dachówką ceramiczną karpiówką. Klatka schodowa konstrukcji żelbetowej , schody zewnętrzne żelbetowe. Posadzki z wykładzin sztucznych antypoślizgowych , okna z profili pvc, drzwi drewniane i z profili pvc . Oświetlenie rastrowe . Budynek wyposażony jest w instalacje : wodną, kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania zasilaną z sieci miejskiej oraz rezerwową gazową, gazy medyczne, wentylację mechaniczna i grawitacyjna , klimatyzację , sygnalizacja pożarową, odgromową , trzy windy w tym jedna w ewidencji Powiatu Kluczborskiego nr far. 35/09 nr ewidencyjny N 3116001247.

Aktualnie budynek użytkowany zgodnie ze swym przeznaczeniem. Na parterze znajduje się izba przyjęć , pracownia diagnostyczna , pracownia endoskopowa , sekretariat medyczny , pracowania mammograficzna , pracowania rentgenowska; na I piętrze znajduje się Oddział Wewnętrzny , na II piętrze – Oddział Chirurgiczny , na III - blok operacyjny .

Parametry techniczne budynku (przyjęto na podstawie danych udostępnionych przez Zamawiającego) :

Powierzchnia użytkowa budynku : **2558,10 m^2**

Powierzchnia całkowita budynku: 3016,42 m^2

Powierzchnia zabudowy budynku głównego: 814 m^2

Powierzchnia zabudowy obiektu towarzyszącego: 73 m^2

Stan techniczny budynku określono na podstawie badań makroskopowych elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych. Stopień zużycia technicznego określono wizualnie oceniając widoczne uszkodzenia i zużycie elementów budynku. Przy ocenie stanu technicznego wykorzystano tablice poradnika WACETOB – Warszawa.

Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku.

Lp.	*Klasyfikacja stanu technicznego*	*Procentowe zużycie elementu*	*Kryteria oceny elementu*
1	bardzo dobry	0-15	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym.
2	zadowalający / dobry /	16-30	Element budynku utrzymany jest należycie. Celowym jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
3	średni	31-50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowym jest częściowy remont kapitalny.
4	zły	50-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana.
5	awaryjny	powyżej 70	Element lub budynek kwalifikuje się do likwidacji

Stopień zużycia technicznego budynku ustalono metodą nieliniową według wzoru Rossa:

$$S_z = \{t \times [t + T] : 2T^2\} \times 100$$

gdzie: t – okres dotychczasowego użytkowania: przyjęto 14 lat (rok budowy: 2005)
T– przewidywany okres trwania budynku szpitalnego o konstrukcji masywnej 100 - 120 lat / średnio 110 lat /

$$S_z = \{14 \times [14 + 110] : 2 \times 110^2\} \times 100 = 7{,}17\ \%$$

Do dalszych wyliczeń stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie **10%**.
Uwzględniając wiek budynku, brak ponadnormatywnego zużycia elementów, bardzo dobry stan stolarki, tynków, instalacji i pokrycia dachowego , stan techniczny budynku określono jako bardzo dobry . Uwzględniając estetykę i jakość wbudowanych materiałów, niski stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego elementów, standard wykończenia wnętrz określono jako bardzo dobry.

4.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
Zgodnie z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem **„UZ"** tj. teren przeznaczony pod obiekty szpitalne z dopuszczeniem: usług towarzyszących, tj. usług służących obsłudze pracowników i pacjentów; usług administracyjnych związanych ze służbą zdrowia; mieszkań służbowych w lokalach wydzielonych w budynkach towarzyszących o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 25 % powierzchni użytkowej tych budynków.
Sposób użytkowania nieruchomości jest zgodny z postanowieniami planu .

- Uchwała Nr XXV/259/12 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 września 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część południowa, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z 2012r. poz. 1436.
- Uchwała nr XXIII/207/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część południowa, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z 2016 r. poz.1110
- Uchwała nr XXXI/289/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 listopada 2016 r. w zmieniającą Uchwałę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część południowa, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z 2016 r. poz.2725
- Uchwała nr LIV/531/18 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 27 września 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część południowa, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z 2018 r. poz.2841.

5. ASPEKTY PRAWNO-EKONOMICZNE WYCENY APORTU

Zagadnienie właściwego sposobu wyceny aportu - w tym nieruchomości ma szczególne znaczenie, ponieważ coraz bardziej widoczne jest uzależnienie pozycji firmy w branży i na rynku od wielkości kapitałów własnych. Przed analizą wariantową i przyjęciem ostatecznej metodologii wyceny przedstawiono poniżej uwagi dotyczące fundamentalnych aspektów

prawno-ekonomicznych aportu, pod kątem finansowych skutków pojawienia się w bilansie spółki wkładów niepieniężnych.

DEFINICJA I ROLA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Polskie przepisy rozróżniają dwa rodzaje spółek kapitałowych: spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (kapitał udziałowy) i spółkę akcyjną (kapitał akcyjny). Jedną z ważniejszych cech odróżniających spółkę kapitałową od spółek osobowych (spółka cywilna, spółka jawna, spółka komandytowa) jest zgrupowanie środków kapitałowych a nie osób w celu prowadzenia działalności gospodarczej.
Udział w kapitale zakładowym spółki z o.o. jest to liczbowo ujęta wartość ekonomiczna, stanowiąca część kapitału zakładowego i będąca odpowiednikiem nominalnej wartości wkładu pieniężnego lub / i niepieniężnego. Prawidłowe określenie kapitału udziałowego(lub jego części) wnoszonego w formie aportu, nabiera szczególnego znaczenia ponieważ wyznacza wnoszącemu aport -pozycję prawną w spółce oraz zakres uczestnictwa w zyskach z tej spółki (o ile umowa spółki nie stanowi inaczej).
Istota kapitału zakładowego polega więc na wyposażeniu spółki, której celem jest osiąganie zysku, w niezbędne środki do rozpoczęcia lub rozszerzenia działania. Oczywiście w miarę upływu czasu i rozwoju spółki, znaczenie kapitału zakładowego w kapitałach własnych spółki maleje, jednak istotnym jest aby kapitał zakładowy posiadał pokrycie w majątku, a ten z kolei posiadał realną wartość. Dopóty, dopóki udziały wnoszone są w formie pieniężnej, nie ma większego problemu z oszacowaniem realnej wartości udziału gdyż znając nominalną wartość pieniądza bez problemów można określić wartość udziałów w momencie ich wniesienia. Inaczej jest przy wnoszeniu do spółki udziałów w formie wkładów niepieniężnych.

POJĘCIE APORTU
W odniesieniu do spółki z o.o. gdy wspólnik pokrywa swój udział wkładami niepieniężnymi, wówczas osobę wspólnika, przedmiot wkładu (aportu) oraz ilość i wysokość przyznanych w zamian udziałów należy wymienić w umowie spółki "

Wykładnie przepisów jako aport definiują rzeczy, prawa materialne i dobra niematerialne pod warunkiem, że wymienione wyżej prawa majątkowe mogą być przedmiotem obrotu.

Przedmiotem obrotu a więc również aportami mogą być m.in. nieruchomości (bez względu na ich rodzaj i obciążenie), ruchomości (czyli wszystkie środki trwałe grup 3-8 a także rzeczy nie będące środkami trwałymi w rozumieniu ustawy o rachunkowości, w tym zapasy, półprodukty i surowce), prawa majątkowe bezwzględne (patent , autorskie prawa majątkowe) , prawa majątkowe względne (np: wierzytelności, akcje lub udziały w sp. z o.o.) i dobra niematerialne (np: wynalazki stanowiące przedmiot prawa do patentu, wzory użytkowe, zdobnicze , know-how), itp.

Nie jest aportem prawo do firmy ani znaku towarowego bez prawa do przedsiębiorstwa, zobowiązanie udziałowca do świadczenia w przyszłości określonej sumy pieniężnej (patrz uchwała 7 sędziów SN z 2 marca 1993r - III CZP 123/92), prawo użytkowania przysługujące wspólnikowi (może być natomiast prawo użytkowania ustanowione przez wspólnika na rzecz spółki (uchwała SN - IC z dnia 16.04.1991r III CZP 32/91), szczególne uzdolnienia

wspólnika lub jego znajomości np: w sektorze bankowym. Reasumując można przyjąć, że aportem może być każdy składnik aktywów jeżeli:
a/ może być on przeniesiony lub ustanowiony na rzecz spółki kapitałowej,
b/ posiada wymierną wartość bilansową, tzn. istnieje możliwość ustalenia wartości ekonomicznej aportu z jednoczesną możliwością umieszczenia go w bilansie spółki ,
c/ cechuje go zbywalność przedmiotu prawa , tzn. możliwość wydzielenia aportu z majątku wspólnika i przedstawienia tego majątku do dyspozycji spółki lub samodzielnego uczestnictwa w obrocie prawnym , tzn. dalszej sprzedaży.
d/ może być przedmiotem egzekucji
Określając wartość aportu należy zawsze pamiętać o funkcji jaką pełnić on będzie w działalności gospodarczej spółki, gdyż odzwierciedleniem aportu w pasywach spółki będzie kapitał akcyjny lub zakładowy a te z kolei pełnią dwie podstawowe funkcje:
a/ umożliwiają prowadzenie działalności statutowej ,
b/ służą ochronie wierzycieli spółki.

CECHY APORTU I JEGO WARTOŚĆ
Badając aport należy zwrócić uwagę na dwa podstawowe jego aspekty:
a/ przydatność przedmiotu wkładu dla spółki, tzn. czy po wniesieniu tego wkładu spółka może rzeczywiście podjąć lub rozwinąć działalność gospodarczą w sposób umożliwiający osiąganie lepszych wyników ekonomicznych oraz
b/ czy w przypadku ewentualnego ogłoszenia upadłości spółki, aport posiada zdolność "wejścia " do masy upadłości.

Majątkowy charakter aportu wskazywany jest w literaturze prawniczej i orzecznictwie sądowym i jest to podstawowa cecha wkładu niepieniężnego, chociaż przepisy nie precyzują sposobu jego wyceny wskazując jedynie, że powinien być on wyceniony wartości rzeczywistej. Ponieważ brak jest jednoznacznych uregulowań definiujących wartość rzeczywistą, należy oprzeć się na standardach i przepisach występujących równolegle i tak:
- nadrzędną zasadą rachunkowości jest zasada wiernego obrazu oznaczająca zobowiązanie jednostki gospodarczej do przedstawienia w sprawozdaniach finansowych informacji odzwierciedlających rzeczywistą ich sytuację majątkową i finansową. Poszczególne składniki aktywów i pasywów wycenia się stosując rzeczywiście poniesione na ich nabycie (wytworzenie) ceny (koszty), z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny " .
Z kolei zasada " ostrożnej wyceny " nie oznacza bynajmniej zaniżonej wyceny, lecz taką wycenę aktywów i pasywów podmiotu gospodarczego, która nie powoduje zniekształcenia finansowego, a w odniesieniu do składników majątkowych, wyceny należy dokonywać najwyżej w/g ich aktualnej wartości (cen sprzedaży netto). Pod postacią rzeczywistej wartości aportu należy rozumieć wartość rynkową danego składnika majątkowego - bez uwzględnienia podatku od towarów i usług i bez uwzględniania kwot ją zmniejszających lub zwiększających - związanych z przystosowaniem składnika majątku do sprzedaży - które mogą ale nie muszą wystąpić. Takie postępowanie ma sens w przypadku aportu gdyż wkład niepieniężny nie jest i nie będzie w dniu bilansowym wystawiany do sprzedaży. Oszacowanie zatem przewidywanych kosztów sprzedaży i kosztów doprowadzenia tej sprzedaży do skutku a następnie uwzględnienie tych kwot w oszacowanej wcześniej wartości rynkowej wiązałoby się z możliwością popełnienia nawet sporego błędu w wycenie.
b/ W odniesieniu do nieruchomości można oprzeć się na definicji wartości rynkowej

sformułowanej w w/w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego gdzie stwierdza się przy podejściu porównawczym i dochodowym dokonuje się określenia wartości rynkowej nieruchomości, przez którą rozumie się przewidywana cenę możliwą do uzyskania na rynku a w podejściu kosztowym rodzajem urynkowienia wartości odtworzeniowej jest uwzględnienie zużycia łącznego składników nieruchomości – (zużycia, które uznaje rynek) .
c/ Szerszą i bardziej uściśloną definicję wartości rynkowej podaje art. 150 *Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami* (definicja przytoczona w pkt 6.1. operatu).

WARTOŚĆ KSIĘGOWA (bilansowa) a WARTOŚĆ RYNKOWA
Zgodnie z przepisami, środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne na dzień bilansowy wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości po aktualizacji wyceny pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe). Rzeczoznawca określa wartość aportu wówczas gdy jego cena nabycia nie jest znana a więc wówczas gdy osoba wnosząca aport nie jest w stanie udokumentować wszystkich nakładów związanych z postacią aportu lub w przypadku gdy zachodzi uzasadnione przypuszczenie, że wartość wnoszonego aportu wykazywana w księgach rachunkowych wnoszącego ten aport nie odpowiada jego rzeczywistej wartości.

Należy więc określić wartość rynkową aportu. Koszty wyceny, notariusza - jeżeli ponosi je wspólnik wnoszący aport - w połączeniu z oszacowaną wartością rynkową aportu stanowią wartość początkową środka trwałego (wartość początkowa aportu) a odzwierciedleniem powyższego jest udział w kapitale zakładowym spółki.

SKUTKI NIEDOSZACOWANIA lub PRZESZACOWANIA APORTU
Przepisy przewidują sankcje jedynie w przypadku zawyżonej wyceny aportu. W obecnej sytuacji gospodarczej obserwuje się chroniczny brak kapitału, zjawisko szczególnie widoczne przy tworzeniu spółek, kiedy koszty organizacji będące w tym okresie niemal w 100 % wydatkami, uniemożliwiają lub ograniczają wniesienie udziałów w gotówce. Przy tym dążenie do maksymalnie wysokiego kapitału jest duże, gdyż rzutuje na wiarygodność spółki wobec banków i innych wierzycieli.
W porównaniu z zaniżeniem wartości aportu, większe niebezpieczeństwo dla spółki i jej wierzycieli istnieje przy zawyżeniu wartości aportu, gdyż tworząc fikcyjne wartości w bilansie spółka powoduje m.in. zmniejszenie płynności aktywów trwałych w strukturze majątku, zwiększenie kosztów wynikających z amortyzacji przyjętego aportu a więc wykazanie gorszego niż w rzeczywistości wyniku finansowego, podanie mniejszego niż w rzeczywistości - wskaźnika obciążenia majątku trwałego zobowiązaniami -co stwarza możliwość zadłużenia firmy ponad miarę a w konsekwencji trwałą jej niewypłacalność. Reasumując zawyżenie wartości aportu tworzy uczestnictwo w spółce nieodpowiadające rzeczywistym wkładom kapitałowym wspólników.

Odnośnie zaniżenia wartości aportu - Sąd Najwyższy w uchwale III CZP 23/93 wyraził pogląd, iż zaniżenie wartości aportu wnoszonego do spółki z o.o. nie powoduje nieważności umowy spółki a także zaniżenie to nie ma wpływu na odpowiedzialność spółki w przypadku jej niewypłacalności.
Jeżeli chodzi o zabezpieczenie interesów wierzycieli spółki pogląd wyrażony przez SN wydaje

się właściwy ponieważ w przypadku likwidacji spółki wycena składników majątkowych następuje w/g ich wartości rzeczywistej a więc według cen sprzedaży netto (w/g wartości rynkowej) co przy wcześniejszej zaniżonej wartości aportu zabezpiecza dodatkowo interesy wierzycieli.

Skutkiem niedoszacowania wnoszonego aportu jest jednak wystąpienie lecz nie ujawnienie w kapitałach własnych spółki tzw. cichych rezerw kapitałowych, które choć występują zawsze (np: w wyniku inflacji) w skrajnych przypadkach (przy dużym niedoszacowaniu) stanowią zjawisko negatywne. Np. przy postawieniu firmy w stan upadłości może okazać się, że cena uzyskana ze sprzedaży składników masy upadłościowej przewyższa łączne zobowiązania upadłego, pokrywa koszty upadłości, przy zachowaniu znacznej nadwyżki - co można odczytać jako niewykorzystanie cichych rezerw w celu możliwej restrukturyzacji firmy.

DZIEŃ WYCENY A DZIEŃ WNIESIENIA APORTU

Uzgodnienie wysokości kapitału zakładowego zasad i sposobu jego objęcia następuje na dzień sporządzenia aktu założycielskiego spółki. Na dzień ten powinien być zatem wyceniony także aport. Zobowiązanie wspólnika do wniesienia aportu jest bowiem zobowiązaniem warunkowym, zaciągniętym pod warunkiem, że spółka dojdzie do skutku. Prawa i obowiązki wspólników wynikające z umowy spółki przechodzą na spółkę z chwilą wpisania do rejestru. Zarząd spółki jest zobowiązany zgłosić ją do rejestru handlowego a zgłaszając spółkę powinien oświadczyć, że wniesienie wkładów niepieniężnych jest zapewnione. Jeżeli w umowie spółki nie jest ściśle sprecyzowany dzień spełnienia świadczenia zobowiązania (dzień przeniesienia praw aportu ze wspólnika na spółkę), wówczas zobowiązanie to powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania, zgodnie z art. 455 k.c. Obowiązek dopilnowania spełnienia świadczenia spoczywa na zarządzie spółki, który w przypadku uchylania się od wniesienia aportu może dochodzić praw na drodze postępowania sadowego w trybie art. 64 k.c.
Problem wyceny wkładu niepieniężnego nie istnieje wówczas, gdy wydanie wkładu następuje z dniem podpisania umowy spółki lub do dnia rejestracji tej spółki przez właściwy sąd rejestrowy. Zdarza się jednak że wydanie aportu przedłuża się nawet kilkanaście miesięcy. Każde takie opóźnienie rodzi możliwość poniesienia strat z tego tytułu przez spółkę np: w wyniku zmian cen na rynku nieruchomości nastąpi niedoszacowanie majątku i powstanie "cicha rezerwa" Fakt ten potęguje dodatkowo niedoszacowanie kosztów w tym okresie , ponieważ składnik majątkowy podlegałby w tym okresie amortyzacji. Wspólnik który opóźnił się z wydaniem aportu mógł z jednej strony czerpać korzyści z aportu który zadeklarował z drugiej strony po zakończeniu roku obrachunkowego ma prawo do zysku, którego wysokość była zawyżona z uwagi na wcześniejsze niedoszacowanie kosztów. Taka sytuacja może mieć niestety miejsce, gdyż kapitał zakładowy w myśl obowiązujących przepisów (zasada nominalizmu) nie może być przeszacowany.

PRAWO PODATKOWE a WYCENA APORTU

Organa podatkowe analizują różnego rodzaju aporty widząc w nich potencjalne możliwości obniżania podatku.
„Definicja" aportu i zdolności aportowej w ocenie organów podatkowych sprowadza się do :
a/ niehonorowania aktualizacji wnoszonego aportu .

b/ nieuznawania za koszt uzyskania przychodu amortyzacji wartości niematerialnych wniesionych do spółki - np: wiedza w dziedzinie przemysłowo-handlowej, naukowej, lub organizacyjnej (know-how) , prawa użytkowania wieczystego gruntów
c/ niedopuszczanie do skrócenia okresu amortyzacji środków trwałych grup 1-2 - poprzez zastosowanie degresywnej metody amortyzacji (korzyści z nieruchomości mogą płynąć niekoniecznie w tak długim okresie czasu jak przewidują to czasokresy ich amortyzacji) lub niedopuszczenie do nadmiernego rozłożenia tej amortyzacji w czasie .

6. PROCEDURA WYCENY

6.1. Rodzaj określonej wartości nieruchomości

Zgodnie z art. 150 *Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami*, wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.
Zgodnie z art. 151 ust.1 wyżej wymienionej Ustawy, wartość rynkową stanowi szacunkowa kwota, jaką można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym i sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie działają w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa jest to wartość kształtowana przez prawo popytu i podaży, którą przyjmuje się jako wyjściową do negocjacji w oparciu o ceny sprzedaży podobnych porównywalnych nieruchomości.
Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

6.2. Procedura szacowania

Dokonana wycena winna ustalić wartość rynkową nieruchomości w dacie jej sporządzenia. Wyboru właściwego podejścia, oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje się uwzględniając w szczególności:

- cel wyceny
- rodzaj i położenie nieruchomości
- funkcję wyznaczona dla niej w planie miejscowego zagospodarowania
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej
- stan jej zagospodarowania
- dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych.

Uwzględniając brak na lokalnym i regionalnym rynku obrotu nieruchomościami podobnymi do wycenianej , przyjęto określenie wartości rynkowej nieruchomości podejściem kosztowym, metodą odtworzeniową, do wyceny gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami .

Zgodnie ze stanowiskiem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w sprawie sposobu uwzględniania podatku VAT w cenach transakcyjnych stanowiących podstawę określania wartości rynkowej nieruchomości, jako podstawę wyceny przy określeniu wartości rynkowej nieruchomości należy stosować ceny transakcyjne niezawierające podatku VAT, tj. ceny netto. W przypadku transakcji, w której w cenie ujęty został podatek VAT, cenę taką należy odpowiednio skorygować w celu wyłączenia kwoty tego podatku. Dopiero tak

skorygowana cena jest właściwą podstawą określania wartości rynkowej nieruchomości, o której mowa w art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami .

5.3. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.

Kluczbork - miasto i gmina w północno-wschodniej części woj. opolskiego, w powiecie kluczborskim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Kluczbork. Miasto znajduje się na północno-wschodnim krańcu Niziny Śląskiej, na pograniczu z Wyżyną Śląską, nad Stobrawą - prawym dopływem Odry. Historycznie Kluczbork położony był na Dolnym Śląsku. Na terenie miasta i gminy dominującymi gałęziami przemysłu jest przemysł maszynowy, dziewiarski i budowlany, branże te uzupełnia rozwój handlu, transportu, przetwórstwa rolno-spożywczego i szeroko rozumianych usług. Na terenie gminy działa ok. 1800 podmiotów gospodarczych (w tym w mieście ok. 1300). Największe firmy to: Fabryka Maszyn i Urządzeń „Famak", PV „Prefabet - Kluczbork" S.A., Wagrem sp. z o.o. Kluczbork. W Kluczborku, w okolicach Ligoty Dolnej, funkcjonuje podstrefa Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Invest Park o powierzchni 53,939 ha. Obecnymi inwestorami w WSSE, podstrefy Kluczbork, są m.in.: Marcegaglia Poland, Inpol-Krak Tubes Service Center oraz wchodząca w skład niemieckiego holdingu Seppeler Gruppe Ocynkownia Śląsk. Zgodnie z danymi GUS, miasto liczy 23797 mieszkańców i zajmuje obszar 12,4km^2. Kluczbork ma ujemny przyrost naturalny wynoszący -95. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu -3,97 na 1000 mieszkańców Kluczborka. 61,4% mieszkańców miasta jest w wieku produkcyjnym, 14,8% w wieku przedprodukcyjnym, a 23,7% w wieku poprodukcyjnym. W 2017 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w mieście wynosiło 3 939,54 PLN, co odpowiada 87.00% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców Kluczborka 1 354 osób wyjeżdża do pracy do innych miast, a 1 848 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi 494. 25,0% aktywnych zawodowo mieszkańców Kluczborka pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 29,7% w przemyśle i budownictwie, a 15,6% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 2,1% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości). Kluczbork postrzegany jest przez inwestorów jako dobrze rozwijający się ośrodek, skupiający funkcje administracyjne, edukacyjne, gospodarcze i kulturalne. Wraz z rozwojem gospodarczym, spowodowanym m.in. funkcjonowaniem Specjalnej Strefy Ekonomicznej, rozwija się strefa usług, wspomagająca przedsiębiorczość. W mieście ma swe siedziby i oddziały kilkanaście banków, znajdują się tu liczne kancelarie prawne, notarialne i biura tłumaczy przysięgłych.
Gmina Kluczbork – gmina miejsko-wiejska w powiecie kluczborskim. W jej skład wchodzi miasto Kluczbork oraz sołectwa : Bażany, Bąków, Biadacz, Bogacica, Bogacka Szklarnia, Bogdańczowice, Borkowice, Gotartów, Krasków, Krzywizna, Kujakowice Dolne, Kujakowice Górne, Kuniów, Ligota Dolna, Ligota Górna, Łowkowice, Maciejów, Nowa Bogacica, Smardy Dolne, Smardy Górne, Stare Czaple, Unieszów i Żabiniec . Gmina Kluczbork liczy 36 021 mieszkańców (54,2% ludności powiatu), stanowi 25,5% powierzchni powiatu. 62,7% mieszkańców gminy Kluczbork jest w wieku produkcyjnym, 15,3% w wieku przedprodukcyjnym, a 22,0% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym. 25,0% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Kluczbork pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 29,7% w przemyśle i budownictwie, a 15,6% w sektorze

usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 2,1% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

**dane statystyczne pochodzą z portalu głównego Urzędu Statystycznego www.polskawliczbach.pl.*

Województwo opolskie położone jest w południowo-zachodnim regionie Polski, graniczy z Czechami oraz województwami: dolnośląskim, wielkopolskim, łódzkim i śląskim. Powierzchnia województwa to 9412 km² (3% powierzchni kraju), a liczba mieszkańców ok. 1 038 000 (jest najmniejszym województwem kraju). Dzieli się na 11 powiatów, 1 miasto na prawach powiatu oraz 71 gmin. Opolszczyzna oferuje inwestorom atrakcyjne tereny inwestycyjne z pełnym uzbrojeniem technicznym oraz profesjonalną obsługę inwestorską potwierdzoną certyfikatami Gminy Atrakcyjnej dla Inwestora i Gminy Fair Play. Na terenie Opolszczyzny funkcjonują trzy podstrefy Specjalnych Stref Ekonomicznych. Ulgi w podatku dochodowym dla firm inwestujących w SSE mogą być naliczane w oparciu o koszty inwestycyjne lub tworzenie nowych miejsc pracy. W pierwszym przypadku łączna kwota ulgi podatkowej może wynieść 50% poniesionych kosztów inwestycyjnych, w drugim przypadku – 50% dwuletnich kosztów zatrudnienia na nowo utworzonych miejscach pracy w strefie. Dla małych i średnich przedsiębiorstw zwolnienie podatkowe wynosi dodatkowo 10 punktów procentowych brutto dla firm średnich i 20 punktów procentowych brutto dla małych firm.

* Analizując rynek cen kształtujących się w wolnorynkowym obrocie nieruchomościami, posłużyłem się cenami uzyskanymi ze sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz niezabudowanych w województwie opolskim, ze szczególnym uwzględnieniem Kluczborka.

* Okres badania transakcji: maj 2017 r. - maj 2019 r.

W wyniku analizy stwierdzono brak wolnorynkowych transakcji budynkami szpitalnymi na terenie woj. opolskiego.

ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ USLUGOWĄ I MIESZKALNO-USLUGOWĄ (na lokalnym i regionalnym rynku nie odnotowano transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w MPZP oznaczonym symbolem „UZ" – jak nieruchomość wyceniana)

* Okres badania transakcji: marzec 2017 r. - marzec 2019 r.

* Obszar badania rynku: gmina Kluczbork

* Przeanalizowano około 25 wolnorynkowych transakcji o cenach mieszczących się w przedziale od około 5,00 zł/m² do 230 zł/m².

* Stwierdzam, że badany rynek jest średnio rozwinięty.

* Z uwagi na stabilizację cen rynkowych w badanym segmencie rynku nie dokonano aktualizacji cen z tytułu upływu czasu - przyjęto że ceny jednostkowe w tym okresie utrzymują się na stałym poziomie (przyjęto współczynnik aktualizacji cen równy 1,00).

Na wolnym rynku dominuje obrót prawem własności. Średnie ceny tego typu nieruchomości kształtują się na poziomie 60-80 zł./m². W segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową dominują transakcje o dużej powierzchni. Obszarem rozwoju rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę obiektami logistycznymi stają się tereny podstrefy SSE *Invest Park* . Kilka odnotowanych transakcji przetargowych wskazuje, że ich ceny kształtują się na poziomie zbliżonym do cen uzyskiwanych w obrocie wolnorynkowym. Tereny inwestycyjne wymagają dłuższej, w przypadku ofert powyżej miliona złotych - nawet kilkuletniej ekspozycji na rynku.

Utworzenie SSE w Opolu w rejonie ulicy Północnej (podstrefa SSE *Invest-Park*) i budowa największego centrum handlowego województwa przy ul. Wrocławskiej ożywiło lokalny rynek nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę usługową. Tereny cechuje bardzo dobra dostępność komunikacyjna, nowa infrastruktura i wysoka estetyka otoczenia, jednak zdecydowana większość transakcji zawierana jest w trybie przetargowym. Poza Opolem, najwięcej tego typu transakcji zawieranych jest na terenie powiatu krapkowickiego, kędzierzyńsko-kozielskiego i brzeskiego, aczkolwiek ich liczba w 2018 roku zmalała w porównaniu z latami 2015-2017. Badany segment lokalnego rynku zachowuje stabilność i nie wykazuje gwałtownych zmian poziomu cen. Odnotowane w dwuletnim okresie monitorowania cen transakcje prawa własności wskazują, że na ceny jednostkowe tego typu nieruchomości największy wpływ ma: położenie, dostępność komunikacyjna i możliwość uzbrojenia (inwestorzy preferują nieruchomości dobrze wyeksponowane, posiadające bezpośredni dostęp do drogi publicznej o dużym natężeniu ruchu, z pełnym uzbrojeniem), wielkość powierzchni działki (przyjęto, że wyższe ceny jednostkowe uzyskują działki o mniejszych powierzchniach względem działek o dużych powierzchniach), oraz możliwość wykorzystania nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem.

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

7.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu /z wyłączeniem części składowych/

Wartość nieruchomości określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, której istota polega na porównywaniu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi będącymi przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości. Do bazy do wyceny przedmiotowej nieruchomości gruntowej, po odrzuceniu transakcji o wartościach skrajnych rażąco odbiegających od wartości pozostałych, zakwalifikowano następujące transakcje nieruchomościami podobnymi :

Do bazy wyceny przedmiotowej nieruchomości gruntowej, po odrzuceniu transakcji o wartościach skrajnych, rażąco odbiegających od wartości pozostałych, zakwalifikowano następujące transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o zbliżonej funkcji* w MPZP, o powierzchni do 11 arów, zestawionymi w tabeli poniżej :

Obiekt por.	Położenie	Data transakcji	Lokalizacja szczegółowa	Dojazd, możliwości zabudowy	Pow. w ha.	Cena w zł/m^2	Uzyskana cena sprzedaży netto
A	Niezabudowana nieruchomość gruntowa położona w KLUCZBORKU (ok. ul. Jana Kilinskiego), obejmująca działkę o pow.0.1061 ha. z karty mapy 13. Konfiguracja terenu równa , kształt działki nieregularny , z możliwością uzbrojenia w sieć infrastruktury technicznej w zakresie energii elektrycznej , wod.-kan. do sieci i gazu . Nieruchomość w MPZP przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami . Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna oraz usługowa. Lokalizacja w sąsiedztwie centrum miasta .	08.05.2018	dobra	dojazd drogą utwardzoną asfaltem, niskie ryzyko powodzi, średnio korzystny kształt działki	0,1061	46,74	49 593 zł
B	Niezabudowana nieruchomość gruntowa położona w KLUCZBORKU (ul. Grunwaldzka), obejmująca działkę o pow.0.0126 ha. z karty mapy Konfiguracja terenu równa , kształt działki nieregularny , z możliwością uzbrojenia w sieć infrastruktury technicznej w zakresie energii elektrycznej , wod.-kan. do sieci i gazu . Nieruchomość w MPZP przeznaczona pod zabudowę usługową . Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa. Lokalizacja - centrum miasta .	30.10.2017	bardzo dobra	dojazd drogą utwardzoną asfaltem, niskie ryzyko powodzi, średnio korzystny kształt działki	0,0126	101,91	12 841 zł
C	Niezabudowana nieruchomość gruntowa położona w LIGOCIE ZAMECKIEJ w gm. Kluczbork (ok. ul. Kujakowickiej), obejmująca działkę o pow.0,0980 ha. z karty mapy 1 Konfiguracja terenu równa , kształt działki nieregularny , z możliwością uzbrojenia w sieć infrastruktury technicznej w zakresie energii elektrycznej i wod.-kan. do sieci Nieruchomość w MPZP przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową i usługową . Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jedno rodzinna oraz usługowa. Lokalizacja – wieś graniczącą z Kluczborkiem .	22.09.2017	dostateczna	dojazd dostateczny -służebność drogi koniecznej, niskie ryzyko powodzi	0,0980	81,63	80 000 zł

*Na lokalnym (jak i regionalnym) rynku nieruchomości nie odnotowuje się transakcji nieruchomościami niezabudowanymi oznaczonymi w MPZP symbolem „UZ" - tego typu przeznaczenie planistyczne dotyczy nieruchomości zabudowanych obiektami szpitalnymi. Uwzględniając funkcję uzupełniającą – usługi i mieszkalnictwo, do bezpośrednich porównań wyselekcjonowano nieruchomości gruntowe niezabudowane o podobnym przeznaczeniu w MPZP.

Dla powyższych danych określono następujące wartości: wartość maksymalną, wartość minimalną, oraz obliczono ΔC.

c max =	101,91 zł
c min =	46,74 zł
ΔC = c max – c min =	55,17 zł

Określenie cech rynkowych

Cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości ustalono na podstawie zebranych danych, obserwacji preferencji potencjalnych nabywców, informacji z biur pośrednictwa handlu nieruchomościami oraz analizy własnej uwzględniającej transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych. Cechy rynkowe wraz z opisem zestawiono w tabeli poniżej.

Waga, opis i ocena cech rynkowych

Lp	Cecha rynkowa	Waga [%]	Opis cechy rynkowej
1	Lokalizacja szczegółowa	40	**Korzystna** (położenie w miejscowości będącej siedzibą gminy, w sąsiedztwie budynków o wysokiej estetyce) – ocena bardzo dobra **Średnia** (stan pośredni) – ocena dobra **Dostateczna** (położenie w miejscowości nie będącej siedzibą gminy, w sąsiedztwie budynków o niskiej estetyce) – ocena dostateczna
2	Wielkość nieruchomości	30	**Mała** – wielkość do 0,0800 ha. – ocena bardzo dobra **Średnia** –wielkość od 0,0801 ha. do 0,1200 ha. – ocena dobra **Duża** –wielkość powyżej 0,1200 ha. – ocena dostateczna
3	Dostępność komunikacyjna	20	**Bardzo dobra** (bezpośrednio przy drodze publicznej utwardzonej asfaltem) – ocena bardzo dobra **Średnia** (bezpośrednio przy drodze o nawierzchni nieutwardzonej) – ocena dobra **Słaba** (konieczność ustanowienia służebności) – ocena dostateczna
4	Możliwość wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem ze względu na kształt, konfigurację terenu lub inne czynniki środowiskowe	10	**Bardzo dobre** – brak utrudnień w wykorzystaniu, teren z nieograniczoną możliwością zabudowy w zgodzie z MPZP– ocena bardzo dobra **Dobre** – nieznaczne ograniczenia wynikające z kształtu działki, częściowego utwardzenia lub zagospodarowania, teren wysokiego poziomu wód gruntowych – ocena dobra **Dostateczne** – ograniczenia wynikające np.: z konfiguracji terenu, stanu zagospodarowania, teren zalewowy z wysokim ryzykiem kataklizmu powodziowego – ocena dostateczna.

UWAGA:

W dalszych wyliczeniach skala ocen została zastąpiona w następujący sposób:
cecha o cenie najlepszej – ocena bardzo dobra – bdb,
cecha o cenie średniej – ocena dobra – db,
cecha o cenie niskiej/słabej – ocena dostateczna – dst.

Na podstawie dokonanej analizy lokalnego rynku nieruchomości oraz uzyskanych informacji z biur pośrednictwa handlu nieruchomościami, a także z analizy preferencji osób i instytucji zainteresowanych nabyciem tego typu nieruchomości, przyjęto następujące współczynniki wagowe dla poszczególnych atrybutów:

L.p.	Cecha rynkowa	Waga cechy w %	Wielkość cechy w zł/m^2	Skala ocen
1	Lokalizacja szczegółowa	40	22,07 zł	3 stopnie: bardzo dobra, dobra , dostateczna
2	Wielkość nieruchomości	30	16,55 zł	3 stopnie: bardzo dobra, dobra , dostateczna
3	Dostępność komunikacyjna	20	11,03 zł	3 stopnie: bardzo dobra, dobra , dostateczna
4	Możliwość wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem ze względu na kształt, konfigurację terenu lub inne czynniki środowiskowe	10	5,52 zł	3 stopnie: bardzo dobra, dobra , dostateczna
-	Razem	100	55,17 zł	-

Zestawienie ocen cech porównawczych obiektu wycenianego i obiektów porównawczych

L.p.	Cecha rynkowa	Nieruchomość wyceniana	A	B	C
1	Lokalizacja szczegółowa	dobra	dobra	bardzo dobra	dostateczna
2	Wielkość nieruchomości	bardzo dobra	dobra	bardzo dobra	dobra
3	Dostępność komunikacyjna	dostateczna	bardzo dobra	bardzo dobra	dostateczna
4	Możliwość wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem ze względu na kształt, konfigurację terenu lub inne czynniki środowiskowe	dobra	dobra	dostateczna	dobra

ARKUSZ WYCENY gruntu / z wyłączeniem części składowych /

L.p.	Atrybut	Waga w%	Udział kwotowy w zł	Udział kwotowy na jednostkę atrybutu w zł	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównań					
						A		B		C	
						ocena	poprawka	ocena	poprawka	ocena	poprawka
1	Data wyceny / transakcji				czerwiec.2019	maj.2018	-	październik.2017	-	wrzesień.2017	-
2	Cena jednostkowa w zł/m²					46,74	-	101,91	-	81,63	-
3	Lokalizacja szczegółowa	40	22,07	11,04	db	db	0,00	bdb	-11,04	dst	11,04
4	Wielkość nieruchomości	30	16,55	8,28	bdb	db	8,28	bdb	0,00	db	8,28
5	Dostępność komunikacyjna	20	11,03	5,52	dst	bdb	-11,03	bdb	-11,03	dst	0,00
6	Możliwość wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem ze względu na kształt, konfigurację terenu lub inne czynniki środowiskowe	10	5,52	2,76	db	db	0,00	dst	2,76	db	0,00
7	Suma poprawek $\sum$ pi					-	-2,75	-	-19,31	-	+19,32
8	Wartość poprawiona zł/m²					43,99	-	82,60	-	100,95	-
9	**Średnia wartość m²**					**75,85 zł**					

Wartość rynkowa gruntu / z wyłączeniem części składowych / położonego w Kluczborku na działce nr 91/20 k.m.12 o powierzchni 0.1155 ha., wynosi:

W_{dz} = 75,85 zł x 1155 m² = **87 606,75 zł**

Przyjęto: 87.600 zł

21

7.2. Określenie wartości odtworzeniowej części składowych

Z punktu widzenia celu opracowania przyjęto określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości – podejściem kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową .

Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych. Wartość obiektu wyliczona podejściem kosztowym metodą kosztów odtworzenia stanowi iloczyn wskaźnika ceny wybranego najbardziej podobnego obiektu, powierzchni użytkowej lub kubatury przedmiotowego obiektu, oraz różnicy stopnia zużycia wycenianego obiektu w stosunku do takiego samego obiektu w stanie nowym.

Podejście kosztowe:

- w pierwszym etapie określono wartość odtworzeniową brutto składników, metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową, z uwzględnieniem bazy normatywnej w poziomu cen aktualnego na dzień szacowania na którą składają się:

- SEKOCENBUD® - Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych BCO cz. I – *Obiekty kubaturowe* IV kwartał 2018 r., Zeszyt 69/2018 (1839), Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o., Warszawa 2018
- SEKOCENBUD® - Biuletyn Cen Obiektów Robót Przygotowawczych BCP – IV kwartał 2018 r., Zeszyt 68/2018 (1838), Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o. , Warszawa 2018
- BISTYP INWESTYCJE – Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych, IV kwartał 2018, Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., Warszawa 2018,

z uwzględnieniem mnożnika przeliczeniowego dla województwa opolskiego = 1,029 .

- w drugim etapie określono wartość odtworzeniową wg stanu na dzień wyceny /wartość początkowa skorygowana o stopień zużycia łącznego./
- w trzecim etapie powiększono wartość odtworzeniową o dodatkowy współczynnik dokumentacji i nadzoru przyjęty zgodnie z KCJRiO .

Przyjęte wskaźniki cenowe dla poszczególnych obiektów nie uwzględniają kosztów inwestycyjnych dodatkowych wynoszących łącznie 7,50 %, związanych z:

- opracowaniem dokumentacji projektowej - przyjęto zgodnie z tabelą : *Wskaźniki procentowe do obliczania wartości prac projektowych w kosztach robót budowlano – montażowych dla inwestycji kubaturowych* publikowanymi w Katalogu cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych wyd. BISTYP CONSULTING.(III Materiały informacyjne); dla wycenianego budynku przyjęto jak dla budynków kat. IV – 3,55 %
- kosztami nadzoru inwestorskiego od 0,80 do 2,50%, przyjęto średnio wg rynku – 2,00 %
- koszty administracyjne związane z uzyskaniem pozwolenia budowlanego oraz decyzji o użytkowaniu obiektu wraz z kosztami odbiorów technicznych i audytu energetycznego – przyjęto 0,50 %

  Łączne koszty dodatkowe wynoszą : 6,05%.

Wartość odtworzeniowa budynku szpitala wynosi:

Budynek szpitalny o pow. użytkowej w m^2	2558,10
WARTOŚĆ OBIEKTU	
Wskaźnik ceny za zł/m^2 pow. użytkowej jak dla obiektu BCO nr 1264-101 (1511) – Pawilon szpitalny (3+1 kondygnacja)	4373,45 zł
Mnożnik przeliczeniowy dla województwa opolskiego	1,029
Wartość obiektu	11 512 166,40 zł
Wartość kosztów inwestycyjnych dodatkowych wynoszących łącznie 6,05 %	696 486,07 zł
Wartość obiektu po uwzględnieniu wartości kosztów inwestycyjnych dodatkowych	12 208 652,47 zł
Stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego	10%
Wartość obiektu po uwzględnieniu stopnia zużycia	10 987 787,22 zł
Przyjęta wartość odtworzeniowa budynku szpitalnego wynosi:	**10 987 800 zł**

Wartość odtworzeniowa działki gruntu nr 91/20 a.m.12 o pow.0,1155 ha. zabudowanej budynkiem szpitalnym, położonej w Kluczborku przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie, wchodzącej w skład księgi wieczystej OP1U/00062465/9, wynosi:

$W_{odtw.}$ = 10 987 800 zł + 87 600 zł = **11 075 400 zł**

Przyjęto: 11 075 400 zł.

7. USTALENIE WYNIKU KOŃCOWEGO WRAZ Z WNIOSKAMI I ICH UZASADNIENIEM

Na podstawie przeprowadzonych badań, analiz i obliczeń, oraz posiadanego rozeznania lokalnego rynku nieruchomości stwierdzam, że wartość rynkowa przedmiotu wyceny, którą jest: Działka ewidencyjna nr 91/20 k.m.12, obręb 0027 Kluczbork, o pow.0,1155 ha, zabudowana budynkiem szpitalnym, położona w Kluczborku przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie, wchodząca w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą OP1U/00062465/9 , wynosi: **11 075 400 zł** słownie: jedenaście milionów siedemdziesiąt pięć tysięcy czterysta złotych.

Wartość przedmiotu wyceny :	**11 075 400 zł**
* wartość prawa własności działki nr 91/20 k.m.4 o pow.0,1155 ha. / z pominięciem części składowych gruntu /	**87 600 zł**
* wartość części składowych gruntu	**10 987 800 zł**

Wyliczona wartość rynkowa gruntu jest odzwierciedleniem średnich cen rynkowych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie wolnorynkowym. Na lokalnym i regionalnym rynku nie odnotowano transakcji nieruchomości zabudowanych budynkami szpitalnymi.

8. WARUNKI I OGRANICZENIA - KLAUZULE

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z normami branżowymi oraz obowiązującymi przepisami prawa
- Wartości końcowe wyszacowane w opracowaniu mają zastosowanie tylko do celu, dla którego operat został opracowany
- Operat, ani żadna jego część, lub odwołanie od niego nie mogą być włączone do publikowanego dokumentu, okólnika komunikatu lub publikowane w inny sposób bez pisemnej zgody autora.
- Operat szacunkowy jest ważny 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.
- Opis stanu technicznego nieruchomości nie stanowi ekspertyzy technicznej w rozumieniu przepisów prawa.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i opisany w nich stan prawny uznano za wiarygodny i nie były one przedmiotem odrębnego postępowania.

Załączniki / kserokopie /:

- Dokumentacja fotograficzna
- Wypis z rejestru gruntów
- Wypis z kartoteki budynków
- Wyrys z mapy ewidencyjnej
- Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Protokół z badania księgi wieczystej
- Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

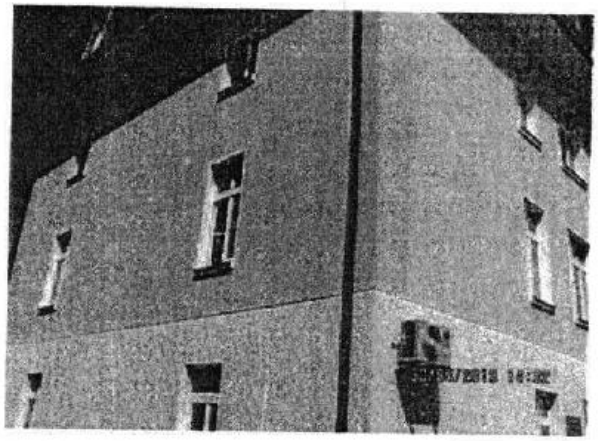
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY TADEUSZ LISIŃSKI UPRAWNIENIA NR 1112

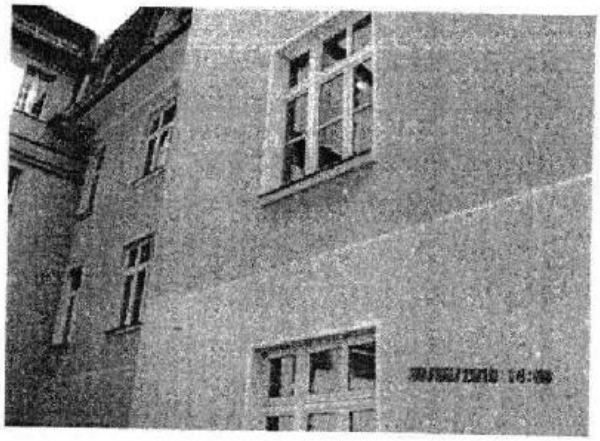
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

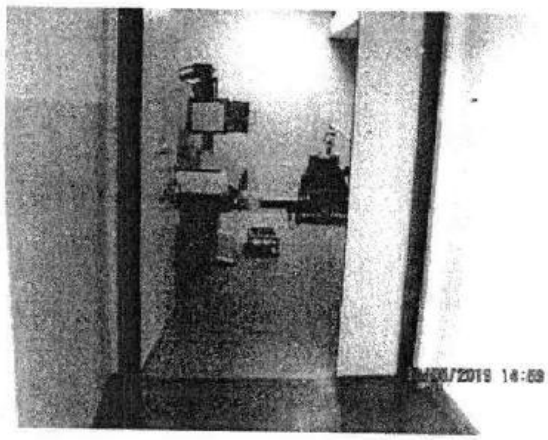
Działka ewidencyjna nr 91/20 k.m.12, obręb 0027 Kluczbork, o pow.0,1155 ha, zabudowana budynkiem szpitalnym, położona w Kluczborku przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie, wchodząca w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą OP1U/00062465/9

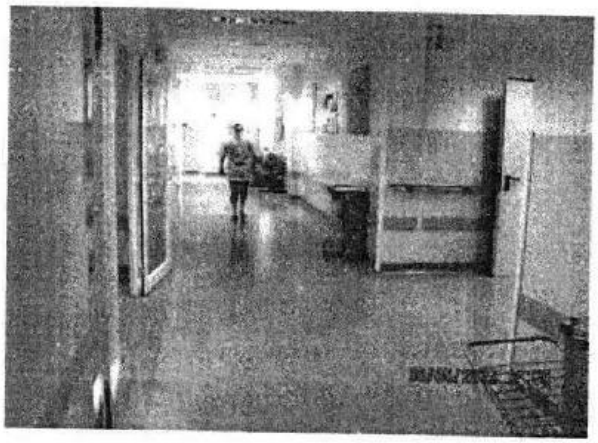
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Działka ewidencyjna nr 91/20 k.m.12, obręb 0027 Kluczbork, o pow.0,1155 ha, zabudowana budynkiem szpitalnym, położona w Kluczborku przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie, wchodząca w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą OP1U/00062465/9



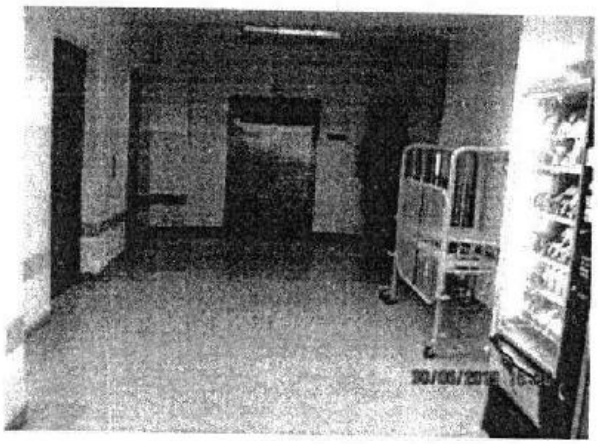


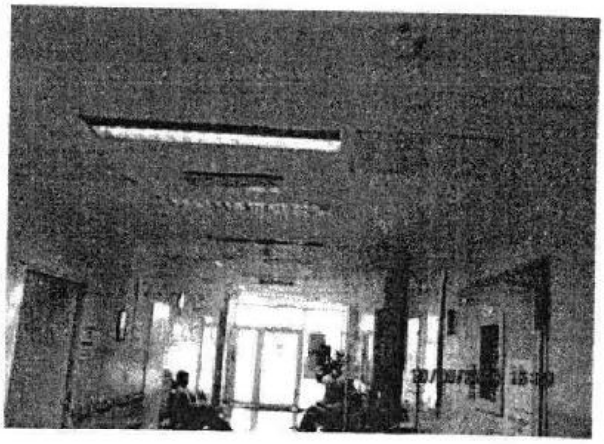


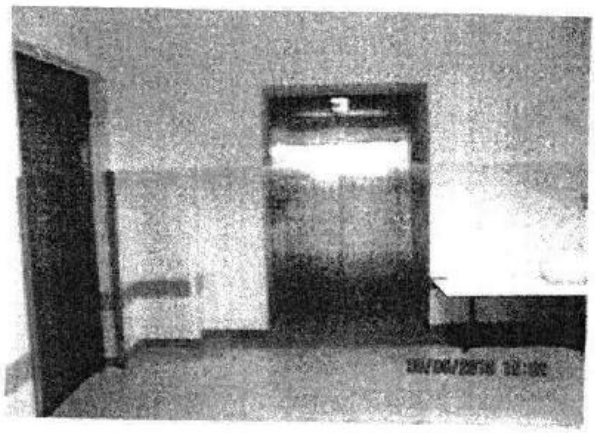


DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Działka ewidencyjna nr 91/20 k.m.12, obręb 0027 Kluczbork, o pow.0,1155 ha, zabudowana budynkiem szpitalnym, położona w Kluczborku przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie, wchodząca w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą OP1U/00062465/9



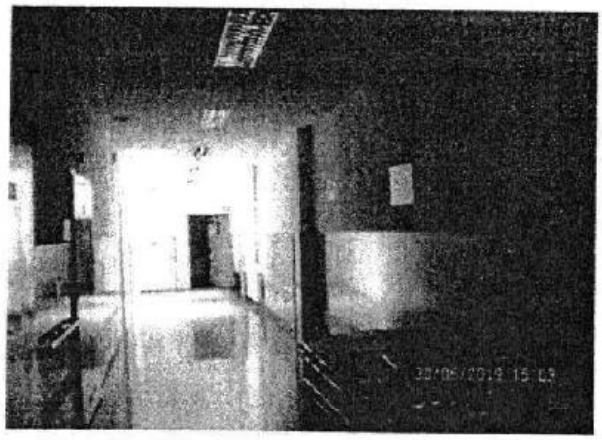


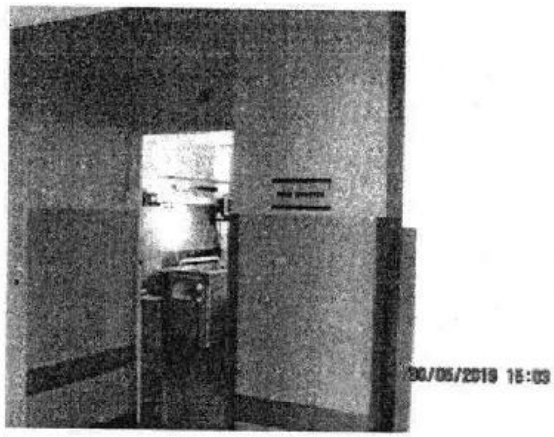


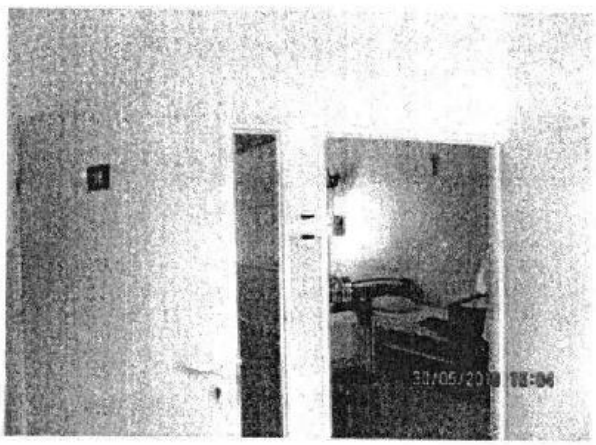
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY TADEUSZ LISIŃSKI

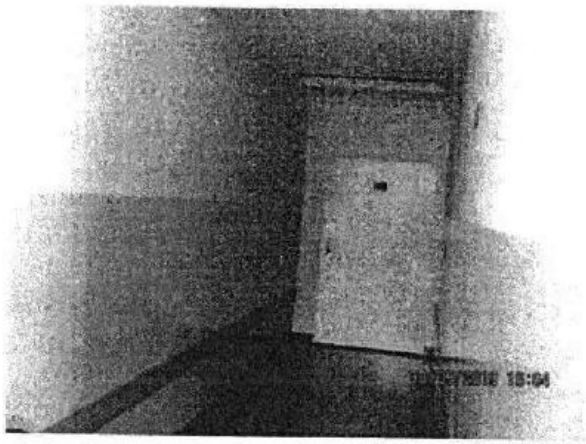
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Działka ewidencyjna nr 91/20 k.m.12, obręb 0027 Kluczbork, o pow.0,1155 ha, zabudowana budynkiem szpitalnym, położona w Kluczborku przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie, wchodząca w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą OP1U/00062465/9









RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY TADEUSZ LISIŃSKI UPRAWNIENIA NR 1345

Starosta Kluczborski 46-200 Kluczbork ul. Katowicka 1 GG-GK.6621 1177 2019.BR	Województwo: opolskie Powiat: kluczborski Jednostka ewidencyjna: Kluczbork - miasto Obręb ewidencyjny: **160402_4.0027, KLUCZBORK**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

według stanu na dzień: 2019-06-07 10:33:33

Jednostka rejestrowa gruntów: **160402_4.0027.G998**

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: **własność**
grupa rejestrowa: 11.1

Powiat:
POWIAT KLUCZBORSKI REGON: 531412504
Siedziba: 46-200 KLUCZBORK UL. KATOWICKA 1

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewiden-cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]	Nr KW
12	**91/20**		Inne tereny zabudowane	Bi	0.1155	0.1155	OP1U/00062465/9

Identyfikator działki: 160402_4.0027.AR_12.91/20
UWAGI - DZIAŁKA: 91/20
Do dz.91/20,91/21,91/22 należy zapewnic dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienieprawa przejścia i przejazdu przez nowo wydzieloną dz.91/23 (do ul.M.C Skłodowskiej) oraz działkę istniejącą 91/8 (do ul.Drzymały).

Łączna powierzchnia wybranych działek: 0.1155

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 2.9750

KLAUZULE:
Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Niniejszy dokument nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (DZ. U. 2015, poz. 783)

W dniu: 07.06.2019
dokument sporządzony przez: Beata Rak

Kluczbork, dnia: 07 CZE. 2019

STAROSTA KLUCZBORSKI 5

Z up. STAROSTY
(imię i nazwisko osoby upoważnionej)
Beata Rak
INSPEKTOR

2P

Starosta Kluczborski 46-200 Kluczbork ul. Katowicka 1 GG-GK.6621.1404.2019.BR	Województwo: opolskie Powiat: kluczborski Jednostka ewidencyjna: Kluczbork - miasto Obręb ewidencyjny: **160402_4.0027, KLUCZBORK**

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

według stanu na dzień: 2019-06-07 10:34:11

Pozycja kartoteki budynków: 160402_4.0027.G998

BUDYNKI:

Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek: Oznaczenie		Adres budynku
1.	160402_4.0027.1652_BUD	160402_4.0027.AR_12.91/20		UL. SKŁODOWSKIEJ - CURIE 25, KLUCZBORK

Status	Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje
wybudowany	budynki transportu i łączności (102)			

Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa: Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Część budynku oddana do użytk.
73			0.00			0		

Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy	Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych
2005							1 / 0

Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy winda	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość
			mur	

Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek: Oznaczenie		Adres budynku
2.	160402_4.0027.1660_BUD	160402_4.0027.AR_12.91/20		UL. SKŁODOWSKIEJ - CURIE 25, KLUCZBORK

Status	Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje
wybudowany	budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej (106)			

Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa: Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Część budynku oddana do użytk.
814			0.00			0		

Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy	Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych
2005							4 / 0

Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy winda	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość
			mur	

BUDYNKÓW NA WYPISIE: 2

ŁĄCZNIE BUDYNKÓW W KARTOTECE: 12

KLAUZULE:

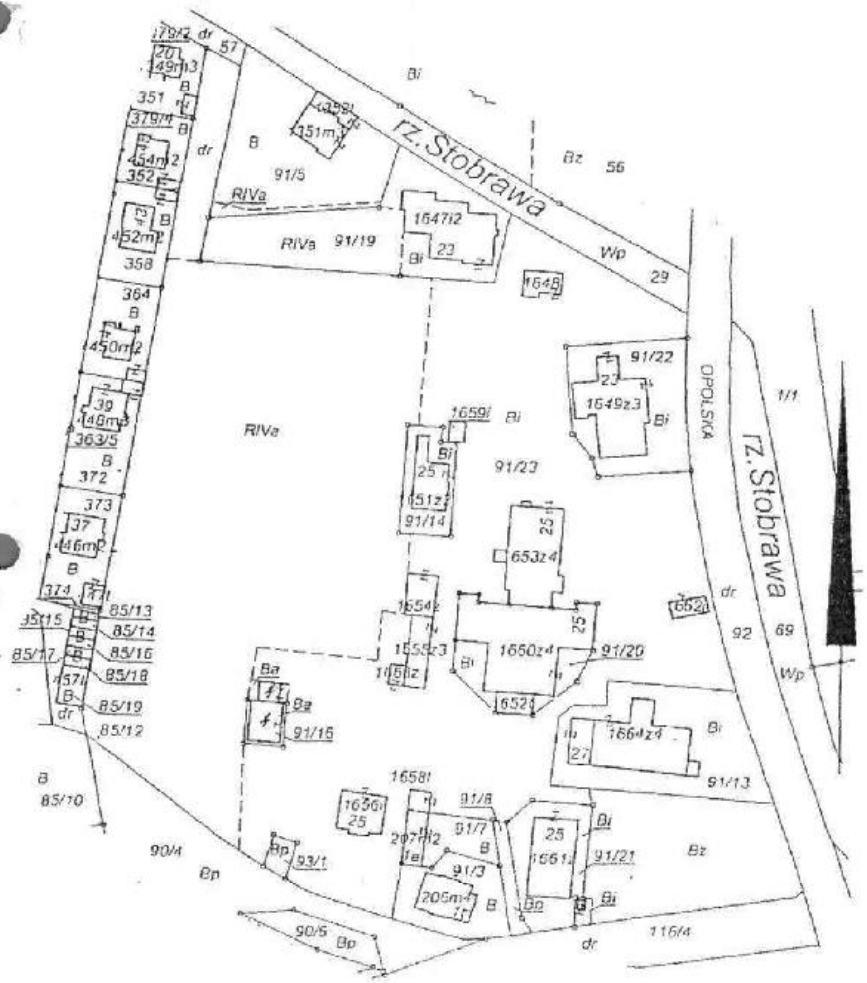
Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Niniejszy dokument nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (DZ. U. 2015, poz. 783)

Dokument niniejszy jest wyrysem z mapy ewidencyjnej i jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księgach wieczystych.

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych ewidencji gruntów i budynków i jest przeznaczony do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Wyrys z mapy ewidencyjnej 1: 2000



31

BURMISTRZ MIASTA KLUCZBORKA
województwo opolskie

GNP.6727.177.2019.KK

Kluczbork, dnia 12 czerwca 2019r.

WYPIS

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.), zmiany miejcowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka- część południowa, uchwalonej przez Radę Miejską w Kluczborku, Uchwałą nr XXV/259/12 z dnia 28 września 2012r., ogłoszonej w Dz. U. Woj. Opolskiego z 2012r. poz. 1436, Uchwały nr XXIII/207/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 27 kwietnia 2016r., w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka część południowa, ogłoszonej w Dz. U. Woj. Opolskiego z 2016r. poz. 1110, Uchwały nr XXXI/289/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 30 listopada 2016r., zmieniającej uchwałę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka- część południowa, ogłoszonej w Dz. U. Woj. Opolskiego z 2016r. poz. 2725 oraz Uchwały nr LIV/531/18 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 27 września 2018r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka część południowa, ogłoszonej w Dz. U. Woj. Opolskiego z 2018r. poz. 2841

dotyczy działki nr 91/20 ark. m. 12 położonej w Kluczborku oznaczonej symbolem: UZ.

§ 46.

1. Wyznacza się teren szpitala oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **UZ**.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się pod obiekty szpitalne z dopuszczeniem:
   1) usług towarzyszących, tj. usług służących obsłudze pracowników i pacjentów;
   2) usług administracyjnych związanych ze służbą zdrowia;
   3) mieszkań służbowych w lokalach wydzielonych w budynkach towarzyszących o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 25 % powierzchni użytkowej tych budynków.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) obsługa komunikacyjna z istniejących ulic istniejącymi zjazdami;
   2) w granicach terenu należy urządzić parkingi z ilością miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 30;
   3) dopuszcza się rozbudowę i uzupełnianie istniejącej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku zmiany planu;
   4) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:
      a) max.% powierzchni zabudowanej - 40,
      b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 40,
      c) min./max. wskaźniki intensywności zabudowy – nie określa się/1,5;
   5) architektura zabudowy uzupełniającej powinna charakterem nawiązywać do architektury istniejących budynków podstawowych;
   6) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji;
   7) obowiązują odpowiednio ograniczenia wynikające z położenia terenu w strefie ochrony krajobrazu kulturowego określone w § 18 ust. 2.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy;
   2) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne:
   2a) wewnętrzna linia zabudowy;
   3) oznaczenia literowe określające przeznaczenie terenów;

32

4) oznaczenia cyfrowe identyfikujące tereny o różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
5) rezerwy terenowe pod drogi;
6) projektowane linie kablowe 15 kV;
7) projektowany gazociąg wysokoprężny;
8) zabytki architektury i zabytki archeologiczne objęte ochroną konserwatorską niniejszą zmianą planu;
9) strefy ochrony konserwatorskiej „A" i „B";
10) strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K";
11) zabytkowy układ zieleni – aleja kasztanowa;
12) granice zabytkowych obszarów zieleni: pozostałości fosy i cmentarza komunalnego;
13) ostoje fauny;
14) potencjalny zasięg oddziaływania linii elektroenergetycznych;
15) koryto rzeki Stobrawy.

2. Pozostałe oznaczenie graficzne na rysunku mają charakter postulatywny lub informacyjny.

§ 5.

Użyte w niniejszej uchwale terminy oznaczają:

1) **plan** - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka – część południowa, o którym mowa w § 1 ust. 1;
2) **zmiana planu** – niniejsza uchwała;
3) **teren** – fragment obszaru objętego zmianą planu, wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu i oznaczony literowo lub cyfrowo i literowo;
4) **działka budowlana** - w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5) **dostęp do drogi publicznej** - w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
6) **usługi** - obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, w tym:
   a) **usługi użyteczności publicznej** – usługi administracji, oświaty, nauki, kultury, opieki zdrowotnej społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, pocztowej, telekomunikacyjnej i obsługi pasażerów w transporcie zbiorowym, usługi turystyki, handlu, gastronomii oraz inne usługi biurowe i socjalne, z wyłączeniem szpitali i domów opieki społecznej oraz sklepów o powierzchni pojedynczych sal sprzedaży większych niż 400m^2,
   b) **usługi bytowe** – usługi zaspokajające potrzeby ludności związane z codziennym bytowaniem, takie jak: fryzjerstwo, pralnictwo, kosmetyka, odnowa biologiczna, naprawa sprzętu AGD, elektronicznego i innych drobnych przedmiotów codziennego użytku (obuwia, odzieży, zegarków i. in.), itp.,
   c) **usługi motoryzacyjne** – stacje remontowe i stacje obsługi pojazdów mechanicznych, w tym myjnie samochodowe i stacje paliw,
   d) **usługi techniczne** – warsztaty samochodowe w tym wymiany opon, warsztaty lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne, ślusarskie, stolarskie, itp.,
   e) **usługi centrotwórcze** – usługi użyteczności publicznej o ogólnomiejskim zasięgu obsługi,
   f) **usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej** – podstawowe usługi użyteczności publicznej i bytowe służące obsłudze mieszkańców zespołu mieszkaniowego na obszarze którego się znajdują, z wykluczeniem lokali rozrywkowych, w tym dyskotek,
   g) **usługi rzemiosła** – samodzielna działalność gospodarcza na niewielką skalę obejmująca produkcję drobnotowarową, wytwarzanie dóbr i świadczenie usług, prowadzona w małych warsztatach zatrudniających do 10 pracowników, łącznie z właścicielem, oparta w zasadzie na pracy ręcznej przy użyciu prostych narzędzi, bez podziału pracy;
   h) **usługi opieki społecznej** – domy opieki społecznej z zakwaterowaniem, usługi zdrowotne, medyczne i paramedyczne,

i) **usługi agroturystyki** – usługi turystyczne świadczone w gospodarstwach rolnych w zakresie zakwaterowania i wyżywienia turystów.

7) **zakłady uciążliwe** - zakłady z instalacjami zaliczonymi do przedsięwzięć wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;

8) **działalność gospodarcza wymagająca sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko** – działalność gospodarcza wymagająca sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko obligatoryjnie lub na podstawie postanowienia organu właściwego do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;

9) **budynek podstawowy** - budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu;

10) **budynek towarzyszący** – budynek o funkcji usługowej, administracyjnej i socjalnej, na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej, służący obsłudze zakładu na terenie którego jest zlokalizowany;

11) **budynek pomocniczy** – budynek z pomieszczeniami garażowymi, składowo-magazynowymi, gospodarczymi i technicznymi na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej, służący potrzebom zakładu (instytucji) na terenie którego (której) jest zlokalizowany;

12) **budynek gospodarczy** – w rozumieniu przepisów budowlanych;

13) **zieleń towarzysząca** – zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna oraz ogrody przydomowe;

14) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość zabudowy od ulicy (drogi), mierzoną do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany;

15) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość budynków podstawowych lub towarzyszących od ulicy (drogi), mierzoną do zasadniczej frontowej ściany budynku lub - w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy - do najbliższego punktu tej ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków pomocniczych i gospodarczych;

16) **ciąg zabudowy** – ciąg budynków usytuowanych wzdłuż ulicy na działkach bezpośrednio sąsiadujących z wyłączeniem budynków gospodarczych;

17) **budynki sąsiednie** – pierwsze najbliżej położone w ciągu zabudowy budynki po obu stronach budynku, którego ustalenie planu dotyczy, z wyłączeniem budynków gospodarczych;

18) **podział parcelacyjny** – podział geodezyjny mający na celu wydzielanie nowych działek budowlanych;

19) **wskaźniki urbanistyczne** - wskaźniki: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, miejsc parkingowych;

20) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – procentowy stosunek powierzchni zabudowy, tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na danym terenie, liczonej w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tego terenu;

21) **rodzaje dachów:**
   a)dach płaski – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 10°,
   b) dach niski - dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem 11° - 29°,
   c) dach wysoki – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem 30° - 45°;

22) **rozbudowa** – również nadbudowa, jeśli z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;

23) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, akty prawa miejscowego obowiązujące na terenie województwa opolskiego.

§ 6.

Przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie.

§ 7.

Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, na terenach, o których mowa w §11, można:

1) lokalizować nowe obiekty budowlane wraz z związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, oraz remontować, przebudowywać, rozbudowywać, wymieniać, a także zmieniać sposób użytkowania, istniejących obiektów lub ich części, zgodnie z przeznaczeniem terenu;

2) lokalizować budynki towarzyszące, pomocnicze i gospodarcze oraz wykorzystywać na takie cele istniejące budynki o innym przeznaczeniu, z możliwością ich remontów, przebudowy, rozbudowy i wymiany;
3) remontować, przebudowywać, rozbudowywać i wymieniać istniejące oraz lokalizować nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej jeśli nie koliduje to z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów;
4) urządzać zieleń towarzyszącą oraz lokalizować obiekty małej architektury podnoszące walory estetyczne i użytkowe terenów;
5) lokalizować wiaty, altany oraz przydomowe oranżerie (ogrody zimowe) nie wymagające pozwolenia na budowę, towarzyszące budynkom mieszkalnym;

z uwzględnieniem określonych w niniejszej uchwale zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony dóbr kultury i zabytków oraz wskaźników urbanistycznych.

§ 8.

1. Istniejące obiekty (budynki, lokale, budowle) niezgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, jeśli są zgodne z zasadami ochrony środowiska określonymi w rozdziale 4 oraz spełniają wszystkie wymogi wynikające z przepisów z zakresu ochrony środowiska, bez prawa rozbudowy, a w przypadku lokali – zwiększania powierzchni lokalu.
2. Ustalone wskaźniki urbanistyczne oraz zasady kształtowania zabudowy stosuje się do nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków, a także do zmian zagospodarowania terenów, z wyjątkiem remontów i przebudowy.
3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenie „budynki (budynek) do zachowania" dotyczy budynków podstawowych a także innych budynków, jeśli wymienione są przepisach szczegółowych; budynki te kształtują układ urbanistyczny i wskazane jest ich zachowanie, co nie wyklucza możliwości ich przebudowy, rozbudowy lub wymiany oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wszystkich odpowiednich ustaleń zmiany planu.

§ 10.

1. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podziały parcelacyjne terenów pod warunkiem:
   1) zapewnienia dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości bezpośrednio z istniejących ulic lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych spełniających wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, określonych w przepisach odrębnych;
   2) zachowania wymaganych odległości pomiędzy istniejącymi budynkami i nowymi granicami działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych;
   3) możliwości zagospodarowania działek budowlanych powstałych w wyniku parcelacji zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w niniejszej uchwale.
2. Dopuszcza się wydzielenia geodezyjne w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 11.

Obszar objęty zmianą planu dzieli się liniami rozgraniczającymi na tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:
1) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, w tym:
   a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **P**,
   b) tereny obiektów produkcyjnych, składowo-magazynowych i usługowych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **PU**,
   c) tereny usług rzemiosła oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UR**;
2) tereny zabudowy usługowej, w tym:
   a) tereny obiektów użyteczności publicznej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UP**,

b) tereny obiektów oświaty oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UO**,
c) teren szpitala oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **UZ**,
d) tereny obiektów kultu religijnego oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UKr**,
e) tereny obiektów handlu oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UH**,
f) tereny obiektów usług motoryzacyjnych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UKS**,
g) tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **US**,
h) tereny obiektów usług turystycznych, wypoczynku i rekreacji oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UT**,
i) tereny obiektów opieki społecznej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UZS**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:
a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MN**,
b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MW**,
c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MNW**,
d) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MNU**,
e) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **MWU**;

4) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **RM**;

5) tereny otwarte (zieleni, użytkowane rolniczo i wód), w tym:
a) tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **ZD**,
b) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **ZI**,
c) tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **ZP**,
d) tereny cmentarzy oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **ZC**,
e) tereny lasów oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **ZL**,
f) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **ZN**,
g) tereny trwałych użytków zielonych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **RZ**,
h) tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **RO**,
i) tereny głównie gruntów ornych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **R**,
j) tereny głównie gruntów ornych – rezerwy terenowe pod przyszły rozwój miasta oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **R(MM)**,
k) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **WS**;

6) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
a) teren głównego punktu zasilana (GPZ) oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **EE**,
b) tereny wolnostojących stacji transformatorowych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **Ee**,
c) teren przepompowni ścieków oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **K**;
d) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **W**,
e) teren przepompowni ścieków i wolnostojącej stacji transformatorowej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **K/Ee**;

7) tereny komunikacji, w tym:
a) tereny kolejowe oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KK**,
b) tereny dworca autobusowego oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KS**,
c) tereny parkingów oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KP**,
d) tereny garaży oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **Kg**,
e) tereny placów publicznych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KPP**,
f) tereny ulicy głównej ruchu przyspieszonego oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KDGp**,
g) tereny ulic i dróg zbiorczych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KDZ**,

h) tereny ulic i dróg lokalnych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KDL**,
i) tereny ulic dojazdowych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KDD**,
j) tereny ulic i dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KDW**,
k) tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku zmiany planów symbolem **KCP**.

2. Dodatkowe oznaczenia niektórych terenów podane w nawiasach oznaczają przeznaczenie uzupełniające, dopuszczone na zasadach określonych w przepisach szczegółowych.

§ 12.

Szczegółowe przeznaczenie terenów wymienionych w § 11, w tym dopuszczenia i ograniczenia, określają przepisy szczegółowe.

§ 13.

1. Przy lokalizacji nowych budynków i rozbudowie istniejących należy respektować linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu.
2. Jeśli na rysunku zmiany planu nie określono linii zabudowy, dla nowych i rozbudowywanych budynków wymagana jest linia zabudowy jak jednego z budynków sąsiednich, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 14.

1. Przy rozbudowie budynków lub dobudowie, dach części dobudowanej lub rozbudowanej należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego; ustalenie nie dotyczy dachów płaskich.
2. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, przy nadbudowie budynków w ciągach zabudowy:
   1) wysokość budynku nadbudowywanego nie może przekroczyć wysokości wyższego budynku sąsiadującego;
   2) geometria i pokrycie dachu nadbudowywanego budynku – jak dach jednego z budynków sąsiadujących lub jak dach przeważającej ilości budynków w tym samym ciągu zabudowy, a w przypadku zabudowy zwartej – jak dach jednego z budynków przyległych, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Zakazuje się:
   1) w przypadku budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – rozbudowy pojedynczych segmentów a także przebudowy pojedynczych segmentów zmieniającej elewację frontową, w tym zmiany rodzaju materiału wykończenia ścian elewacyjnych i dachu;
   2) w przypadku budynków wielorodzinnych:
      a) częściowej nadbudowy,
      b) częściowej przebudowy zmieniającej cechy architektonicznych budynków, w tym: kształt dachu, elementy kompozycyjne elewacji (układu, kształtu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, balkonów itp.),
      c) częściowych zmian wykończenia dachu oraz ścian elewacyjnych i kolorystyki, jeśli nie wynikają z projektu architektonicznego obejmującego cały budynek.

§ 15.

1. Dla terenów UP, MW i MWU wymagane załączenie do projektów zagospodarowania terenu projektów zieleni.
2. Dla nowych oraz rozbudowywanych i przebudowywanych budynków na terenach w śródmieściu, w szczególności na terenach wskazanych w przepisach szczegółowych, wymagany wysoki standard architektury i zagospodarowania terenu, przez co należy rozumieć w szczególności wykończenie obiektów i nawierzchni terenu materiałami wysokiej jakości.
3. Kioski, stragany i parterowe pawilony handlowe o powierzchni użytkowej do 100m^2 mogą być sytuowane tylko w miejscach wskazanych w przepisach szczegółowych. W innych miejscach dopuszcza się jedynie obiekty o lokalizacji czasowej, z zastrzeżeniem § 25 ust. 4.
4. Ogrodzenia od strony przestrzeni publicznych (ulic, placów i zieleni parkowej) ażurowe o wysokości do 1,5m, z możliwością podmurówki o wysokości do 0,5m. Jeśli na działce

bezpośrednio sąsiadującej istnieje trwałe ogrodzenie, należy zachować taką samą wysokość. Wyklucza się:

1) ogrodzenia pełne, poza fragmentami przy bramach i furtkach oraz – na działkach z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – w miejscach wydzielonych na pojemniki na śmieci;
2) ogrodzenia z ażurowych prefabrykatów betonowych.

§ 18.

1. Tworzy się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującą historycznie ukształtowane układy zieleni , w tym zabytkowego parku miejskiego.
2. Dla strefy, o której mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ochrony:
   1) wyklucza się nową zabudowę oraz trwałe utwardzanie powierzchni gruntu na terenach zieleni parkowej ZP, w szczególności na potrzeby komunikacji (parkingi, dojazdy);
   2) należy zachować i chronić istniejące zadrzewienia, oraz odtwarzać w razie koniecznych wycinek związanych z pracami pielęgnacyjnymi;
   3) możliwe uzupełnianie istniejącej zieleni przy zachowaniu układu i tożsamości istniejących założeń;
   4) dla parku miejskiego obowiązują dodatkowo przepisy § 25 ust. 2 pkt 2 i ust. 3.

§ 19.

1. Należy zachować wszystkie zespoły i pojedyncze egzemplarze starodrzewia, w tym w pasach drogowych i na posesjach zabudowanych. Wycinka tych drzew jest możliwa tylko w przypadkach uzasadnionych względami pielęgnacyjnymi lub względami bezpieczeństwa.
2. Wzdłuż cieków wodnych należy wprowadzać zadrzewienia i zakrzewienia roślinnością zgodną ze specyfiką lokalną i roślinnością potencjalną. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do cieków i rowów w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

§ 21.

Ze względu na położenie całego obszaru objętego zmianą planu w granicach wydzielonego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 324 „Dolina Kopalna Kluczbork" wymagającego szczególnej ochrony, ustala się następujące wymagania:

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych i rozbudowywanych obiektów wyłącznie do kanalizacji sanitarnej;
2) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, musi być utwardzony oraz wyposażony w kanalizację deszczową z urządzeniami do odseparowania zanieczyszczeń od wody;
3) należy respektować zasady postępowania z odpadami określone w przepisach § 39;
4) wyklucza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, jeśli z raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wynika, że mogą one spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód.

§ 22.

W celu ochrony stanu środowiska terenów mieszkaniowych oraz ochrony zdrowia ludzi ustala się następujące wymagania:

1) na całym obszarze objętym zmianą planu wyklucza się lokalizację zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
2) na całym obszarze objętym zmianą planu działalność gospodarcza powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny; wyklucza się tworzenie dla zakładów obszarów ograniczonego użytkowania;
3) istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w razie okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne:

a) dla terenów MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) dla terenów MNU, MWU – jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
c) dla terenu RM – jak dla zabudowy zagrodowej,
d) dla terenów MW, MNW i 3UKr – jak dla zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
e) dla terenów UO – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
f) dla terenów UZ – jak dla terenów szpitali w miastach,
g) dla terenów UZS – jak dla terenów szpitali i domów opieki społecznej;

5) na terenach położonych w odległości do 50m od linii kolejowej oraz bezpośrednio przy ulicach w ciągach dróg krajowych, tj. ulicach: Opolskiej, Marii Skłodowskie-Curie, Katowickiej i Wołczyńskiej, przy budowie nowych budynków oraz przy przebudowie i remontach istniejącej zabudowy – odpowiednio do zakresu tych prac, należy w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach, tj. zmniejszające uciążliwości spowodowane hałasem komunikacyjnym poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki; rozwiązania te powinny polegać na zastosowaniu odpowiednich rozwiązań dla przegród zewnętrznych i okien o wysokim wskaźniku izolacyjności akustycznej, a. w przypadku nowych budynków, także na odpowiednim usytuowaniu budynku i pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi względem źródła emisji hałasu; dopuszcza się odstępstwa w przypadku budynków zabytkowych, jeśli jest to uzasadnione względami ochrony ich walorów zabytkowych;
6) w potencjalnych strefach uciążliwości napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, tj. w odległości 14,5 m od skrajnego przewodu roboczego, ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
7) na terenach zagrożonych zalewami powodziowymi należy przy budowie i przebudowie obiektów budowlanych zastosować rozwiązania techniczne zwiększające odporność obiektów na to zagrożenie;
8) w strefach sanitarnych projektowanych cmentarzy obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

§ 25.

1. Na obszarze objętym zmianą planu znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego, objęte ścisłą ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych:
   - Stare Miasto – nr rejestru 40 / 49
   - kościół ewangelicki p.w. Chrystusa Zbawiciela (XIV, XVII w.) – nr rejestru: 802 / 64
   - pomnik przy kościele ewangelickim – nr rejestru: B.t.III – 607/1-15/72
   - kościół parafialny p.w. M. B. Wspomożenia Wiernych, ul. M. C. Skłodowskiej 8 – nr rejestru: 56 / 2007
   - szkoła i plebania ewangelicka, pl. Ks. Gdacjusza 2-3-4 (1831-1833 r.) – nr rejestru: 815 / 64
   - Gimnazjum Humanistyczne z budynkiem sali gimnastycznej (ob. Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych), ul. M. C. Skłodowskiej 13 – nr rejestru: 102 / 2009
   - Zespół budynków Miejskiej Szkoły im. Gustawa Freytaga, ob. Zespół Szkół Ogólnokształcących przy ul. Mickiewicza 10 (1865 – 1870 r., przeb. i rozb. 1925 – 1926 r.) – nr rejestru 101 / 2009 r.)
   - kaplica cmentarna na cm. komunalnym (2 poł. XIX w., 1982 r.) – nr rejestru: 2016 / 76
   - cmentarz wojenny Armii Radzieckiej, ul. Opolska (zał. 1952 r.) – nr rejestru : 146 / 86
   - fragmenty murów obronnych przy ul. Damrota, Pułaskiego, Krakowskiej (XVI w.) - nr rejestru : 810 / 64
   - zbiorowa mogiła żołnierzy września 1939 (na cmentarzu par.) – nr rejestru : A-212/89
   - mogiła powstańca śląskiego Henryka Dubiela (na cmentarzu par.) – nr rejestru : A-220/89
   - nagrobek na cm. komunalnym (pocz. XX w.) – nr rejestru B.t.II-197/1-4/10
   - nagrobek rodziny Schodlok na cm. komunalnym (pocz. XX w.) – nr rejestru B.t.II-197/1-4/10

- nagrobek rodziny Arndt na cm. komunalnym (k. XIX w. i pocz. XX w.) – nr rejestru B.t.II-197/1-4/10
- nagrobek rodziny Lassow na cm. komunalnym (XIX / XX w.) – nr rejestru B.t.II-197/1-4/10
- park krajobrazowy miejski (lata 20 XX w.) – nr rejestru 6 / 76
- budynek administracyjny młyna handlowego, ul. Młyńska 8 (1907r.) – nr rejestru: 2238 / 90
- budynek administracyjno-mieszkalny w zespole szpitala, ul. M. C. Skłodowskiej 25 – nr rejestru 73 / 2008
- Ratusz (1752, 1926 r.) – nr rejestru: 811 / 64
- dom z zespołu tzw. „12 Apostołów" przy Ratuszu, dom nr 2 (1752, 1926 r.) – nr rejestru : 812 / 64
- dom z zespołu tzw. „12 Apostołów" przy Ratuszu, dom nr 3 (1752, 1926 r.) – nr rejestru : 813 / 64
- dom, ul. Damrota 34 (1825 r.) – nr rejestru 1307 / 66
- dom, ul. Damrota 14 (pocz. XX w.) – nr rejestru 161 / 2011
- dom, ul. Katowicka 7A (pocz. XX w.) – nr rejestru 121 / 2010
- dom, ul. M. Kopernika 1 (pocz. XIX w., lata 80 XX w.) – nr rejestru 1308 / 66
- dom, ul. Kościuszki 1 (ok. 1890 r.) – nr rejestru 119 / 2010
- dom, ul. Krakowska 23 (ok. 1900 r.) – nr rejestru 68 / 2008
- dom, ul. Krakowska 27 (1890 r.) – nr rejestru 2378 / 98
- dom, ul. Niepodległości 2 (ok. 1875 r.) – nr rejestru 78 / 2009
- dom, ul. Niepodległości 3 (1840 r.) – nr rejestru 1314 / 66
- dom, ul. Niepodległości 4 (1 poł. XX w.) – nr rejestru 1315 / 66
- dom, ul. Niepodległości 7 (3 ćw. XIX w.) – nr rejestru 1317 / 66
- dom, ul. Opolska 9 – nr rejestru 1309/66
- dom, ul. Piastowska 11 (pocz. XX w.) – nr rejestru 107 / 2009
- dom, ul. Piłsudskiego 4-4a (ok. 1900 r.) – nr rejestru 69 / 2008
- dom, ul. Piłsudskiego 5 (XIX w.) – nr rejestru 1304 / 66
- dom, ul. Piłsudskiego 6 – nr rejestru 122 / 2010
- dom, ul. Piłsudskiego 7a (XIX w.) – nr rejestru 1305 / 66
- dom, ul. Piłsudskiego 8 (ok. 1900 r.) – nr rejestru 157 / 2011
- dom, ul. Piłsudskiego 9 – nr rejestru 42 / 2005
- dom, ul. Piłsudskiego 19 (1 ćw. XIX w., lata 80 XX w.) – nr rejestru 1306 / 66
- dom, ul. Piłsudskiego 20 (ok. 1905 r.) – nr rejestru 70 / 2008
- dom, ul. Pułaskiego 1, tzw. Willa Kruga (1892 r.) – nr rejestru 24 / 2003
- dom, ul. Pułaskiego 11 (ok. 1900 r.) – nr rejestru 189 / 2012
- dom, ul. Pułaskiego 21 (ok. 1910 r.) – nr rejestru 155 / 2009
- dom, ul. Pułaskiego 25 (ok. 1910 r.) – nr rejestru 77 / 2009
- dom, Rynek 7 (1906 r.) – nr rejestru 2377 / 98
- dom, Rynek 11 (XVII/XVIII, poł. XIX w.) – nr rejestru 1303 / 66
- dom, Rynek 12 (XVII/XVIII) – nr rejestru 1302 / 66
- dom, Rynek 13 (XVII/XVIII) – nr rejestru 1301 / 66
- dom, Rynek 14 (XVII/XVIII) – nr rejestru 1300 / 66
- dom, Rynek 15 (XVII/XVIII) – nr rejestru 1299 / 66
- dom, Rynek 23 (1905 r.) – nr rejestru 2375 / 98
- dom, Rynek 24 (1905 r.) – nr rejestru 2376 / 98
- dom, ul. Ściegiennego 14 (1 ćw. XIX w.) – nr rejestru 1311 / 66

2. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ochrony:
   1) na terenie Starego Miasta, objętego ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej typu „A", obowiązują zasady ochrony określone w § 23;
   2) w parku miejskim oraz na cmentarzu wojennym należy zachować wszystkie istniejące elementy założeń kompozycyjnych, w tym układy zieleni i ciągów pieszych, obiekty małej architektury oraz cieki wodne, z wyjątkiem rowów przydrożnych; przepis § 19 ust. 1 stosuje się odpowiednio;

3) pozostałe zabytki należy zachować, w miarę możliwości, w pierwotnym stanie; w przypadku remontów budynków należy zachować rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych oraz wszystkie detale architektoniczne, a w przypadku wymiany witryn, okien i drzwi należy zachować bądź przywrócić pierwotną wielkość otworów okiennych, tradycyjne podziały skrzydeł oraz istniejące dekoracje powiązane z tymi otworami (obramienia, nadokienniki, parapety, podokienniki).

3. Wszystkie roboty budowlane przy zabytkach, o których mowa w ust. 1, wymagają pozwolenia organu właściwego do spraw ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Wyklucza się w bezpośrednim sąsiedztwie zabytków, o których mowa w ust. 1, umieszczania obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury szpecących teren i przysłaniających zabytek.

§ 26.

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki architektury i budownictwa znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków. Wykaz zabytków objętych ochroną stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ochrony, z zastrzeżeniem ust. 3, 4, 5:
   1) należy zachować historyczną (pierwotną) formę architektoniczną obiektów budowlanych, zewnętrzny detal architektoniczny oraz rodzaj zewnętrznych materiałów wykończeniowych, a w przypadku budynków również wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych a także zachowane historyczne elementy konstrukcji budynków i wykończenia wnętrz;
   2) dopuszcza się wyłącznie zmiany przywracające pierwotny wygląd obiektów;
   3) dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w pkt 1 i 2, jeśli uzyskają akceptację organu właściwego do spraw ochrony zabytków;
   4) dopuszcza się rozbiórkę obiektów objętych ochroną konserwatorską tylko w przypadkach uzasadnionych bardzo złym stanem technicznym, po wykonaniu dokumentacji dla celów archiwalnych w zakresie uzgodnionym z organem właściwym do spraw ochrony zabytków.
3. Teren będący pozostałością fosy należy zachować jako ładnie utrzymany trawnik bez innych nasadzeń i jakichkolwiek obiektów budowlanych, w tym małej architektury. Utwardzenie gruntu dopuszcza się wyłącznie w miejscach istniejących przejść pieszych do przyległych posesji i powinny być one wykonane z drobnowymiarowych elementów kamiennych.
4. Na cmentarzu komunalnym należy zachować wszystkie istniejące elementy założenia kompozycyjnego, w tym, układ zieleni i ciągów pieszych oraz obiekty małej architektury; przepis § 19 ust. 1 stosuje się odpowiednio.
5. Dla zabytkowej alei kasztanów ustala się zasady ochrony jak w § 18 ust. 2 pkt 2 i 3.

§ 28.

1. Zabrania się sytuowania reklam:
   1) na skwerach i w szpalerach drzew oraz na drzewach i w odległości mniejszej niż 1m od zasięgu ich koron;
   2) na obiektach sytuowanych dla ozdoby ulic, placów i skwerów (latarnie, rzeźby, fontanny);
   3) w odległości mniejszej niż 1m od ścieżek rowerowych;
   4) na wszystkich terenach oznaczonych symbolem ZP;
   5) na elewacjach budynków w sposób przysłaniający okna, z wyjątkiem reklam tymczasowych przysłaniających elewacje w czasie wykonywania na nich robót budowlanych;
   6) na elewacjach budynków zabytkowych poza witrynami.
2. Zabrania się sytuowania wolnostojących reklam:
   1) na ulicach w obrębie strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej;
   2) na ulicach w obrębie stref konserwatorskich „B".
3. Umieszczanie wolnostojących reklam i znaków nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych .

4. Na obszarze strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej zaleca się wprowadzanie jednorodnych w charakterze i formie elementów małej architektury i oświetlenia, szyldów i reklam, odpowiadających standardem wartości zabytkowej Starego Miasta.
5. W przestrzeniach publicznych ulic – pasach drogowych – wyklucza się realizowanie nowych schodów wejściowych do budynków a także straganów, kiosków i elementów małej architektury ograniczających możliwość swobodnego przejścia.

§ 29.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów zainwestowania przez sieć istniejących i projektowanych ulic oraz dróg lokalnych i dojazdowych określonych na rysunku zmiany planu bez ograniczeń, a także z istniejących i projektowanych ulic i dróg głównych i zbiorczych - w ograniczonym zakresie, wg przepisów szczegółowych.
2. Ustalenia szczegółowe dla ulic i dróg, w tym szerokość w liniach rozgraniczających, ilość jezdni i typ przekroju, zawarte są w przepisach szczegółowych.
3. Dopuszcza się etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących ulic i dróg.
4. Przy podejmowaniu robót budowlanych w pasach drogowych obowiązują następujące wymagania:
   1) zakazuje się lokalizacji budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu;
   2) dopuszcza się odstępstwa od zakazu o którym mowa w pkt 1, w przypadku lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i przez zarządcę drogi;
   3) istniejące w pasach drogowych budynki i urządzenia nie związane z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, jeśli nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego, mogą pozostać w dotychczasowym stanie;
   4) wykonywanie rozbudowy, przebudowy lub kapitalnego remontu obiektów o których mowa w pkt 3 wymaga zgody zarządcy drogi;
   5) nowe i modernizowane ulice należy dostosować do korzystania przez osoby niepełnosprawne (zjazdy z chodników, sygnalizacja itp.).
5. W celu zabezpieczenia kierunkowych potrzeb rozwoju układu komunikacyjnego wyznacza się rezerwy terenowe pod przyszłą budowę lub rozbudowę dróg. W granicach rezerw terenowych pod drogi wyklucza się zmiany sposobu użytkowania, które mogą uniemożliwić lub istotnie utrudnić w przyszłości planowane inwestycje drogowe.

§ 30.

1. Jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (mp), które należy realizować wraz z zagospodarowaniem podstawowym na terenach inwestycji:
   1) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1,5 mp/1 mieszkanie;
   2) zabudowa jednorodzinna – 2mp/1dom;
   3) domy dziecka, internaty, bursy (dla młodocianych) – 1mp/20 łóżek;
   4) biura i budynki administracji – 1mp/30-40 m2 pow. użytkowej;
   5) pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta, biura wysyłkowe) – 1mo/ 20-30 m2 pow. użytkowej;
   6) sklepy do 700 m2 pow. użytkowej – 1mp/30-50 m2 pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp/na 1 sklep;
   7) sklepy powyżej 700 m2 pow. użytkowej – 1 mp/10 – 30 m2 pow. użytkowej;
   8) kościoły - 1mp/10-40 miejsc siedzących;
   9) boiska sportowe, hale gier i zabaw, hale sportowe – 1mp/50 m2 pow. urządzeń sportowych lub pow. użytkowej hali + 1mp/10-15 odwiedzających;
   10) baseny kąpielowe otwarte – 1mp/200-300 m2 pow. terenu;
   11) baseny kąpielowe zamknięte – 1mp/5 szafek na odzież + 1mp/10-15oswiedzających;
   12) korty tenisowe – 3mp/1 kort + 1mp/10-15 odwiedzających;
   13) kręgielnie – 1mp/1tor;
   14) restauracje – 1mp/4-8 m2 pow. sali dla gości;
   15) salony gry – 1mp/10-20 m2 pow. użytkowej sali z maszynami, ale nie mniej niż 3mp;

16) hotele, pensjonaty, schroniska – 1mp/4 łóżka;
17) schroniska młodzieżowe – 1mp/10 łóżek;
18) szpitale – 1mp/3 łóżka;
19) szkoły podstawowe – 1mp/30 uczniów;
20) szkoły średnie – 1mp/25 uczniów + 1mp/5-10 uczniów powyżej 18 roku życia;
21) przedszkola, żłobki – 1 mp/20/30 dzieci, ale nie mniej niż 2mp;
22) młodzieżowe domy kultury – 1mp/15 odwiedzających;
23) hurtownie, przedsiębiorstwa -1mp/50/70 m2 pow. użytkowej lub1mp/3 osoby zatrudnione;
24) magazyny, place magazynowe (składy) – 1mp/120 m2 pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione;
25) warsztaty samochodowe, stacje paliw z warsztatami napraw – 6 mp/1 stanowisko napraw;
26) myjnie samochodowe – 1mp/1 stanowisko do mycia;
27) ogrody działkowe 1mp/3 ogródki;
28) domy opieki społecznej - 1mp/4 osoby zatrudnione + 1mp/10 łóżek, w tym minimum 5% miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Dla obiektów nie ujętych w ust. 1 ilości miejsc postojowych należy przyjmować przez analogię.
3. Jeśli w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się rozliczanie miejsc parkingowych z uwzględnieniem możliwości parkowania na terenach sąsiednich, to przez tereny sąsiednie należy rozumieć tereny położone w odległości do 100m od obiektu, dla którego wyznacza się miejsca parkingowe, oraz 200m – jeśli obiekt ten położony jest w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej.
4. Dla terenów oznaczonych symbolami: 7MNU, 4KP, 5KP, KP(U).1, 3UKS, 3UKr.1, 10KDW w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dla terenów 3UKr.1 i 7MNU ustala się następujący sposób realizacji miejsc parkingowych: terenowe naziemne oraz garaże.
6. Dla terenów 3UKS i KP(U).1 ustala się następujący sposób realizacji miejsc parkingowych: terenowe naziemne.

§ 31.

1. Istniejące na obszarze zmiany planu sieci przesyłowe i urządzenia gospodarki komunalnej – do zachowania.
2. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszą zmianą planu.
3. Istniejące i projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.
4. Na terenach istniejącej i planowanej zabudowy nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej – z zastrzeżeniem § 38 ust.1 – należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic jako sieci podziemne, za zgodą zarządcy drogi wymaganą na podstawie przepisów odrębnych. W przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic działek.

§ 32.

1. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, produkcyjno - usługowych oraz przeciwpożarowych siecią komunalną z ujęć zlokalizowanych w południowo – wschodniej części miasta (ujęcia „stare" i „nowe" oraz ujęć: „Chocianowice" i „Bąków").
2. Zaopatrzenie w wodę do celów produkcyjnych zakładów na terenach P z ujęć zakładowych.

§ 33.

1. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do istniejących i projektowanych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej. Wyklucza się nowe zbiorniki bezodpływowe oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków.
2. Dopuszcza się budowę nowych przepompowni ścieków na terenach inwestorów i wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji. Do przepompowni należy zapewnić stały dostęp.

3. Odprowadzenie ścieków przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki.

§ 34.

1. Odprowadzenie wód opadowych (deszczowych i roztopowych) do istniejących i projektowanych kanałów deszczowych.
2. Wody deszczowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi - z terenów parkingów, zespołów garaży, placów manewrowych - należy przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej oczyścić w separatorach.

§ 35.

1. Istniejący GPZ do zachowania.
2. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przewidywanych do zabudowy. Zasilanie projektowanego zainwestowania z istniejących i projektowanych sieci oraz istniejących i projektowanych stacji transformatorowych na warunkach określonych przez dystrybutora w trybie określonym w przepisach odrębnych.
3. Dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV na terenach inwestorów. Dopuszcza się wydzielanie działek stacji transformatorowych, na których budynki stacji mogą być sytuowane w odległości 1,5m od granicy działki. Do stacji należy zapewnić stały dostęp.
4. Nie ogranicza się możliwości prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych na istniejących odcinkach sieci elektroenergetycznych z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Na terenach istniejącego i planowanego zainwestowania zaleca się zastąpienie istniejących napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia liniami kablowymi.
6. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem § 31 ust. 4 – możliwości rozbudowy kablowych sieci elektroenergetycznych SN.

§ 36.

1. Ustala się doprowadzenie gazu przewodowego do wszystkich terenów przewidywanych do zabudowy; przyłączenia obiektów – na warunkach określonych przez operatora sieci w trybie określonym w przepisach odrębnych.
2. Dopuszcza się rozbudowę średniopręźnej sieci gazowej i lokalizację nowych stacji redukcyjno-pomiarowych w sposób nie kolidujący z zainwestowaniem przesądzonym niniejszą zmianą planu.

§ 37.

1. Istniejące sieci teletechniczne nie kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem - do zachowania.
2. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem § 31 ust. 4 – możliwości rozbudowy kablowej sieci telekomunikacyjnej.

§ 38.

1. Dopuszcza się rozbudowę systemu istniejących ciepłociągów. Nowe sieci ciepłownicze należy projektować jako podziemne. Dopuszcza się prowadzenie tych sieci poza pasami drogowymi, pod warunkiem, że ich przebiegi nie uniemożliwią realizacji zagospodarowania ustalonego w niniejszej zmianie planu.
2. Nowe budynki mogą być również ogrzewane ciepłem z lokalnych kotłowni lub z indywidualnych urządzeń grzewczych, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
3. Ustala się zakaz opalania kotłowni lokalnych paliwami stałymi.
4. Dopuszcza się indywidualne urządzenia grzewcze zasilane paliwami stałymi pod warunkiem zastosowania technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

§ 39.

1. Składowanie odpadów komunalnych w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, usytuowanych na działkach budowlanych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, i wywóz na komunalne składowisko odpadów w Gotartowie.
2. Z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności należy zapewnić w granicach nieruchomości, gdzie są wytwarzane,

odpowiednie miejsca do ich czasowego składowania i odbiór przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.

Uwaga: Dla budynków zabytkowych zlokalizowanych na terenie UZ stosuje się odpowiednio ustalenia ogólne określone odpowiednio w w/w § 25 i § 26.

Z up. Burmistrza
mgr inż. Leszek Skulski
Główny Specjalista Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego

Otrzymują:
1. Wnioskodawca: Powiat Kluczborski, ul. Katowicka 1, 46- 200 Kluczbork
2. a/a

Zgodnie z art. 7 pkt 3 Ustawy
z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2019r. poz. 1000)
zwolniono z opłaty skarbowej.

45

Opole, dnia 10.06.2019 r., godz.13:25.

PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

nr OP1U/00062465/9

prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kluczborku

Dział I-O – *„Oznaczenie nieruchomości"*:

rodzaj nieruchomości: nieruchomość gruntowa

DZIAŁKI EWIDENCYJNE :

- nr działki: 91/8
- obręb ewidencyjny: 0027, Kluczbork
- położenie: woj. opolskie, pow. kluczborski, gm. Kluczbork, m. Kluczbork
- ulica: Drzymały
- sposób użytkowania: BP – zurbanizowane tereny niezabudowane

- nr działki: 91/20
- obręb ewidencyjny: 0027, Kluczbork
- położenie: woj. opolskie, pow. kluczborski, gm. Kluczbork, m. Kluczbork
- sposób użytkowania: BI –inne tereny zabudowane

- nr działki: 91/21
- obręb ewidencyjny: 0027, Kluczbork
- położenie: woj. opolskie, pow. kluczborski, gm. Kluczbork, m. Kluczbork
- sposób użytkowania: BI –inne tereny zabudowane

- nr działki: 91/25
- obręb ewidencyjny: 0027, Kluczbork
- położenie: woj. opolskie, pow. kluczborski, gm. Kluczbork, m. Kluczbork
- ulica: Skłodowskiej – Curie 23, 25
- sposób użytkowania: sposób użytkowania: BI –inne tereny zabudowane

- obszar całej nieruchomości: 2,9750 ha.

Dział I-Sp – *„Spis praw związanych z własnością"*: brak wpisów.

Dział II – *„Własność"*

- Właściciel: Powiat Kluczborski.

Dział III – *„Prawa roszczenia i ograniczenia"*:

- rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością
- treść wpisu: SŁUŻEBNOŚĆ DROGI PRZEZ DZIAŁKĘ 91/8 KM-12 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, WSPÓŁWŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZIAŁKI NR 91/7 KM-12 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NR 72911
- przedmiot wykonywania: 91/8
- wskazania innej nieruchomości – nieruchomość władnąca:
  -nr księgi: /00072911/

- rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością
- treść wpisu: NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ DROGI POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 91/12 KM-12 OBJĘTĄ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NA RZECZ ANDRZEJA HENRYKA SYPKO ORAZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZIAŁKI NR 91/10 KM-12 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NR 75373
- nr księgi wieczystej nieruchomości współobciążonej: OP1U/00086127/2
- rodzaj zmiany:
  - w polu 3.4.1.2 UJAWNIA SIĘ PRZENIESIENIE WPISU DO KW NR OP1U/00084724/3 WOBEC ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z NINIEJSZEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ (DZIAŁKA NR 91/22)
  - w polu 3.4.1.2 UJAWNIA SIĘ PRZENIESIENIE WPISU DO KW NR OP1U/00086127/2 WOBEC ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z NINIEJSZEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ (DZIAŁKA NR 91/24)
- wskazania innej nieruchomości – nieruchomość władnąca:
  -nr księgi: /00075373/, działka nr 91/10, OP1U/00084724/3

- rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością
- treść wpisu: NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PROWADZĄCĄ OD ULICY MARII CURIE-SKŁODOWSKIEJ (DZIAŁKA NR 91/15 OPISANA W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ) DO BUDYNKU POSADOWIONEGO NA DZIAŁCE NR 91/14 OPISANEJ W KSIĘDZE WICZYSTEJ KW NR OP1U/00077699/6 DROGĄ WEWNĘTRZNĄ, NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, WSPÓWŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZIAŁKI - ZGODNIE Z PARAGRAFEM 6 UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 24 LIPCA 2008 R. REP. A NR 3872/2008 - WOBEC ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z NINIEJSZEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ (DZIAŁKA NR 91/17 POWSTAŁA W WYNIKU PODZIAŁU DZIAŁKI 91/15) WPIS NINIEJSZY PRZENIESIONO Z URZĘDU DO KW NR OP1U/00078223/6
- przedmiot wykonywania: działka nr 91/15
- nr księgi wieczystej nieruchomości współobciążonej: OP1U/00086127/2
- rodzaj zmiany:
  - w polu 3.4.1.2. UJAWNIA SIĘ PRZENIESIENIE WPISU DO KW NR OP1U/00078223/6

- w polu 3.4.1.2 UJAWNIA SIĘ PRZENIESIENIE WPISU DO KW NR OP1U/00086127/2 WOBEC ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z NINIEJSZEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ (DZIAŁKA NR 91/24)

- w polu 3.4.1.2 UJAWNIA SIĘ PRZENIESIENIE WPISU DO KW NR OP1U/00084724/3 WOBEC ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z NINIEJSZEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ (DZIAŁKA NR 91/22)

- w polu3.4.1.2 UJAWNIA SIĘ PRZENIESIENIE WPISU DO KW NR OP1U/00086127/2 WOBEC ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z NINIEJSZEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ (DZIAŁKA NR 91/24)

- wskazania innej nieruchomości – nieruchomość władnąca:
  - nr księgi: OP1U/00077699/6
  - nr księgi: OP1U/00078223/6
  - nr księgi: OP1U/00084724/3

- rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością
- treść wpisu: NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚC DROGI POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 91/18 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZIAŁKI NR 91/17
- przedmiot wykonywania: 91/18
- nr księgi wieczystej nieruchomości współobciążonej: OP1U/00086127/2
- rodzaj zmiany:

  - w polu 3.4.1.2 UJAWNIA SIĘ PRZENIESIENIE WPISU DO KW NR OP1U/00084724/3 WOBEC ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z NINIEJSZEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ (DZIAŁKA NR 91/22)

  - w polu 3.4.1.2 UJAWNIA SIĘ PRZENIESIENIE WPISU DO KW NR OP1U/00086127/2 WOBEC ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z NINIEJSZEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ (DZIAŁKA NR 91/24)
- wskazania innej nieruchomości – nieruchomość władnąca:
  - nr księgi: OP1U/00078223/6
  - nr księgi: OP1U/00084724/3

- rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością
- treść wpisu: NIEODPŁATNA NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU DLA DWÓCH PRZYŁĄCZY PODZIEMNYCH WYKONANYCH KABLEM YAKY 4X120MM2 O DŁUGOŚCI 90 M I 120 M ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA DZIAŁCE NR 91/18 POLEGAJĄCA NA SWOBODNYM DO NICH DOSTĘPIE CELEM ICH UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI
- przedmiot wykonywania: 91/18
- nr księgi wieczystej nieruchomości współobciążonej: OP1U/00086127/2
- rodzaj zmiany:

  - w polu 3.4.1.2 UJAWNIA SIĘ PRZENIESIENIE WPISU DO KW NR OP1U/00084724/3 WOBEC ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z NINIEJSZEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ (DZIAŁKA NR 91/22)

  - w polu 3.4.1.2 UJAWNIA SIĘ PRZENIESIENIE WPISU DO KW NR OP1U/00086127/2 WOBEC ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z NINIEJSZEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ (DZIAŁKA NR 91/24)
- inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: ENERGIAPRO Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, REGON: 23017921600000

48

- wskazania innej nieruchomości – nieruchomość władnąca:
  -nr księgi: OP1U/00084724/3

- rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością
- treść wpisu: NIEODPŁATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 91/23 OPISANĄ W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ NA RZECZ POWIATOWEGO CENTRUM ZDROWIA SPÓŁKA AKCYJNA W KLUCZBORKU ORAZ KAŻDOCZESNYCH UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH I POSIADACZY DZIAŁKI NR 91/22 OPISANEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ KW NR OP1U/00084724/3
- nr księgi wieczystej nieruchomości współobciążonej: OP1U/00086127/2
- rodzaj zmiany:
  - w polu 3.4.1.2 UJAWNIA SIĘ PRZENIESIENIE WPISU DO KW NR OP1U/00086127/2 WOBEC ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z NINIEJSZEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ (DZIAŁKA NR 91/24)
- wskazania innej nieruchomości – nieruchomość władnąca:
  - nr księgi: OP1U/00084724/3

- rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością
- treść wpisu: NIEODPŁATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU URZĄDZONYMI CIĄGAMI KOMUNIKACYJNYMI PRZEZ DZIAŁKĘ NR 91/25 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI LUB UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH NIERUCHOMOŚCI SKŁADAJĄCEJ SIĘ DZIAŁKI NR 91/24
- przedmiot wykonywania: działka nr 91/25
- nr księgi wieczystej nieruchomości współobciążonej: OP1U/00086127/2
- inne informacje: działka nr 91/24 .

Dział IV – „*Hipoteka*": brak wpisów .

Opracował:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
TADEUSZ LISIŃSKI
UPRAWNIENIA NR 1322

49

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

BUDOLIT Przedsiębiorstwo Robót Budowlanych Tadeusz Lisiński

45-718 Opole, Topolowa 3

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM00006848

zgodne z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

na okres: 23/01/2019 - 22/01/2020
na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR
słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 266.00 PLN

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99/32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, ID 0001 [illegible]
NIP 525-235-52-48

50 48