

BON – BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI sc
Wacława Ligia Makarczyk , Adam Makarczyk NIP 554 1043 928
85-065 Bydgoszcz ul. Chodkiewicza 15, tel.3251-233, kom.601-62-62-81 bon0@op.pl

2 egz.

Operat szacunkowy

stanowiący autorską opinię o wartości nieruchomości zabudowanej
położonej w Bydgoszczy przy ul. M. Kopernika 1 jako przedmiotu
prawa własności **Uniwersytetu Kazimierza Wielkiego** stanowiąca
KW BY1B/00032608/2.



Bydgoszcz dnia 29.07.2015r

Autorka operatu: mgr inż. W. Ligia Makarczyk

Wyciąg z operatu szacunkowego.

Oznaczenie nieruchomości:

województwo: kujawsko – pomorskie,
jednostka ewidencyjna: Bydgoszcz, obręb 167
położenie – ul Kopernika nr 1

Forma władania: prawo własności Udział 1/1

Uniwersytet Kazimierza Wielkiego w Bydgoszcz

Opis nieruchomości:

- nieruchomość opisana jako działka nr 12/4 – 0,6308ha
KW BY1B/00032608
 - zabudowana budynkiem użytkowym o charakterze oświatowym
 - powierzchnia zabudowy – pz 1.733 m²
 - powierzchnia użytkowa – pu 4.792,1 m²
- Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania -
" Śródmieście-Sielanka": zabudowa usługowa z zakresu oświaty,
nauki i szkolnictwa wyższego.

Informacja o wycenie:

cel wyceny: zgodnie zleceniem dla potrzeb Zlecniodawcy.
rodzaj wartości: wartość rynkowa,
data sporządzenia operatu: 29.07.2015r

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej

Lp	Wyszczególnienie:	O p i s	Wartość zł
1	2	3	4
1	Działka nr 12/4 obręb 0167	0,6308 m ²	4.053.200 zł
2	Budynek zblokowany oświaty, nauki, kultury Copernicanum p.u.	4.792,1m ²	15.960.200 zł
	R a z e m:		20.013.400 zł

Autor operatu: mgr inż. W. Ligia Makarczyk

Wyciąg przekazano organowi prowadzącemu kataster nieruchomości.



I. Informacje ogólne.

1. Zamawiający:

Uniwersytet Kazimierza Wielkiego w Bydgoszcy
85-065 Bydgoszcz ul Chodkiewicza 30.

2. Autor opracowania:

mgr inż. W. Ligia Makarczyk

Rzecznawca Majątkowy

Uprawnienia zawodowe Nr 220 MGPIB.

Mgr inż. budownictwa lądowego.

Uprawnienia budowlane WBUiA nr 23/1965

Polisa PZU Seria F Nr 0007546 ubezpieczenia odpowiedzialności zawodowej.

3. Przedmiot opracowania:

Wycena nieruchomości gruntowych opisanych następująco:

<i>Obręb</i>	<i>Położenie/ ulica</i>	<i>Nr działki</i>	<i>Powierzchnia działki ha</i>	<i>Księga wieczysta</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
0167	ul. Kopernika nr 1	12/4	0,6308 ha	KW32608

4. Cel wyceny:

Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości zgodnie z Zleceniem z dnia 23.07.2015r Uniwersytetu Kazimierz Wielkiego w Bydgoszcy.

5. Podstawa prawna.

- *Ustawa z 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014r; poz. 518 z późniejszymi zmianami).*
- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ Śródmieście- Sielanka ” w Bydgoszcy. Uchwała Nr XIII Rady Miasta Bydgoszcy z dnia 29 czerwca 2 011r.*
- *Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 września 2004r sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 nr 207, poz.2109 zmiany Dz. U. 2005 nr 196, poz.1628; 2011 Dz. U. nr 165, poz. 985).*

6. Źródła danych merytorycznych.

- *Wyrys z mapy ewidencyjnej oraz z wypis z rejestru gruntów.*
- *Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Państwowa Służba Ochrony Zabytków Oddział w Bydgoszcy z dnia 5.05.1992r L.dz. 454/92 w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków.*
- *Powszechne Krajowe Zasady Wycen jako standardy przyjęte na posiedzeniu Rady Krajowej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.*
- *Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO II 2015r Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno – Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o. w Warszawie.*
- *Literatura wydawana pod auspicjami Polskiej Federacji Rzecznawców Majątkowych oraz materiały z konferencji i szkoleń zawodowych.*
- *Wnioski z wizji na nieruchomości.*
- *Informacje Zleceniodawcy przyjęte w operacie uznano za wiarygodne.*
- *Informacje z rynku lokalnego dotyczące obrotu nieruchomościami gruntowymi o para - metrach cenotwórczych porównywalnych do przedmiotu wyceny.*

II. Opis nieruchomości.

1. Stan prawny nieruchomości.

Księga wieczysta BY1B/00032608

Według Centralnej informacji ksiąg wieczystych Sąd Rejonowy X Wydział Ksiąg Wieczystych w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą BY1B/00032608/2

Dział I-O „Oznaczenie nieruchomości”.

Położenie – Województwo: Kujawsko – pomorskie. M. Bydgoszcz.

Oznaczenie. Między innymi

- Działka 12/4; obręb 167. Położenie ul. Kopernika 1.
- Sposób korzystania – Bi inne tereny zabudowane.
- Obszar 0,6308 ha.

Dział I - SP., „Spis praw związanych z własnością.” Brak wpisów.

Dział II. „WŁASNOŚĆ.” Udział 1/1. Właściciel. Inna osoba prawna.

UNIWERSYTET KAZIMIERZA WIELKIEGO

Siedziba – Bydgoszcz.

Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia” Ograniczone prawo rzeczowe.

Podrubryka 3.4.1. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia.

Nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność przesyłu polegająca na:

- 1) Prawie do utrzymania w gruncie na działce 12/4 linii kablowej NN/04KV wraz ze złączem kablowym ZK4.
- 2) Prawie do swobodnego dojścia i dojazdu do wyżej wymienionych urządzeń w celu prowadzenia ich prawidłowej eksploatacji, remontu i modernizacji bądź wymiany na nowe.
- 3) Prawie do swobodnego i nieograniczonego przejazdu na działce nr 12/4 do stacji transformatorowej usytuowanej na działce nr 12/3 najkrótszą drogą do bramy wjazdowej z ul. Kopernika.
- 4) Obowiązku powstrzymywania się przez każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej od tego zagospodarowania (wnoszenia budynków, sadzenia drzew wysokopienne itp.), które uniemożliwiłoby swobodny dostęp do urządzeń oraz prowadzenie prawidłowej ich eksploatacji.

Podrubryka 3.4.4. Inna osoba prawna.

ENEA OPERATOR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCI. POZNAŃ.

Dział IV „Hipoteka” Brak wpisów.

Niniejszy wypis z księgi wieczystej na potrzeby niniejszej wyceny wykonany na podstawie art. 155 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami, nie może być wykorzystany do innych celów jak wycena nieruchomości.

Rejestr gruntów.

Zgodnie z ewidencją gruntów Wydz. Mienia i Geodezji Urzędu Miasta Bydgoszczy przedmiot wyceny opisany jest jako:

Obręb. Położenie.	Wyszczególnienie:			
	Nr działki	Oznac. użytek	Powierzchnia [ha]	Księga Wieczysta.
1	2	3	4	5

Udział 1/1	UNIwersytet KAZIMIERZA WIELKIEGO w BYDGOSZCZY – właściciel, udział 1/1			
Obręb 0167	12/4	Bi- inne tereny zabudowane	0,6308 ha	32608

Niniejszy wypis jest wypisem z danych opisowych ewidencji gruntów i budynków zgodnie z art.155 ust.2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami nie może być wykorzystany do innych celów jak wycena nieruchomości.

Przeznaczenie w planie.

Zgodnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „ Śródmieście - Sielanka ” w Bydgoszczy stanowiącą Uchwałę Nr XIII Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 29 czerwca 2011r. Ogólne ustalenia to:

- A) na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o funkcjach produkcyjnych, drobnej wytwórczości i rzemiosła (z wyjątkiem rzemiosła artystycznego) magazynowo – składowych, handlu hurtowego, które mogą spowodować okresowe lub stałe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
- B) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa kujawsko – pomorskiego mn. budynki przy ulicy Mikołaja Kopernika 1,
- C) pomniki przyrody ożywionej, objęte ochroną prawną z uwagi na wartość przyrodniczą i krajobrazową przy ul Kopernika – klon srebrzysty(3 szt.),
- D) wydzielenie UO/UN – teren zabudowy związany ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży podlega szczegółowym przepisom ochrony przed hałasem.

Decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Państwowej Służba Ochrony Zabytków Oddziału w Bydgoszczy z dnia 5.05.1992r L.dz. 454/92 w sprawie wpisania dobra kultury Przedmiotowy budynek został wpisany do rejestru zabytków nr A/307/1.

Stwierdza się, że faktyczny sposób użytkowania przedmiotowej nieruchomości stanowi teren zabudowy usługowej o charakterze oświatowym z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego.

2. Lokalizacja.

Miasto Bydgoszcz położone jest nad rzeką Wisłą oraz jej lewobrzeżnym dopływem – Brdą. Jej powierzchnia wynosi 17 448 ha co oznacza, że zajmuje 8 miejsce w kraju i liczy około 350 tys mieszkańców. Bydgoszcz to miasto odległe 254 km od Warszawy, 173 km od Gdańska oraz 129 km od Poznania. Bydgoszcz stanowi siedzibę administracji samorządowej województwa kujawsko – pomorskiego, administracji cywilnej i wojskowej oraz ważny ośrodek kulturalno – naukowy.

W ramach struktury drogowej przez miasto biegnie droga krajowa nr 5 (Gdańsk – Gniezno) nr 80 (Warszawa - Szczecin przez Piłę i Toruń) nr 25 (Koszalin - Konin – Ostrów Wielk.) Jest węzłem kolejowym, drogowym oraz żeglugi śródlądowej w kraju, posiada Międzynarodowy Port Lotniczy im. Ignacego Paderewskiego. Jednocześnie kołowy transport ciężki obsługiwany jest przez Obwodnicę Południową stanowiącą część składową drogi nr 5.

Przedmiotowe grunty położone są w strefie centralnej w granicach Śródmieścia Bydgoszczy u zbiegu ulic Ignacego Jana Paderewskiego, Mikołaja Kopernika oraz Stanisława Staszica, w tzw. Dzielnicy Muzycznej obejmującej obszar lokalizacji instytucji kulturalnych (Teatr Polski, Filharmonia Pomorska im. Ignacego Jana Paderewskiego) i szkół muzycznych (Państwowy

Zespół Szkół Muzycznych im. Artura Rubinsteina i Akademia Muzyczna im. Feliksa Nowowiejskiego), Bazyliki Św. Wincentego a Paula i terenów zieleni publicznej w tym Parku Jana Kochanowskiego.

Jest to centrum miasta o dużym stopniu urbanizacji i koncentracji usług ogólnomiejskich z zakresu administracji, kultury, szkolnictwa wyższego, nauki, kultu religijnego jak również zabudowę mieszkaniową.

Dojazd dobry - siecią dróg biegnących od głównych ciągów komunikacyjnych miasta.

Teren posiada pełną infrastrukturę komunalną:

- sieć elektroenergetyczna,
- sieć wody pitnej,
- kanalizację sanitarną i ogólnospławną,
- sieć gazową,
- sieć dróg publicznych.

Lokalizację określa się jako atrakcyjną dla zabudowy usługowej o charakterze oświatowym z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście – Sielanka.

Wizja na nieruchomości wykazała, że:

A. Cechy rynkowe wycenianej działki:

- działka 12/4 o powierzchni 0,6308 ha; Bi - inne tereny zabudowane,
- lokalizacja - strefa śródmiejska, atrakcyjna,
- teren - płaski o kształcie zbliżonym do kwadratu wieloboku,
- przeznaczenie – miejscowy plan zagospodarowania – 3 UO/UN – teren zabudowy z zakresu oświaty, nauki i szkolnictwa wyższego,
- dojazd – dobry, drogami urządzonymi od głównych ciągów komunikacyjnych.

B. Cechy charakterystyczna zabudowy:

- zabudowę stanowi zblokowany budynek oświaty, nauki i kultury Copernicanum wpisany do rejestru zabytków nr A/307/1
 - nr 1 - budynek główny z 1907r (pow. zabudowy 1448 m²)
 - nr 2 - budynek usługowy z 1980r (pow. zabudowy 82m²)
 - nr 3 - budynek usługowy z 1980r (pow. zabudowy 103m²)
 - nr 4 – budynek usługowy z 1980r (pow. zabudowy 100m²)
- budynek garażowy nr 5 z 1975r wyłączony z użytkowania, stanowi ruinę,
- ogrodzenie, murowane, pełne z szlabanem - wjazdem głównym od ul. M. Kopernika,
- utwardzenia, miejsca postojowe i zieleńce.

3. Opis budynku Copernicanum.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy – 1.1733 m²

Kubatura – 5.332,04 m³

Powierzchnia użytkowa – 4.792,1m²

Budynek Copernicanum zbudowany został w latach 1905-1906, powstał według projektu berlińskich architektów Carla Zaara i Rudolfa Vahla. Na jego frontowej ścianie znajduje się zegar słoneczny. Niewątpliwie jest to jeden z najpiękniejszych budynków szkolnych w całym mieście. W swojej ponadstuletniej historii miał wielu właścicieli i spełniał różne funkcje. Swoją siedzibę miały tu: wyższa szkoła realna, miejskie gimnazjum matematyczno-przyrodnicze,

miejskie gimnazjum i liceum męskie, szkoły administracyjno-handlowe, technikum kolejowe. W czasach hitlerowskiej okupacji budynek pełnił nawet, nietypową dla siebie, funkcję szpitala wojskowego. Z dniem 5 maja 1992 r. wojewódzki konserwator zabytków wpisał ten L-kształtny budynek w secesyjnym stylu do rejestru zabytków województwa bydgoskiego.

Wizja na nieruchomości wykazała, że:

- budynek po remoncie i przebudowie zgodnie z zaleceniami Miejskiego Konserwatora Zabytków i dokumentacji wykonawczej „ Remont i przebudowa budynku Uniwersytetu Kazimierza Wielkiego ” Przedsiębiorstwa Projektowo – Budowlanego „PERFEKT” Sp. z o.o. w Bydgoszczy. Projektant mgr. inż. Architekt Michał Łukowski,
- stan techniczny konstrukcji budynku nie wykazuje obniżenie nośności wszystkich elementów konstrukcyjnych,
- w celu przystosowania budynku dla osób niepełnosprawnych budynek wyposażony został w dźwig osobowy usytuowany w wewnętrznym narożniku skrzydła południowego i zachodniego, jak również wykonano rampy wewnętrzne i zewnętrzne budynku,
- wszystkie toalety o podwyższonych standardach funkcjonalnych dostosowane dla osób niepełnosprawnych,
- budynek został wyposażony w nowoczesny system rekuperacji ciepła oraz wentylacji,
- dla sprawnego działania systemu teleinformatycznego budynek został wyposażony w agregat prądotwórczy.

Uwzględniając wnioski z wizji oraz atrybuty stanu techniczno – użytkowego:

- rodzaj i jakość użytych materiałów,
- stopień technicznej nowoczesności,
- standard wykończenia i wyposażenia,
- konstrukcja dostosowana do celów dydaktycznych UKW,

oraz na podstawie wiedzy technicznej inżyniera budownictwa lądowego i doświadczenia w zakresie szacowania nieruchomości **stopień zużycia określam w poziomie Sz. - 10%**

4. Infrastruktura techniczna.

Urządzenia infrastruktury technicznej nieruchomości , tj:

- przyłącza elektroenergetyczne i oświetlenie terenu,
- przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne,
- przyłącza sieci centralnego ogrzewania,
- ogrodzenie terenu tj od ul. Kopernika z szlabanem zdalnie kierowanym,
- utwardzenia, miejsca postojowe i zieleńce,

stanowią integralną część nieruchomości niezbędną do prawidłowego funkcjonowania budynku. Elementy infrastruktury technicznej nie są oddzielnym przedmiotem transakcji kupna sprzedaży. Ich wartość jest częścią składową wartości nieruchomości zabudowanej.

II. Metodyka wyceny i uwarunkowania prawne.

Metodologia określenia wartości nieruchomości zdeterminowana jest celowością wykorzystania oszacowanej wartości oraz rodzajem i dostępnością materiałów źródłowych.

Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa stanowi najbardziej prawdopodobną jej ceną, możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej,
- strony umowy miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,

- *upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.*

Art. 4. pkt.17. ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że „Ilekroć jest mowa o stanie nieruchomości należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Art. 152.1. ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi że „Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.”

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Powyższe normuje Art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 135.1. Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową.

Art. 135.2. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jej części składowych.

Art. 153.3. ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że 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.

Cechy cenotwórcze wartości rynkowej nieruchomości określono zgodnie z unormowaniem art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przy wyborze nieruchomości z lokalnego rynku brano pod uwagę następujące atrybuty nieruchomości:

- *lokalizację ogólną i szczegółową – nieruchomości o porównywalnej dostępności komunikacyjnej, teren zamknięty,*
- *rodzaj nieruchomości - prawo własności,*
- *sposób użytkowania – tereny niezabudowane,*
- *przeznaczenie w miejscowym planie - funkcja usługowa z zakresu szkolnictwa i oświaty,*
- *aktualne ceny w obrocie - dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych i parametrach cenotwórczych możliwych do zidentyfikowania na podstawie analizy aktów notarialnych.*

Wartość rynkową nieruchomości określono w:

podejściu mieszanym tj.

podejściem porównawczym - metodą korygowania ceny średniej gruntu,

podejściem odtworzeniowym - metodą odtworzeniową budynku.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodą korygowania ceny średniej.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie nieruchomości wyceniane zbiór nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Podejście porównawcze umożliwiło wykorzystanie w/w kryteriów oraz ustalenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej dla celu określonego w zleceniu.

Na lokalnym rynku brak jest dostatecznej ilości pełnych informacji o nieruchomościach porównywalnych, które pozwoliłyby na ich wykorzystanie przy określaniu wag cech rynkowych. Wagi ustalono na podstawie wiedzy technicznej i doświadczenia zawodowego. Trend czasowy zmian wartości w oparciu o obserwacji zachowania się typowych uczestników tego rynku, nie uwzględniono wzrostu cen nieruchomości w stosunku rocznym. Założeniem jest, że rynek lokalny nieruchomości podobnych pozostaje w najbliższym okresie w równowadze.

Metodologię szacowania wartości nieruchomości reguluje Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego a mianowicie:

§ 4. 2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami lub metodę korygowania ceny średniej.

§ 4.4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

§ 5.1. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenia zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaży w drodze przetargu....” jednocześnie §5.3 „, Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonana w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nabywcy.”

Na lokalnym rynku nieruchomości brak jest dostatecznej ilości pełnych informacji o nieruchomościach porównywalnych, które pozwoliłyby na ich wykorzystanie przy określaniu wag cech rynkowych. Wagi ustalono na podstawie wiedzy technicznej i doświadczenia zawodowego. Trend czasowy zmian wartości w oparciu o publikacje, stan rynku nieruchomości w dobie kryzysu gospodarczego i prognoz makroekonomicznych pominięto zmiany trendu cen w czasie.

Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości. Podejście kosztowe polega na określeniu 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 składników.

Powyższe normuje art. 153.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami a metodykę Krajowy Standard Wyceny KSWP 1 Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa. Przedstawione w

niniejszym standardzie rozwiązania dostosowane zostały do aktualnego stanu rozwoju krajowego rynku nieruchomości, w tym do otoczenia instytucjonalno – prawnego. To jest p-kt.

4.2.5. Koszt wytworzenia to koszt wytworzenia repliki istniejących części składowych gruntu, przy zastosowaniu takiej samej technologii i takich samych materiałów, rozwiązań przestrzennych oraz jakości wykonawstwa jak w przypadku wycenianego obiektu.

4.2.6. Koszt zastąpienia to koszt wytworzenia części składowych gruntu o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe wycenianej nieruchomości, lecz z wykorzystaniem aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

4.2.7. W procedurze określania wartości odtworzeniowej do kosztów zalicza się również koszty przygotowania dokumentacji projektowej i nadzoru oraz inne uzasadnione koszty.

4.2.8. Zużycie nieruchomości wynika w szczególności z pogorszenia się jej cech fizycznych, funkcjonalnych oraz z wpływu innych czynników zewnętrznych, powodujących jej przestarzałość oraz zmniejszenie użyteczności.

IV. Analiza i charakterystyka rynku.

Analizę objęto:

- okres badania: 2013 – 2015r, rozszerzono ze względu na stan tynku,
- obszar rynku: miasto Bydgoszcz,
- rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe o cechach cenotwórczych porównywalnych do przedmiotu wyceny.

Informacje o stanie rynku nieruchomości o zbliżonych cechach cenotwórczych uzyskano w organach administracji prowadzącej ewidencję gruntów i katastru.

Obecnie polski rynek nieruchomości wciąż nie dysponuje dobrymi, niezbędnymi i rzetelnymi informacjami o zjawiskach jakie na nim zachodzą.

Władze Miasta uchwalając plany zagospodarowania przestrzennego kształtują rozwój miasta wychodząc naprzeciw oczekiwaniom inwestorów indywidualnych oraz instytucjonalnych i przez swoje prawidłowe działania wpływają na rozwój budownictwa mieszkaniowego wraz z usługami towarzyszącymi w zakresie usług ogólnomiejskich o charakterze oświatowym z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego.

Światowy kryzys finansowy jak i krajowe prognozy makroekonomiczne spowodowały wstrzymanie inwestycji, wzrost podaży nieruchomości gruntowych zurbanizowanych, ale nie na wzrost popytu. Zazwyczaj, jako główne elementy mające wpływ na cenę wymienia się: czynniki makroekonomiczne, ogólną sytuację demograficzną, możliwości finansowania, nastroje rynkowe i społeczne, regulacje prawne oraz oczekiwania potencjalnych inwestorów.

Przewidywalność nawet podstawowych tendencji jest dziś mniejsza niż w bardziej stabilnych warunkach geopolitycznych. Stąd w procedurze szacowania wartości rynkowych pominięto zmiany trendu cen transakcyjnych w czasie.

Działki budowlane na terenach z pełną infrastrukturą komunalną zlokalizowanych w strefie centralnej – śródmiejskiej miasta to nieruchomości najbardziej poszukiwane i cenne na rynku nieruchomości. Zakup nieruchomości może stanowić lokatę kapitału w dłuższej perspektywie czasu. Podaż takich gruntów jest jednakże bardzo ograniczona.

W obszarze badań rynku lokalnego terenami inwestycyjnymi pod budownictwo z usługami ogólnomiejskimi o charakterze oświatowym z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego jako im towarzyszące, należy stwierdzić, że rynek w okresie badany w tym segmencie nieruchomości

jest bardzo specyficzny, niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ. Należy zauważyć, że tereny pod taką zabudowę wymagają znacznych terenów postojowych i izolacyjnych. Jest to istotny atrybut takich terenów inwestycyjnych.

Ceny uzyskane w przetargach uznano za wartości rynkowe i odzwierciedlające rzeczywisty stan rynku lokalnego na dany segment rynku nieruchomości. W procedurze szacowania przedmiotu wyceny przyjęto jako jednostkę porównawczą 1 m² gruntu przyjmując, że powierzchnia działki zapewnia realizację funkcji przewidywanej w uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego miasta. W ten sposób wszystkie działki ujawnione w analizie spełniają normowy warunek podobieństwa i cech cenotwórczych.

W procedurze szacowania nieruchomości gruntowej przebadanie kilkanaście transakcji nieruchomości prawa własności i przyjęto 13 transakcji o cechach porównywalnych do nieruchomości wycenianej zawartych w badanym okresie. Odnotowano ceny jednostkowe prawa własności od 345,18 zł/m² za działkę o powierzchni 3 986 m² położonej przy ulicy Olimpijczyków w Fordonie, do ceny jednostkowej 784,84 zł/m² za działkę o znacznie mniejszej powierzchni tj. 739m² położonej przy ul. Gołębia na osiedlu Górzyskowo.

Stąd średnia cena jednostkowa 1 m² gruntu jako przedmiotu prawa własności na dzień wyceny liczona jako suma cen transakcyjnych w stosunku do ilości transakcji przyjętych w procedurze szacowania wynosi:

$$C_{\text{śr}} = 514,04 \text{ zł/m}^2$$

Zestawienie nieruchomości przyjętych w procedurze szacowania.

L.p.	Repert. Data	Lokalizacja	Nr Działki	Pow. ha	Cena [zł/m ²]
1	2	3	4	5	6
1	2013.12.18	Hetmańska	85/2; 88; 90/2	0,0824	405,34 zł/m ²
2	2014.01.23	Olimpijczyków	400/6	0,3986	345,18 zł/m ²
3	2014.07.02	Szpitalna	18/2	0,5400	395,36 zł/m ²
4	2014.03.05	Gdańska 161	4/16; 4/17	0,3092	596,70 zł/m ²
5	2013.07.24	Ks. Skorupki	93/7; 93/8	0,2093	430 zł/m ²
6	2013.07.18	Gołębia	261/1	0,1100	480 zł/m ²
7	2013.05.28	Gołębia	418; 419	0,1385	510,47 zł/m ²
8	2013.04.05	Rejtana	59/9	0,0627	628,88 zł/m ²
9	2014.10.11	Wrzosowa	57/2	0,0565	505,42 zł/m ²

10	2014.12.09	Powst. Warszawy	12/21	0,0972	456,82 zł/m ²
11	2015.02.06	Puławskiego	25	0,3867	399,75 zł/m ²
12	2015.02.17	Gołębia	57/6	0,0739	784,84 zł/m ²
13	2015.03.31	Gołębia	25/3	0,0968	743,80 zł/m ²

- cena średnia liczona jest jako suma cen jednostkowych w stosunku do ilości transakcji przyjętych w procedurze szacowania.

Ceny jednostkowe na dzień wyceny:

$C_{min.} - 345,18 \text{ zł/m}^2$

$C_{max} - 784,84 \text{ zł/m}^2$

$C_{śr.} - 514,04 \text{ zł/m}^2$

Mediana – 480 zł/m²



Założeniem jest, że wartość wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną.

$$C_{min} < WR < C_{max}$$

Na podstawie analizy transakcji, doświadczenie zawodowe, znajomości rynku i preferencji potencjalnych nabywców wytypowano cechy nieruchomości, które mają zasadniczy wpływ na ceny gruntów oraz wagi tych cech.

Lp.	Nazwa cechy	Waga cechy.
1	2	3
1.	Lokalizacja szczegółowa - atrakcyjna, korzystna, mało korzystna	40 %
2.	Funkcja – mpzp, warunki zabudowy usługi nieuciążliwe - wbudowane, mieszkalnictwo; usługi miejskie ogólnomiejskie	30 %
3.	Powierzchnia gruntu – mała do 2500 m ² ; średnia do 5000 m ² duża powyżej 5001 m ²	10 %
4.	Dojazd – dobry, średni, utrudniony.	20 %
	Razem	100

Podział rynku w zależności od cech.

Lokalizacja szczegółowa – cecha określająca wpływ otoczenia na użyteczność nieruchomości.
Lokalizację określono jako – atrakcyjną – strefa centralna i śródmiejska,

*dobra – korzystna strefa śródmiejska o dużym stopniu urbanizacji,
mało korzystną – strefa pośrednia miasta.*

Z analizy wynika, że głównym czynnikiem oddziałującym na wartość nieruchomości jest lokalizacja i sąsiedztwo jako nośnik możliwości generowania dochodu z nieruchomości. Dla cechy „lokalizacja, ekspozycja” określono wagę na poziomie 40%.

Funkcja w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - mieszkalnictwo MW/U usługi nieuciążliwe - U/p, usługi ogólnomiejskie w tym szkolnictwo. Udział tej cechy określono wagą - 30%.

*Powierzchnia gruntu : mała (do 2500 m²), średnia (od 2501 m² do 5000 m²),
duża (powyżej 5001 m²).*

Powierzchnie duże wymagają zaangażowania odpowiedniego kapitału. Waga – 10 %.

Dojazd – cecha uwzględniająca rodzaj nawierzchni drogi dojazdowej i sposób skomunikowania z układem drogowym miasta.

Dojazd oceniono jako – dobry prosty dojazd drogą utwardzoną od głównego ciągu komunikacyjnego,

średni - dojazd drogą utwardzoną, ale siecią dróg biegnących od głównych ciągów komunikacyjnych miasta,

utrudniony - dojazd drogą gruntową.

Udział tej cechy określono wagą -20%.

Udziały procentowe wag cech rynkowych, z uwagi na ograniczoną ilość transakcji porównawczych różniących się tylko jedną cechą, ustalono zgodnie ze standardami na podstawie badania preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości przez biura obrotu nieruchomości i własne obserwacje. Wagi cech przyjęto w oparciu o analizę ich wpływu na wartość rynkową nieruchomości, przyjmując, że suma wpływu równa się 100.

V. Wycena wartości nieruchomości.

A. Wycena wartości nieruchomości gruntowej.

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej określono metodą korygowania ceny średniej uzyskanej na rynku nieruchomościami o zbliżonych cechach cenotwórczych ze zbioru nieruchomości przyjętych do porównania i współczynnikom korygującym przypisanym odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

W procedurze szacowania nieruchomości gruntowej przyjęto jako jednostką porównawczą 1m² gruntu przyjmując, że powierzchnia działki jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania budynku znajdującego się na tej działce.

Wartość rynkową wycenianej nieruchomości określono według formuły:

$$WRU = P \times C\acute{s}r. \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

gdzie : P – powierzchnia działki [m²],

Cśr. – cena średnia ze zbioru transakcji [zł/m²],

ui – wielkość współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,

n – liczba współczynników korygujących odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości,

K – współczynnik korygujący.

Cechy rynkowe wycenianej działki:

- działka 12/4 o powierzchni 0,6308 ha - duża, korzystny kształt do zabudowy,
- lokalizacja - strefa śródmiejska - centralna, atrakcyjna, sąsiedztwo,
- przeznaczenie – m.p.z.p.3 UO/UN – teren zabudowy oświaty, szkolnictwa wyższego,
- dojazd – dobry.

Współczynniki korygujące nie powinny przekraczać wartości brzegowych dla danego zbioru, granicy dolnej sumy współczynników korygujących:

$$\text{Gr. min} = \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr.}}} = \frac{345.18}{514.04} = 0.67$$

granicy górnej sumy współczynników korygujących:

$$\text{Gr max} = \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr.}}} = \frac{784.84}{514.04} = 1.53$$

Sumę współczynników korygujących określono według poniższej tabeli:

Rodzaj współczyn – nika za cechę nieruchomości:	Cechy nieru- chomości wycenianej.	Waga współczynnika [%]	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika
1	2	3	4	5
Lokalizacja	atrakcyjna	40	0.268 – 0.612	0.550
Pow. działki	duża, kształt	10	0.067 – 0.153	0.100
Funkcja m.p.z.p.	usługi oświaty, nauki	30	0.201 – 0.459	0.350
Dojazd	dobry	20	0.134 – 0.306	0.250
		100	0.67 - 1.53	1.25

Oszacowana wartość jednostkowa 1 m² kształtuje się w wysokości:

$$C_j = 514,04 \text{ zł/m}^2 \times 1.25 = 642,55 \text{ zł/m}^2$$

Zestawienie oszacowanej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej.

Położenie/ulica obręb	Nr działki	Obszar ha	Wartość	
			jednostkowa	całkowita
1	2	3	4	5
M. Kopernika 1 obręb 0167	12/4	0,6308 ha	642,55 zł/m ²	4.053.200 zł



<i>R a z e m</i>	<i>0,6308 ha</i>	<i>4.053.200zł</i>
------------------	------------------	--------------------



Uwaga. Wartość obliczeniowa w zaokrągleniu do 100 zł

Stwierdza się, że oszacowana wartość nieruchomości gruntowej mieści się w granicach cen akceptowanych na wolnym rynku nieruchomości gruntowych o cechach cenotwórczych porównywalnych do przedmiotu wyceny.

B. Wycena wartości budynku.

W procedurze określania wartości odtworzeniowej do kosztów zalicza się również koszty przygotowania dokumentacji projektowej i nadzoru oraz inne uzasadnione koszty.

Koszt zastąpienia to koszt wytworzenia części składowych gruntu o takiej samej funkcji, podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe wycenianej nieruchomości lecz z wykorzystaniem aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

W procedurze szacowania wartości odtworzeniowej dokonano przy użyciu metody zastąpienia techniki elementów scalonych na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen elementów tych robót.

Wartość odtworzeniową określa się według następującego wzoru:

$$WB = Ns \times P \times KP$$

gdzie: WB – wartość odtworzeniowa budynku [zł]

Ns – wskaźnik techniczno - ekonomiczny,

pz – pow. zabudowy; pu – pow. użytkowa,

P, L, V – jednostka odniesienia mb, m², m³

KP – mnożnik regionalny [dla miast wojewódzkich – Bydgoszcz] 0,975

Wartość odtworzenia obiektów budowlanych przyjmuje się równą wartości kosztom ich odtworzenia pomniejszoną o stopień zużycia techniczno - funkcjonalnego (Sz - 0.10).

$$WO_1 = WB \times (1 - Sz)$$

Zgodnie z unormowaniami przy określaniu kosztu wytworzenia części składowych nieruchomości należy uwzględnić typowe koszty niezbędne do poniesienia w związku z realizacją robót w tym:

- przygotowanie dokumentacji projektowej i świadectwo energetyczne - 6,5 %*
- nadzoru autorskiego i inwestorskiego – inwestor zastępczy – 5,5 %*
- opłat związanych z uzyskaniem pozwoleń i uzgodnień – 0,5%*

Na podstawie praktyki zawodowej w placówkach projektowych biorąc pod uwagę charakter obiektu i jego specjalistyczne wymogi określłam koszty dodatkowe w poziomie 12,5% stąd współczynnik zwiększający Kd – 1.125

A zatem wartość odtworzeniowa składników budowlanych kształtuje się następująco;

$$WO = WO_1 \times Kd$$

Podstawa: *Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych BCO - II Kwartał 2015r*
Wydawnictwo – SEKOCENBUD Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno – Organizacyjnych
Promocja Sp. z o.o. II kw. 2015r

Obiekt wyceniany.

Budynek zblokowany oświaty, nauki i kultury Copernicanum.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy – 1.733 m²

Kubatura – 5.332,04 m³

Powierzchnia użytkowa – 4.792,1m²

Rok budowy – oddany do użytku – 1907r zmodernizowany po roku 2010r.

Stan techniczno - użytkowy bardzo dobry. Stopień zużycia Sz - 10 %

Obiekt porównywalny Nr 1751 Budynek administracyjno – biurowy, podpiwniczony.

Powierzchnia użytkowa - 1.716 m²

Program użytkowy: pomieszczenia magazynowe, hydrofornia, węzeł cieplowniczy, portiernia, pomieszczenia handlowo – usługowe, pomieszczenia biurowe, sanitariaty.

Budynek podpiwniczony. Układ konstrukcyjny ramowo – płytowy, żelbetowy, monolityczny.

Fundamenty żelbetowe i betonowe, izolowane.

Ściany podziemia żelbetowe monolityczne, zewnętrzne ściany podziemia ocieplone styropianem i obmurowane cegłą pełną.

Ściany nadziemia, murowane z cegły, ocieplone styropianem, obmurowane cegłą klinkierową.

Stropy i schody - stropy Ackermana i żelbetowe płytowe monolityczne.

Schody żelbetowe monolityczne; balustrady stalowe, ażurowe.

Ścianki działowe z cegły ceramicznej.

Dach o konstrukcji żelbetowej, monolityczny ocieplony styropianem, i kryty papą termozgrzewalną oraz część wykonana w konstrukcji drewnianej kryta blachą cynkową.

Okladziny i oblicowania : w pomieszczeniach reprezentacyjnych sufity podwieszane z płyt dekoracyjnych , ściany obłożone boazerią ; w pomieszczeniach sanitarnych ściany licowane płytkami glazurowanymi.

Okna i drzwi zewnętrzne na parterze nietypowe z aluminium, dwuszybowe a na pozostałych kondygnacjach drewniane jednoramowe dwuszybowe, niskoemisyjne.

Drzwi wejściowe nietypowe z drewna dębowego.

Posadzki na parterze z płyt kamiennych marmurowych, na pozostałych kondygnacjach w pokojach z deszczulek dębowych, na korytarzach i klatkach schodowych wylewane lastryko a w pomieszczeniach socjalnych i pomocniczych z płytek terakotowych.

Elewacja: w dolnej części na wysokości parteru licowane cegłą klinkierowa, na wyższych kondygnacjach tynki szlachetne nakrapiane z profilami ciągnionymi.

Instalacje wewnętrzne:

- instalacja wodociągowa ciepłej i zimnej wody z rur o połączeniach gwintowanych z armaturą, instalacja przeciwpożarowa z szafki z pełnym wyposażeniem,
- instalacja kanalizacyjna z rur żeliwnych z przyborami i urządzeniami,
- węzeł cieplowniczy wymiennikowy, pompy obiegowe oraz zawory regulacyjne,
- instalacja centralnego ogrzewania z rur stalowych, spawanych, grzejniki żeliwne,
- wentylacja mechaniczna, wywiew wspomagany wentylatorami,
- instalacja przeciwpożarowa z rur stalowych, wyposażona w hydranty i z armaturą,
- instalacje elektro - energetyczne: rozdzielnia naścienna z pełnym wyposażeniem,
- instalacja oświetleniowa – w pomieszczeniach biurowych jarzeniowe,

- instalacja powiadamiania przeciwpożarowego wraz z urządzeniami w tym centrali,
- odrębne obwody gniazd wtykowych dla zasilania komputerów.
- wszystkie instalacje bez przyłączy.

Cena jednostkowa powierzchni - 3.373,67 zł/pu

Podsta - wa wyceny	Elementy scalone, opis, jednostka miary	Ilość jednostek pz. pu.	Wskaźnik zł/jedn. Ns	Wartość zł WB
1	2	3	4	5
31.100	Stan zerowy, ściany, stropy, schody m ² p.z.	1.733 m ²	2.539,58 x 0,5	2.200.546
31.200	Stan surowy, ściany, stropy, sklepienia dach konstrukcja, pokrycia, m ² p.u	4.792,1 m ²	1.126,54	5.398.492
31.300	Stan wykończeniowy, wewnętrzny: tynki, stolarka, posadzki, m ² p.u	4.792,1 m ²	832,62 x 1,8	7.181.997
31.400	Stan wykończeniowy, zewnętrzny, tynki, okładziny, m ² p.u	4.792,1 m ²	115,72 x 2,5	1.386.355
Razem wartość odtworzeniowa - WB			16.167.390 zł	
Razem wartość odtworzeniowa - WB x 0.975			15.763.205 zł	
Wartość odtworzeniowa z uwzględnieniem stopnia zużycia $WO_1 = WB (1 - 0.10)$			14.186.884 zł	
Wartość z uwzględnieniem stopnia kosztów dodatkowych $WO = WO_1 \times 1.125$			15.960.200 zł	

Uwaga. Wartość obliczeniowa w zaokrągleniu do 100 zł

Wnioski.

Stwierdza się, że w świetle analizy czynników ekonomicznych i cech rynkowych przyjętych w procedurze wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej przedmiot prawa własności **Uniwersytetu Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy** KW BY1B/00032608/2 dla celu określonego w zleceniu wynosi :

Lp	Wyszczególnienie:	Opis	Wartość złotych
1	2	3	4
1	Działka nr 12/4 obr.0167	0,6308 m ²	4.053.200 zł



2	Budynek zblokowany oświaty, nauki, kultury Copernicanum p.u.	4.792,1m ²	15.960.200 zł
R a z e m:			20.013.400 zł

Słownie: dwadzieścia milionów trzynaście tysięcy czterysta złotych.

Z a s t r z e ż e n i a:

- Operat został wykonany ściśle o celu określonego w zleceniu.
- Stwierdza się, że operat został wykonany zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, stanem wiedzy technicznej i zawodowej w zakresie szacowania nieruchomości.
- Zgodnie z unormowaniem art. 156 ust. 2 ustawy z dn. 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony zgodnie z zleceniem.

Z a ł ą c z n i k i:

- Lokalizacja ogólna.
- ekw.ms. Księga wieczysta BY1B/00032608/2.
- Wyrys z mapy ewidencyjnej.
- Wypis z rejestru gruntów.
- Wypis z kartoteki budynków.
- Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Państwowa Służba Ochrony Zabytków Oddział w Bydgoszczy z dn 5.05.1992r L.dz. 454/92 w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków.
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście - Sielanka” w Bydgoszczy Uchwała Nr XIII Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 29 czerwca 2011r - wyciąg.
- Dokumentacja fotograficzna.

Bydgoszcz dnia 29.07.2015r

Autorka operatu: mgr inż. W. Ligia Makarczyk

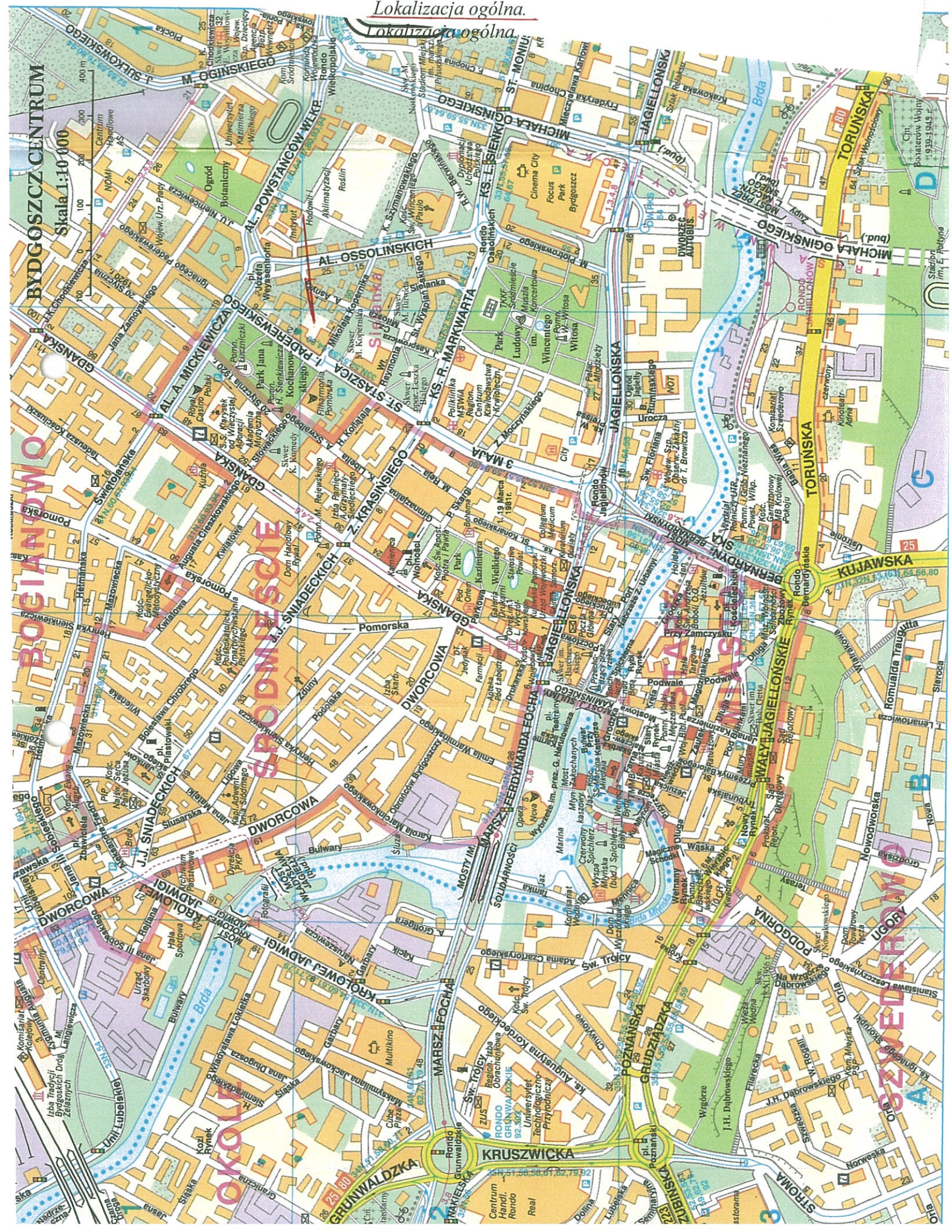


Z a ł ą c z n i k i:

- *Lokalizacja ogólna.*
- *ekw.ms. Księga wieczysta BY1B/00032608/2.*
- *Wrys z mapy ewidencyjnej.*
- *Wypis z rejestru gruntów.*
- *Wypis z kartoteki budynków.*
- *Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Państwowa Służba Ochrony Zabytków Oddział w Bydgoszczy z dn 5.05.1992r L.dz. 454/92 w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków.*
- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście - Sielanka” w Bydgoszczy Uchwała Nr XIII Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 29 czerwca 2011r - wyciąg.*
- *Dokumentacja fotograficzna.*

Bydgoszcz dnia 29.07.2015r

Autorka operatu: mgr inż. W. Ligia Makarczyk



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR BY1B/00032608/2, STAN Z DNIA 2015-07-29 11:20

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				

Numer bieżący nieruchomości	2	Nr podstawy wpisu	8
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		12/4		1, 7
Obręb ewidencyjny (numer)		167		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 KUJAWSKO-POMORSKIE, M. BYDGOSZCZ, BYDGOSZCZ M., BYDGOSZCZ	
Ulica		KOPERNIKA 1		
Sposób korzystania		BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		

Obszar całej nieruchomości	0,6308 HA	Nr podstawy wpisu	8
----------------------------	-----------	-------------------	---

Komentarz do migracji			Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ZWIĄZKU Z WNIOSKIEM Z DNIA 09-10-2009R. Z GODZ. 09:48 NR DZ. 24948/09 WYKREŚLONO DANE ZAWARTE W KOMENTARZU		7
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA 167; DOK. 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001089/72/, 1972-02-25, 1972-02-29, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
7	WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH , 2009-06-23, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY, BYDGOSZCZ; 71-72 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00024948/09/001, 2009-10-09 09:48:46, 2009-10-15-12.16.07.647547, NIE, 2-4, BY1B/00178755/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
8	WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH , 2009-06-23, PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY, BYDGOSZCZ; 71-72 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00024949/09/001, 2009-10-09 09:48:46, 2009-10-15-15.50.46.623308, NIE, 2-4, BY1B/00178755/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR BY1B/00032608/2, STAN Z DNIA 2015-07-29 11:27

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	2	1 / 1	---	5, 6
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>Nazwa, siedziba, REGON</i>)	UNIwersytet Kazimierz Wielkiego, Bydgoszcz, 34005769500000				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	UMOWA DAROWIZNY, 12128/2004, 2004-11-02, DOROTA FABIAŃCZYK, BYDGOSZCZ; 41-45 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./BY1B/00025504/C4/001, 2004-11-08 09:55:00, 2005-05-13-15.02.28.234213, NIE, 41-45 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)
6	USTAWA Z DNIA 21 KWIEŚNIA 2005R. O UTWORZENIU UNIwersYTETU KAZIMIERZA WIELKIEGO W BYDGOSZCZY, 2005-04-21; 48 (<i>wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./BY1B/00017147/07/001, 2007-07-16 07:49:26, 2007-10-30-12.08.57.357251, NIE, 61-62 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR BY1B/00032608/2, STAN Z DNIA 2015-07-29 11:28

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BYDGOSZCZY, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BY1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	9
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu	NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU POLEGAJĄCA NA: 1) PRAWIE DO UTRZYMANIA W GRUNCIE NA DZIAŁCE 12/4 LINII KABLOWEJ NN/0,4 KV WRAZ ZE ZŁĄCZEM KABLOWYM ZK 4, 2) PRAWIE DO SWOBODNEGO DOJŚCIA I DOJAZDU DO WYŻEJ WYMENIONYCH URZĄDZEŃ W CELU PROWADZENIA ICH PRAWIDŁOWEJ EKSPLOATACJI, REMONTU I MODERNIZACJI BĄDŹ WYMIANY NA NOWE, 3) PRAWIE DO SWOBODNEGO I NIEOGRANICZONEGO PRZEJAZDU NA DZIAŁCE NR 12/4 DO STACJI TRANSFORMATOROWEJ USYTUOWANEJ NA DZIAŁCE NR 12/3 NAJKRÓTSZĄ DROGĄ OD BRAMY WJAZDOWEJ Z UL. KOPERNIKA, 4) OBOWIĄZKU POWSTRZYMYWANIA SIĘ PRZEZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ OD TAKIEGO ZAGOSPODAROWANIA (WZNOŚZENIE BUDYNKÓW, SADZENIE DRZEW WYSOKOPIENNYCH, ITP.), KTÓRE UNIEMOŻLIWIŁOBY SWOBODNY DOSTĘP DO URZĄDZEŃ ORAZ PROWADZENIE PRAWIDŁOWEJ ICH EKSPLOATACJI.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ENEA OPERATOR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, POZNAŃ, 30045539800000

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
9	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI, 7493/2012, 2012-10-12, JERZY PRZYBYŁ, BYDGOSZCZ; 75-77 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BY1B/00025537/12/001, 2012-10-15 12:38:06, 2012-10-16-12.48.31.778756, NIE, 75-77 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

Województwo: **KUJAWSKO-POMORSKIE**

Powiat: **M. BYDGOSZCZ**

Gmina: **M. Bydgoszcz**

Miejscowość: **BYDGOSZCZ**

Jednostka ewidencyjna: **046101_1, Miasto Bydgoszcz**

Obręb ewidencyjny: **0167**

Numer działki: **12/4**

**PREZYDENT MIASTA
BYDGOSZCZY**

Nr kancelaryjny:

Znak sprawy: **WMG-I.6621.1587.2015.JA**

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:1000



Sporządził(a): *Jolanta Adamczak według stanu na dzień: 22-07-2015*

Adnotacje:

z up. PREZYDENTA MIASTA

Jolanta Adamczak
Podinspektor w Wydziale
Mienia i Geodezji

"Dokument niniejszy jest wyrysem z mapy ewidencyjnej
wydanym
nie przeznaczonym do dokonania wpisu
w księgę wieczystą".

Bydgoszcz, dn. 22-07-2015

Województwo: KUJAWSKO-POMORSKIE

Powiat: M. BYDGOSZCZ

Gmina: M. Bydgoszcz

Miejscowość: BYDGOSZCZ

Jednostka ewidencyjna: 046101_1, Miasto Bydgoszcz

Obręb: 0167

**PREZYDENT MIASTA
BYDGOSZCZY**

Znak sprawy: WMG-I.6621.1587.2015.JA

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Nr jednostki rejestrowej: G.68

KW 32608

Pozycja kartoteki budynków: 046101_1.0167.G68

/Właściciel, udział: 1/1

UNIWERSYTET KAZIMIERZA WIELKIEGO W BYDGOSZCZY

Siedziba: BYDGOSZCZ

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klasyfik.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dokumentów
					użytków w ha	działki w ha	
	12/4	BYDGOSZCZ, KOPERNIKA 1	Inne tereny zabudowane	Bi	0.6308	0.6308	32608
Id dz: 046101_1.0167.12/4							
Wartość: - Rejon statystyczny: 091290.							
Uwagi: ZABYTEK A/307/I							
Razem :					0.6308	0.6308	

Słownie: sześć tysięcy trzysta osiem m. kw.

Sporządził(a): Jolanta Adamczak, według stanu na dzień: 2015-07-22

z up. Powiatu

15 CA

Jolanta Adamczak

Podinspektor w Wydziale

2015-07-22, (Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Miejsce i Geodezji

Data i podpis

"Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych
ewidencji gruntów i budynków, wydanym
.....
/nazwa jednostki/
nie przeznaczonym do dokonania wpisu
w księdze wieczystej".

Województwo KUJAWSKO-POMORSKIE
 Powiat M. BYDGOSZCZ
 Gmina M. Bydgoszcz
 Miejscowość BYDGOSZCZ
 Jednostka ewidencyjna 046101_1, Miasto Bydgoszcz
 Obręb 0167

PREZYDENT MIASTA
 BYDGOSZCZY

Znak sprawy: WMG-1.6621.1606.2015.JA

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Pozycja kartoteki budynków: 046101_1.0167.G68

KW 32608

Właściciel, udział: 1/1

UNIWERSYTET KAZIMIERZA WIELKIEGO W BYDGOSZCZY

Siedziba: BYDGOSZCZ

Nr ewid. bud	Numer		Adres budynku	Funkcja użytkowa / Rodzaj wg KŚT	Liczba kondygnacji nadziemnych / podziemnych	Powierzchnia zabud. w m. kw.	Liczba lokali		Pow. użytkowa w m. kw.	
	AM	Działki					odrębnych	innych	lokali	pomieszczeń przynależnych
1		12/4	BYDGOSZCZ, KOPERNIKA 1	inne budynki niemieszkalne	4 / 0	1448				
Identyfikator budynku: 046101_1.0167.12/1.1_BUD Status budynku: Identyfikatory działek ew.: 046101_1.0167.12/4 Nr w rejestrze zabytków: A/307/1 Rok/wiek zakończenia budowy: 1907 / - Rok/wiek zakończenia przebudowy: - / - Stan przebudowy: Inne funkcje budynku: Oznaczenie części budynku: Dodatkowe informacje: Materiał ścian zewn.: mur Główna funkcja budynku: Klasa wg PKOB: L. samodzielnych lokali: Stopień pewności ustalenia daty budowy: Stopień pewności ustalenia daty przebudowy: Stan użytkowania budynku: Liczba mieszkań wg dokumentacji budowy w budynku mieszkalnym 1-izbowych: 5-izbowych: 9-izbowych: 2-izbowych: 6-izbowych: 10-izbowych: 3-izbowych: 7-izbowych: powyżej 10 izb: 4-izbowych: 8-izbowych: Łączna liczba izb: Wartość: - Pozostałe działki budynku: 046101_1.0167.12/2 (JRG.78) KW lub ozn. innych dok: 32608 Uwagi: Import geometrii budynków. Informacje o atrybutach budynku pochodzące z importu mapy ewidencyjnej: Identyfikator: 046101_1.0167.12/4.1_BUD, Funkcja: i, Liczba kondygnacji: 4, Powierzchnia zabudowy: 1447										
2		12/4	BYDGOSZCZ, KOPERNIKA 1	budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe	1 / 0	82				
Identyfikator budynku: 046101_1.0167.12/1.2_BUD Status budynku: Identyfikatory działek ew.: 046101_1.0167.12/4 Materiał ścian zewn.: mur Główna funkcja budynku: Klasa wg PKOB:										

Nr w rejestrze zabytków:	A/307/1	L. samodzielnych lokali:	
Rok/wiek zakończenia budowy:	1980 / -	Stopień pewności ustalenia daty budowy:	
Rok/wiek zakończenia przebudowy:	- / -	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy:	
Zakres przebudowy:		Stan użytkowania budynku:	
Inne funkcje budynku:			
Oznaczenie części budynku:			
Dodatkowe informacje:			
Liczba mieszkań wg dokumentacji budowy w budynku mieszkalnym			
1-izbowych:	5-izbowych:	9-izbowych:	
2-izbowych:	6-izbowych:	10-izbowych:	
3-izbowych:	7-izbowych:	powyżej 10 izb:	
4-izbowych:	8-izbowych:	Łączna liczba izb:	
Wartość: -			
KW lub ozn. innych dok:	32608		
Uwagi: Import geometrii budynków. Informacje o atrybutach budynku pochodzące z importu mapy ewidencyjnej: Identyfikator: 046101_1.0167.12/4.2_BUD, Funkcja: k, Liczba kondygnacji: 1, Powierzchnia zabudowy: 82			
3	12/4	BYDGOSZCZ, KOPERNIKA 1	budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe
Identyfikator budynku:	046101_1.0167.12/1.3_BUD	Material ścian zewn.:	mur
Status budynku:		Główna funkcja budynku:	
Identyfikatory działek ew.:	046101_1.0167.12/4	Klasa wg PKOB:	
Nr w rejestrze zabytków:	A/307/1	L. samodzielnych lokali:	
Rok/wiek zakończenia budowy:	1980 / -	Stopień pewności ustalenia daty budowy:	
Rok/wiek zakończenia przebudowy:	- / -	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy:	
Zakres przebudowy:		Stan użytkowania budynku:	
Inne funkcje budynku:			
Oznaczenie części budynku:			
Dodatkowe informacje:			
Liczba mieszkań wg dokumentacji budowy w budynku mieszkalnym			
1-izbowych:	5-izbowych:	9-izbowych:	
2-izbowych:	6-izbowych:	10-izbowych:	
3-izbowych:	7-izbowych:	powyżej 10 izb:	
4-izbowych:	8-izbowych:	Łączna liczba izb:	
Wartość: -			
KW lub ozn. innych dok:	32608		
Uwagi: Import geometrii budynków. Informacje o atrybutach budynku pochodzące z importu mapy ewidencyjnej: Identyfikator: 046101_1.0167.12/4.3_BUD, Funkcja: k, Liczba kondygnacji: 1, Powierzchnia zabudowy: 103			
4	12/4	BYDGOSZCZ, KOPERNIKA 1	budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe
Identyfikator budynku:	046101_1.0167.12/1.4_BUD	Material ścian zewn.:	mur
Status budynku:		Główna funkcja budynku:	
Identyfikatory działek ew.:	046101_1.0167.12/4	Klasa wg PKOB:	
Nr w rejestrze zabytków:	A/307/1	L. samodzielnych lokali:	
Rok/wiek zakończenia budowy:	1980 / -	Stopień pewności ustalenia daty budowy:	
Rok/wiek zakończenia przebudowy:	- / -	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy:	
Zakres przebudowy:		Stan użytkowania budynku:	
Inne funkcje budynku:			
Oznaczenie części budynku:			
Dodatkowe informacje:			
Liczba mieszkań wg dokumentacji budowy w budynku mieszkalnym			
1-izbowych:	5-izbowych:	9-izbowych:	
2-izbowych:	6-izbowych:	10-izbowych:	
3-izbowych:	7-izbowych:	powyżej 10 izb:	
4-izbowych:	8-izbowych:	Łączna liczba izb:	

Wartość: -									
KW lub ozn. innych dok: 32608									
Uwagi: Import geometrii budynków. Informacje o atrybutach budynku pochodzące z importu mapy ewidencyjnej: Identyfikator: 046101_1.0167.12/4.4_BUD,									
Funkcja: k. Liczba kondygnacji: 1, Powierzchnia zabudowy: 99									
5	12/4	BYDGOSZCZ, KOPERNIKA 1	budynki transportu i łączości	1 / 0	70				
Identyfikator budynku:		046101_1.0167.12/1.5_BUD		Materiał ścian zewn.:		mur			
Status budynku:				Główna funkcja budynku:					
Identyfikatory działek ew.:		046101_1.0167.12/4		Klasa wg PKOB:					
Nr w rejestrze zabytków:		A/307/1		L. samodzielnych lokali:					
Rok/wiek zakończenia budowy:		1975 / -		Stopień pewności ustalenia daty budowy:					
Rok/wiek zakończenia przebudowy:		- / -		Stopień pewności ustalenia daty przebudowy:					
Zakres przebudowy:				Stan użytkowania budynku:					
Inne funkcje budynku:									
Oznaczenie części budynku:									
Dodatkowe informacje:		Liczba mieszkań wg dokumentacji budowy w budynku mieszkalnym							
1-izbowych:		5-izbowych:		9-izbowych:					
2-izbowych:		6-izbowych:		10-izbowych:					
3-izbowych:		7-izbowych:		powyżej 10 izb:					
4-izbowych:		8-izbowych:		Łączna liczba izb:					
Wartość: -									
KW lub ozn. innych dok: 32608									
Uwagi: Import geometrii budynków. Informacje o atrybutach budynku pochodzące z importu mapy ewidencyjnej: Identyfikator: 046101_1.0167.12/4.5_BUD,									
Funkcja: t. Liczba kondygnacji: 1, Powierzchnia zabudowy: 70									
Razem:					1803				

Sporządził(a): Jolanta Adamczak, według stanu na dzień: 2015-07-23

"Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych
ewidencji gruntów i budynków, wydanym
.....
/nazwa jednostki/
nie przeznaczonym do dokonania wpisu
w księgze wieczystej".

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Data i podpis

z up. PREZYDENTA MIASTA

2015-07-23,

Jolanta Adamczak
Podinspektor w Wydziale
Mienia i Geodezji

dnia

5.05.

19 92r.

~~Urząd Wojewódzki w~~
~~Bydgoszczy~~
WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW
Państwowa Służba Ochrony Zabytków
Oddział w Bydgoszczy

Ldż. 454/92

Nr rejestru

DECYZJA

w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków

Na podstawie art. 5 pkt ¹, art. 8 ust. 1 pkt 2 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i o muzeach (Dz.U. Nr 10, poz. 48 i z 1983 r. Nr 38 poz. 173) oraz art. 104 kpa, w wyniku postępowania administracyjnego przeprowadzonego z urzędu, ~~na wniosek~~

o r z e k a m:

wpisać do rejestru zabytków województwa
pod numerem rejestru

bydgoskiego

następujące dobro(a) kultury:

A/307/1

szkoła, ul. Kopernika 1 w Bydgoszczy

w granicach**)

budynek szkoły od północy i wschodu graniczy z podwórzem, a południa i zachodu z przednią linią zabudowy

*) Niepotrzebne skreślić.

***) Dotyczy zabytków nieruchomych.

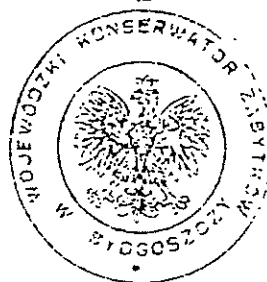
Uzasadnienie

Szkoła wybudowana w 1907 r. wg projektu architektów Zaara i Wahla z Berlina na siedzibę Miejskiej Szkoły Realnej. Budynek w stylu secesji o kształcie litery L, trójkondygnacyjny z suteryną i użytkowym poddaszem, zwieńczony dachem mansardowym z facjatami, cylindryczną wieżą i czterema wieżyczkami. Elewacja południowa, frontowa, 5-osiowa z głównym otworem wejściowym, w narożnikach boniowane ryzalitty 4 i 7-osiowe zwieńczone szczytami. Okna w całej elewacji zamknięte proste, łukiem odcinkowym, koszowym i pełnym. Elewacja zachodnia, boczna z dwoma ściętymi po bokach ryzalitami, zakończonymi szczytami. Ryzalitty w dolnych partiach boniowane. Wnętrze z zachowanymi oryginalnymi klatkami schodowymi. Aula zdobiona bogatą sztukaterią i boazeriami. Wszystkie elewacje o bogatym zróżnicowanym detalu architektonicznym.

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom — na podstawie art. 127 § 1 i art. 129 § 1 i 2 kpa — odwołanie do Ministra Kultury i Sztuki w terminie 14 dni od jej doręczenia, za moim pośrednictwem.

Załączniki:

pieczęć
okrągła



podpis i pieczęć WKZ

Wojewódzki Konserwator Zabytków

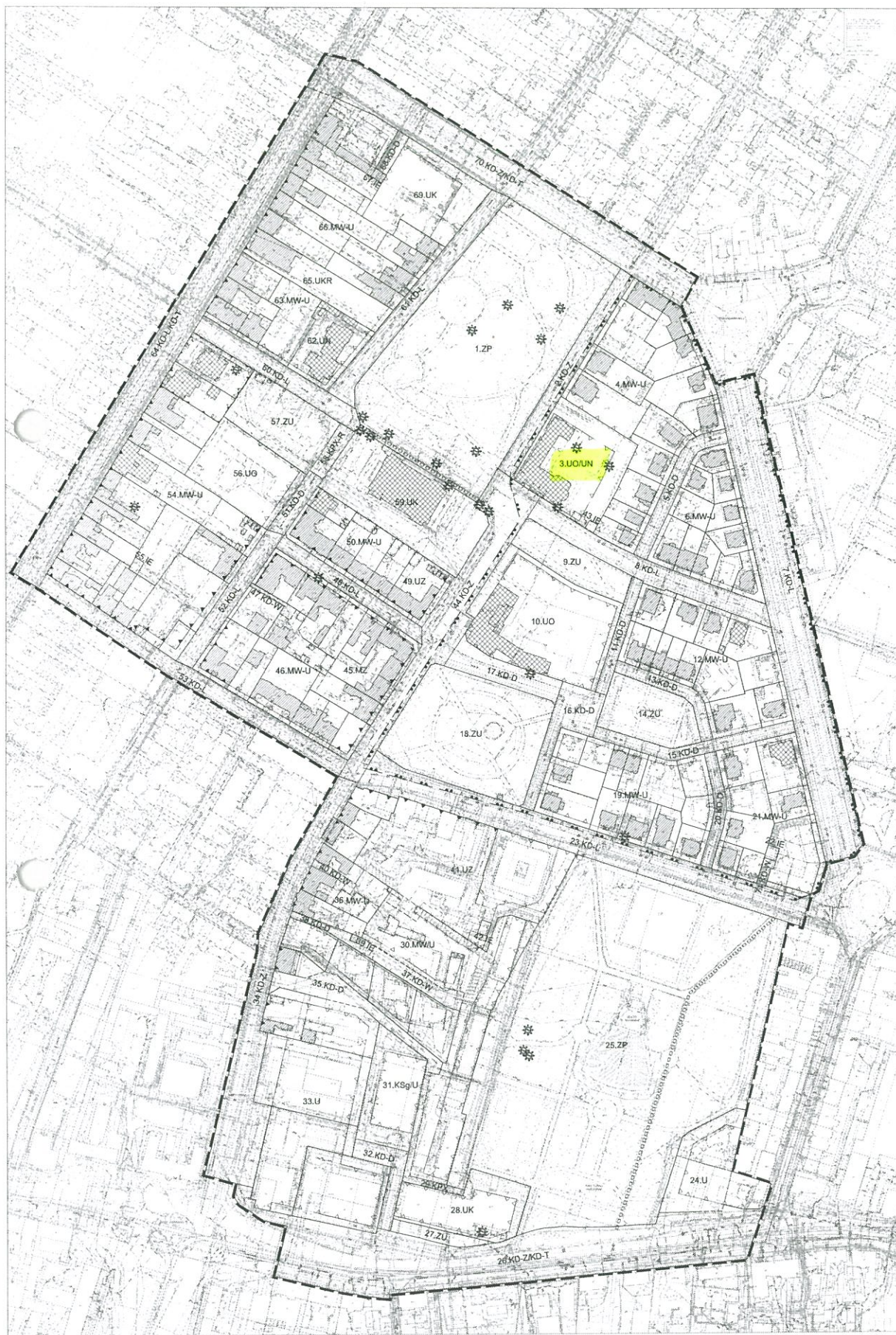
mgr *Maciej Obremski*

Otrzymują:

1. Oddział Budynków PKP
ul. Zygmunta Augusta 1
85-082 Bydgoszcz
2. Technikum Kolejowe im. M. Kopernika
ul. Kopernika 1
85-074 Bydgoszcz

Do wiadomości:

3. Urząd Miejski
Wydział Architektury i Urbanistyki
ul. J. Kazimierza 5
85-035 Bydgoszcz
4. Ośrodek Dokumentacji Zabytków
Aleje Ujazdowskie 6
00-461 Warszawa



- LEGENDA**
- OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- Granica obszaru objętego planem
 - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określona
 - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania - orientacyjna
 - Obowiązkowa linia zabudowy
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Obiekt budowlany przeznaczony do rozbudowy
 - Linia podziału wewnętrznego terenu - ściśle określona
 - Linia podziału wewnętrznego terenu - orientacyjna
 - Ciąg pieszy - przebieg orientacyjny
 - Ciąg rowerowy - przebieg orientacyjny
 - Granica strefy A - ściśle określona
 - Obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków
 - (MW-U) Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zabudową usługową
 - (MW-U) Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami funkcji usługowej
 - (MZ) Teren zabudowy zamieszkania zbiorowego
 - (U) Teren zabudowy usługowej
 - (UO) Teren zabudowy usługowej z zakresu obsługi
 - (UN) Teren zabudowy usługowej z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego
 - (UO&UN) Teren zabudowy usługowej z zakresu obsługi, nauki i szkolnictwa wyższego
 - (UZ) Teren usług zdrowotnych i opieki społecznej
 - (UK) Teren zabudowy usługowej z zakresu kultury
 - (UKR) Teren zabudowy usługowej z zakresu kultury religijnej
 - (KSgU) Teren parkingów kubaturowych z uzupełniającą funkcją usługową
 - (ZP) Teren zieleni publicznej parkowej
 - (ZU) Teren zieleni publicznej urządzonej
 - (KD-Z) Teren drogi publicznej - ulica klasy zbiorczej
 - (KD-Z&U) Teren drogi publicznej - ulica klasy zbiorczej z linią tramwajową
 - (KD-L) Teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej
 - (KS&U) Teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej z linią tramwajową
 - (KD-D) Teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej
 - (KD-W) Teren drogi wewnętrznej
 - (KPK) Teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego
 - (KPK) Teren publicznego ciągu pieszego
 - (IE) Teren urządzeń elektroenergetycznych
- ELEMENTY NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**
- Obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków
 - Granica obszaru objętego planem
 - Pomnik przyrody ochrony

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "ŚRÓDMIEŚCIE-SIELANKA" W BYDGOSZCZY

opracowany przez: **Biuro Planowania i Projektowania**
 Podział: **Planowanie i Projektowanie**
 AL. **Michałowskiego** 1, 81-100 Bydgoszcz

SKALA 1:1000

SPORZĄDZIŁ PLAN: **PREZIDENT MIASTA BYDGOSZCZY**

**UCHWAŁA NR XIII/201/11
RADY MIASTA BYDGOSZCZY**

z dnia 29 czerwca 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście - Sielanka”
w Bydgoszczy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 i Nr 130, poz. 871 oraz z 2011 Nr 32, poz. 159) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) Rada Miasta Bydgoszczy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonego uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście - Sielanka” w Bydgoszczy, obejmujący obszar ograniczony ulicami: Piotrowskiego, Jagiellońską, 3 Maja, Krasińskiego, Gdańską, Al. Mickiewicza i Al. Ossolińskich, o powierzchni około 45 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1, z wrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Bydgoszczy, stanowiącym załącznik nr 1/1a i 1/1b;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, jako załącznik nr 3.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) jednolitym charakterze zabudowy – rozumie się przez to wymóg realizacji obiektów, które cechuje jednolita forma architektoniczna, charakteryzujących się podobnymi proporcjami, skalą, parametrami elementów architektonicznych, rodzajem dachu, rodzajem i kolorystyką zastosowanych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego;
- 2) linii podziału wewnętrznego terenu - ściśle określonej – należy przez to rozumieć linię podziału terenu, stanowiącą granicę działki budowlanej, której przebieg jest ściśle określony i nie może podlegać zmianie;
- 3) linii podziału wewnętrznego terenu- orientacyjnej – należy przez to rozumieć linię podziału terenu, stanowiącą granicę działki budowlanej, której przebieg może być zmieniony, jeśli będzie to uzasadnione projektowanym zagospodarowaniem terenu, potrzebami funkcjonalnymi czy koniecznością wprowadzenia uregulowań własnościowych;
- 4) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określonych – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie, których przebieg nie podlega zmianom;

- 5) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania-orientacyjnych – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie, których przebieg może być zmieniony zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach planu oraz jeśli zostanie to uzasadnione projektowanym zagospodarowaniem terenu i potrzebami funkcjonalnymi i pozostanie w zgodzie z przepisami odrębnymi;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przy której może być umieszczona zewnętrzna, nadziemna ściana budynku, poza którą nie może być wysunięte jej lico, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych jak: gzyms, okap dachu, balkon, loggia, wykusz, schody zewnętrzne, pochylnia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, które mogą być wysunięte poza linię zabudowy maksymalnie o 1,0 m;
- 7) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować co najmniej 60% długości zewnętrznej, nadziemnej ściany budynku, poza którą nie może być wysunięte jej lico, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych jak: gzyms, okap dachu, balkon, loggia, wykusz, schody zewnętrzne, pochylnia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, które mogą być wysunięte poza linię zabudowy maksymalnie o 1,0 m;
- 8) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 10) przeznaczeniu terenu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która dominuje (przeważa) na danym terenie, przy czym może być uzupełniona funkcjami wzbogacającymi podstawowe przeznaczenie terenu;
- 11) przeznaczeniu terenu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje funkcji nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe funkcje terenu, a suma powierzchni wykorzystanej na ten cel nie stanowi więcej niż 40% powierzchni użytkowej zabudowy w granicach działki lub terenu objętego jedną inwestycją;
- 12) reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, na budynkach, ogrodzeniach lub w formie wolnostojącej, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionych przez gminę;
- 13) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, na którym przedstawiono ustalenia planu w formie graficznej;
- 14) stawce procentowej – należy przez to rozumieć wskaźnik wzrostu wartości nieruchomości określony w stosunku procentowym, stanowiący podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, opisanych w tekście planu, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz posiada oznaczenie - numer porządkowy i symbol literowy;
- 16) terenie zabudowy usługowej z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego – należy przez to rozumieć teren lokalizacji obiektów nauki i szkolnictwa wyższego z dopuszczeniem funkcji uzupełniających np. administracyjno-biurowych oraz gastronomicznych i handlowych (kluby studenckie, bary, stołówka, księgarnie specjalistyczne itp.), a także funkcji zamieszkania zbiorowego (np. hotel asystencki, dom studencki);
- 17) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Bydgoszczy;

18) zabudowie pierzejowej – należy przez to rozumieć zabudowę sytuowaną przy granicach działek geodezyjnych, której elewacje frontowe tworzą zwarty ciąg budynków wzdłuż ulic, placów lub innych terenów publicznych.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. 1. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:

1) oznaczenia graficzne planu, określone w rozdziale 2 uchwały i na rysunku planu;

2) ogólne i szczegółowe ustalenia planu, określone w rozdziale 3 i 4 uchwały.

2. Poszczególnym terenom przypisano symbol liczbowo - literowy składający się z:

1) kolejnej liczby porządkowej;

2) symbolu literowego wskazującego na rodzaj przeznaczenia terenu.

3. Ustalenia tekstowe planu zapisano w układzie:

1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze objętym planem;

2) ustaleń szczegółowych, indywidualnych dla każdego terenu lub grupy terenów.

4. Z uwagi na istniejące uwarunkowania funkcjonalne, przestrzenne i środowiskowe w obszarze objętym planem nie ustala się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

Rozdział 2.

Oznaczenia graficzne planu

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określona;

3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania - orientacyjna;

4) obowiązująca linia zabudowy;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

6) obiekt budowlany przeznaczony do rozbiórki;

7) linia podziału wewnętrznego terenu - ściśle określona;

8) linia podziału wewnętrznego terenu - orientacyjna;

9) ciąg pieszy - przebieg orientacyjny;

10) ciąg rowerowy - przebieg orientacyjny;

11) granica strefy A - ścisłej ochrony konserwatorskiej;

12) obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków;

13) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- a) MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i teren zabudowy usługowej,
- b) MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową,
- c) MZ - teren zabudowy zamieszkania zbiorowego,
- d) U - teren zabudowy usługowej,
- e) UO - teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty,
- f) UN - teren zabudowy usługowej z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego,
- g) UO/UN - teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty, nauki i szkolnictwa wyższego,
- h) UZ - teren usług zdrowia i opieki społecznej,
- i) UK - teren zabudowy usługowej z zakresu kultury,
- j) UKR - teren zabudowy usługowej z zakresu kultu religijnego,
- k) KSG/U - teren parkingów kubaturowych z uzupełniającą funkcją usługową,
- l) ZP - teren zieleni publicznej parkowej,
- m) ZU - teren zieleni publicznej urządzonej,
- n) KD-Z - teren drogi publicznej - ulica klasy zbiorczej,
- o) KD-Z/KD-T - teren drogi publicznej - ulica klasy zbiorczej z linią tramwajową,
- p) KD-L - teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej,
- q) KD-L/KD-T - teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej z linią tramwajową,
- r) KD-D - teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej,
- s) KD-W - teren drogi wewnętrznej,
- t) KPX-R - teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego,
- u) KPX - teren publicznego ciągu pieszego,
- v) IE - teren urządzeń elektroenergetycznych;

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowią elementy informacyjne planu:

- a) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków,
- b) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków,
- c) pomnik przyrody ożywionej.

Rozdział 3.

Ogólne ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 5. Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące przeznaczenia terenu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o funkcjach produkcyjnych, drobnej wytwórczości i rzemiosła (z wyjątkiem rzemiosła artystycznego), magazynowo-składowych, handlu hurtowego, skupu surowców wtórnych, które mogą spowodować okresowe lub stałe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu lub pogorszenie stanu środowiska jak hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami oraz wymagają obsługi transportem o zwiększonym tonażu itp.;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji usługowych z zakresu obsługi motoryzacyjnej typu stacje paliw, stacje gazu płynnego, myjnie samochodowe, warsztaty naprawcze, lakiernie itp.;

§ 6. 1. Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach planu wyznacza się strefę „A”- ścisłej ochrony konserwatorskiej, określoną na rysunku planu, obejmującą obszar ograniczony ulicami ks. Ryszarda Markwarta, Stanisława Staszica i Ignacego Jana Paderewskiego oraz Al. Adama Mickiewicza i Al. Ossolińskich; dla pozostałego obszaru objętego planem wyznacza się strefę „B”- ochrony konserwatorskiej;
- 2) w granicach stref ochrony konserwatorskiej wymagane jest uzgadnianie z właściwym konserwatorem zabytków wszelkiej działalności inwestycyjno - budowlanej, podziałów geodezyjnych, zmian sposobu użytkowania, remontów, modernizacji, adaptacji obiektów zabytkowych, uzupełnień zabudowy, zdobienia i kolorystyki brył architektonicznych, wprowadzania małych form architektonicznych, wprowadzania elementów reklamy wizualnej, nawierzchni ulic i chodników, ogrodzeń, oświetlenia ulic, iluminacji obiektów zabytkowych, rewaloryzacji historycznej zieleni wpisanej do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) wyznacza się strefę „W” - ochrony archeologicznej, obejmującą cały obszar objęty planem, w granicach której ustala się obowiązek uzgodnienia zamierzonych robót ziemnych z właściwym konserwatorem zabytków oraz przeprowadzenia przed ich rozpoczęciem badań archeologicznych, których zakres zostanie określony zgodnie z przepisami o ochronie zabytków;
- 4) na rysunku planu wskazuje się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa kujawsko - pomorskiego, objęte ochroną konserwatorską i prawną na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych:
 - budynki przy ul. Gdańskiej 42, 48 i 50,
 - budynek przy ul. Juliusza Słowackiego 7 (Akademia Muzyczna im. Feliksa Nowowiejskiego),
 - budynek przy ul. Karola Libelta 4,
 - budynek przy ul. Andrzeja Szwalbego 6 (Filharmonia Pomorska im. Ignacego Jana Paderewskiego),
 - budynki przy ul. Mikołaja Kopernika 1, 16,
 - budynek przy ul. Stanisława Staszica 4,
 - budynek przy Al. Ossolińskich 7.

2. W granicach obszaru objętego strefami ochrony konserwatorskiej „A” i „B” obowiązuje:

- 1) zachowanie specyfiki odrębnych zespołów urbanistycznych w tym:
 - a) osiedla willowego zwanego „Sielanką”, nawiązującego układem przestrzennym do idei miasta – ogrodu,
 - b) tzw. Dzielnicy Muzycznej, obejmującej obszar lokalizacji instytucji kulturalnych (Teatr Polski, Filharmonia Pomorska im. Ignacego Paderewskiego) i szkół muzycznych (Państwowy Zespół Szkół Muzycznych im. Artura Rubinsteina i Akademia Muzyczna im. Feliksa Nowowiejskiego), usytuowanych wśród założeń zieleni parkowej i skwerów,
 - c) historycznej zabudowy pierzejowej zlokalizowanej wzdłuż wschodniej pierzei ulicy Gdańskiej;
- 2) zachowanie proporcji wysokościowych zabudowy kształtującej sylwetkę zespołu;
- 3) zachowanie rozplanowania ulic z utrzymaniem ich szerokości i przekroju;
- 4) utrzymanie historycznych linii zabudowy oraz wysokości i proporcji budynków, geometrii dachów, materiałów wykończeniowych;
- 5) zachowanie lub nawiązanie zagospodarowaniem terenu do historycznych podziałów działek;
- 6) zachowanie i rekonstrukcja historycznych murów i ogrodzeń;
- 7) zachowanie i rewaloryzacja historycznych założeń zieleni bez możliwości wprowadzania nowych podziałów geodezyjnych;

- 8) dostosowanie nowej zabudowy do zachowanych elementów historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie usytuowania, skali, formy i podziałów architektonicznych;
- 9) eliminowanie obiektów dysharmonizujących zachowany historyczny układ urbanistyczny oraz obiektów znajdujących się w złym stanie technicznym i pozbawionych walorów architektonicznych;
- 10) zachowanie zabudowy historycznej wpisanej do rejestru zabytków oraz zabudowy wartościowej pod względem architektonicznym, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, z wymogiem prowadzenia remontów konserwatorskich, konserwacji i rewitalizacji pod nadzorem właściwego konserwatora zabytków, polegającej na:
 - a) zachowaniu lub odtworzeniu pierwotnego pokrycia dachów, przy zastosowaniu historycznych materiałów np. dachówki, blachy, papy,
 - b) zachowaniu historycznych proporcji powierzchni muru i otworów okiennych lub drzwiowych,
 - c) zachowaniu lub odtworzeniu historycznych tynków i detali architektonicznych,
 - d) zachowaniu i konserwacji elewacji ceglanych, obowiązuje zakaz ich tynkowania, malowania i ocieplania,
 - e) zakazie ocieplania elewacji frontowych budynków, a także innych elewacji (np. szczytowych) ozdobionych detalem architektonicznym,
 - f) zachowaniu lub przywróceniu stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanej z materiałów historycznych, z obowiązkiem zachowania historycznych podziałów i kształtu oraz z zakazem stosowania stolarki z PCV,
 - g) zakazie stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne,
 - h) usunięciu z elewacji frontowych elementów szpecących w tym: okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych, nieuzgodnionych reklam, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych - wskazane jest umieszczanie tych elementów w specjalnie przygotowanych wnękach lub niszach budynków;
- 11) dopuszcza się remonty konserwatorskie obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego, wskazanych na rysunku planu oraz ewentualne dobudowy związane z adaptacją i modernizacją techniczną budynków, przy zachowaniu historycznej formy i stylistyki architektonicznej; wszelka działalność inwestycyjno - budowlana wymaga uzgodnienia i pozwolenia właściwego konserwatora zabytków;
- 12) dopuszcza się remonty, rozbudowy, nadbudowy, a także wymiany budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
- 13) ewentualna rozbiórka budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymaga uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków;
- 14) wymagana jest ochrona i rewitalizacja historycznych założeń parkowych, skwerów, alei poprzez opracowanie kompleksowego projektu rewitalizacji wraz z gospodarką drzewostanem, określającego wytyczne do działań konserwatorskich na terenie parku, w tym działań związanych z ochroną i pielęgnacją drzewostanu i zakrzewień, nasadzeń kwiatowych, runa parkowego, trawników, obiektów małej architektury parkowej (m.in. rzeźb, fontann, pergoli) i elementów wyposażenia parku (min. oświetlenia, ławek), a także ochroną i pielęgnacją systemu wodnego oraz dróg i nawierzchni parkowych; wszelkie działania związane z zagospodarowaniem obszarów zabytkowej zieleni powinny zmierzać do ochrony jej walorów historycznych i przyrodniczo-krajobrazowych.

§ 7.1. Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem zasad kompozycji urbanistycznej, tworzenie funkcjonalnego i przejrzystego układu budynków, zieleni i ciągów komunikacyjnych;
- 2) wymagane dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej, z założeniem harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 3) wymagany wysoki standard architektoniczny budynków i zagospodarowania terenu (w tym również ogrodzeń) w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji i nawierzchni;
- 4) zespół budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego powinien charakteryzować się jednolitym charakterem w zakresie formy architektonicznej budynków, ich proporcji, rodzaju dachu, rodzaju zastosowanych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych itp.;
- 5) wymagana rewaloryzacja wnętrza kwartałów i poszczególnych nieruchomości (podwórek) służąca podniesieniu jakości zagospodarowania i poprawie warunków funkcjonowania poprzez realizację działań związanych z:
 - a) remontowaniem, konserwacją i restauracją wartościowej zabudowy historycznej znajdującej się w złym stanie technicznym i jej adaptacją dla funkcji mieszkaniowo-usługowych,
 - b) rozbiórką jednokondygnacyjnych budynków mieszkalnych, produkcyjnych, składowych oraz obiektów gospodarczych o niskim standardzie architektonicznym i złym stanie technicznym,
 - c) wprowadzeniu uzupełniającej zabudowy usługowo-mieszkaniowej z obowiązkiem dostosowania kubatury i formy architektonicznej do specyfiki terenu i historycznego charakteru istniejącej wartościowej zabudowy,
 - d) zagospodarowaniem wnętrza kwartałów zielenią i urządzeniami małej architektury, z aranżacją nawierzchni itp.

2. Określa się ogólne zasady umieszczania reklam:

- 1) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów reklamowych jako naściennych i wolnostojących wielkoformatowych nośników reklamowych, typu np. billboard, cityboard, citylight, telebim, siatka;
- 2) w granicach terenów dróg publicznych, publicznych placów miejskich, terenów zieleni dopuszcza się sytuowanie wyłącznie tablic informacyjnych, stanowiących element systemu informacji miejskiej, turystycznej oraz regulaminów; na zasadach tymczasowych dopuszcza się instalowanie ogłoszeń reklamujących imprezy kulturalno-rozrywkowe i sportowo-rekreacyjne, organizowane przez jednostki samorządowe lub pod ich patronatem;
- 3) w granicach osiedla willowego Sielanka, ograniczonego ulicami: ks. Ryszarda Markwarta, Stanisława Staszica, Ignacego Jana Paderewskiego oraz Al. Adama Mickiewicza i Ossolińskich ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji reklam komercyjnych (promujących produkty np. usługi, towary, idee; stanowiących informacje np. o ich zaletach i możliwościach nabycia itp.) w tym:
 - reklam wyklejanych w świetle witryn sklepowych i okien,
 - banerów naściennych, ulicznych rozwieszanych między słupami, na ogrodzeniach, witrynach itp. (poza przeznaczonymi specjalnie na te cele miejscami, takimi jak słupy ogłoszeniowe, kioski multi-informacyjne),
 - plakatów, ulotek informacyjnych itp. na słupach, elewacjach, witrynach i oknach, (poza specjalnie do tego przeznaczonymi gablotami informacyjnymi o wysokich walorach estetycznych i stylistycznych),
 - reklamy kierunkowej na słupach oświetlenia ulicznego,

- b) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów i tablic, stanowiących nazwę własną firmy lub informację o zakresie prowadzonej działalności, zamocowanych w taki sposób, by stanowiły integralną część wystroju architektonicznego elewacji i były umieszczone w formie:
- szyldu w postaci liter przestrzennych na elewacji lub liter malowanych bezpośrednio na ścianie lub liter wyklejonych w świetle witryny sklepowej,
 - semafora (forma kuta lub malowana, podświetlana w stylistyce historyzującej),
 - tablic informacyjnych na elewacji, wykonanych w szkło lub metalu;
- 4) wymagane by estetyka i sposób umieszczenia reklamy na budynku lub w jego sąsiedztwie były dostosowane do charakteru i formy architektonicznej i estetycznej budynku i jego wystroju architektonicznego;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam:
- a) nie związanych z prowadzoną działalnością usługową lub na terenach, w granicach których nie jest prowadzona żadna działalność usługowa,
 - b) na obiektach wpisanych do rejestru zabytków, z wyłączeniem szyldów stanowiących nazwę własną firmy lub informację o zakresie prowadzonej działalności;
- 6) obowiązuje zakaz umieszczania reklam:
- a) na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego, np. kolumny, pilastry, obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płyciny i kompozycje sztukatorskie, połacie dachowe itp.,
 - b) w sposób uniemożliwiający prawidłowe korzystanie z budynku i poszczególnych pomieszczeń (np. ograniczający doświetlenie pomieszczeń);
- 7) ustala się maksymalną powierzchnię reklam na elewacjach budynków:
- a) na budynkach mieszkalnych i usługowych zlokalizowanych w granicach terenu oznaczonego symbolem MW-U, MW/U, MZ - 10 % powierzchni elewacji,
 - b) na budynkach usługowych zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami U, UO, UN, UO/UN - 20 % powierzchni elewacji;
- 8) obowiązuje zakaz montowania anten satelitarnych i urządzeń klimatyzacyjnych na elewacjach budynków; dopuszcza się sytuowanie urządzeń na dachach budynków.

§ 8. Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące zasad ochrony środowiska:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o uciążliwym charakterze, która może spowodować okresowe lub stałe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu lub pogorszenie stanu środowiska jak hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji usługowych z zakresu: handlu hurtowego, skupu, składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, myjni, lakierni, stacji paliw, itp.), obiektów produkcyjnych, składowych i wytwórczych oraz wymagających obsługi transportem o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3.5 t;
- 4) na rysunku planu wskazuje się drzewa stanowiące pomniki przyrody ożywionej, objęte ochroną prawną z uwagi na wartość przyrodniczą i krajobrazową:
 - od ul. Gdańskiej - cis pospolity (1szt.)
 - Park im. Jana Kochanowskiego - dąb szypułkowy (2 szt.), jarząb szwedzki (1 szt.),
 - olsza sercolistna (2 szt.), topola czarna (2 szt.), kasztanowiec czerwony (8 szt.),

- od ul. ks. Hugona Kołłątaja - głąg dwuszyjkowy (1 szt.),
- Park Ludowy im. Wincentego Witosa - kasztanowiec biały (1 szt.), dąb szypułkowy (2 szt.),
- od ul. Jagiellońskiej - katalpa (1 szt.)
- od ul. Kopernika - klon srebrzysty (3 szt.),
- od ul. Władysława Reymonta - lipa srebrzysta (1 szt.),
- od ul. ks. Ryszarda Markwarta - magnolia pośrednia (1 szt.),
- od ul. Juliusza Słowackiego - platan klonolistny (1 szt.);

- 5) usuwanie drzew i krzewów w nasadzeniach o charakterze parkowym, historycznych form zieleni miejskiej, starodrzewu oraz innych drzew w wieku dojrzałym, wyróżniających się wysokimi walorami przyrodniczymi i estetycznymi, na usunięcie których zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi wymagane jest stosowne zezwolenie, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym lub w związku z realizacją docelowego układu komunikacyjnego, a także w przypadku zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi, konstrukcji istniejących obiektów budowlanych, ruchu kołowego oraz prawidłowej eksploatacji sieci infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się możliwość usunięcia drzew i krzewów o niskich wartościach ekologicznych i estetycznych oraz tzw. samosiejek w ramach wycinki pielęgnacyjnej (trzebieży);
- 7) postuluje się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów na niezagospodarowanych powierzchniach biologicznie czynnych, stanowiących nieutwardzone powierzchnie gruntu, a także zieleni w donicach, zieleni dachowej, pnączy itp.;
- 8) wymagane zachowanie i rewaloryzacja historycznej zieleni komponowanej wpisanej do ewidencji zabytków: Parku Ludowego im. Wincentego Witosa (25.ZP), parku im. Jana Kochanowskiego (1.ZP), skweru Mariana Turwida (14.ZU), skweru ppor. Leszka Białego (18.ZU), Al. Adama Mickiewicza (70.KD-Z/KD-T) i Al. Ossolińskich (7.KD-L), bez możliwości wprowadzania nowych podziałów geodezyjnych i zabudowy kubaturowej (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej);
- 9) tereny oznaczone na rysunku planu poniższymi symbolami, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony przed hałasem, należy kwalifikować jako:
 - a) MW-U, MW/U, UKR tereny zabudowy śródmiejskiej,
 - b) MZ, UO, UN, UO/UN, UK tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) UZ tereny szpitali w miastach;
- 10) w celu ochrony lokali mieszkalnych przed działaniem hałasu konieczne jest wprowadzenie zabezpieczeń o podwyższonej izolacji akustycznej (w tym. np. elementów architektonicznych ograniczających oddziaływanie hałasu, przegród i okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej, itp.) w istniejących i projektowanych budynkach usytuowanych bezpośrednio przy ul. Gdańskiej (64.KD-L/KD-T), Al. Mickiewicza (70.KD-Z/KD-T), Al. Ossolińskich (7.KD-L), 3-go Maja (34.KD-Z), Markwarta (23.KD-L), Krasińskiego (53.KD-L), Staszica (44.KD-Z) i Paderewskiego (2.KD-Z);
- 11) obowiązuje odprowadzenie wód deszczowych z utwardzonych powierzchni ulic, parkingów i placów gospodarczych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej.

§ 9. Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i ich podziałów;

Sale wykładowe.



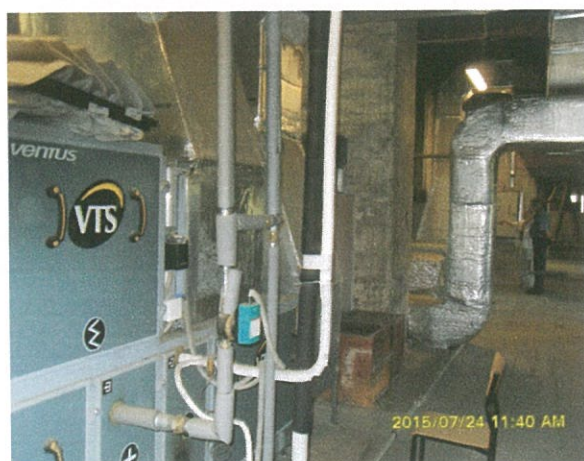
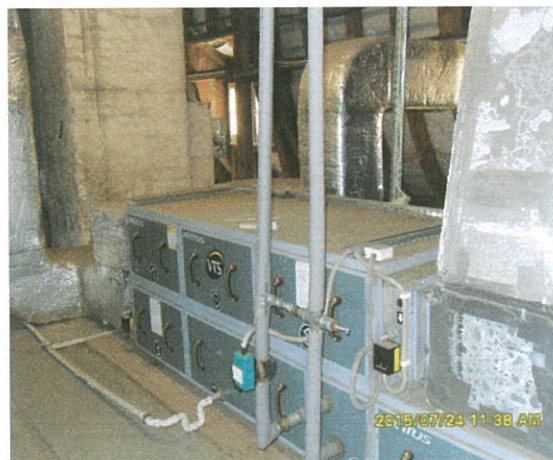
Ciągi komunikacyjne



Konstrukcja dachu



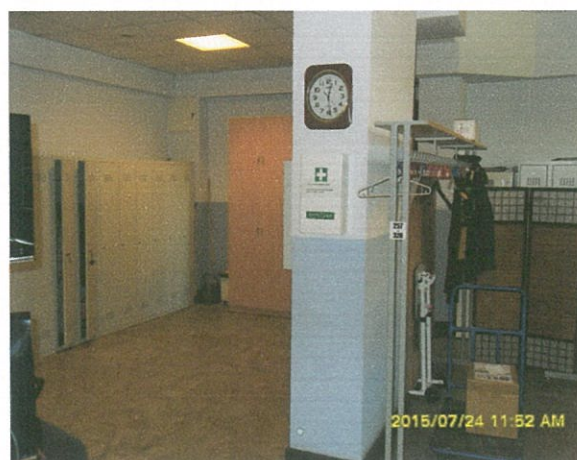
Elementy rekuperacji i wentylacji



Łazienka



Pomieszczenia infrastruktury technicznej



Sala koncertowa

