

## 1. CZĘŚĆ OGÓLNA

### 1. 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Jastrzębiu-Zdroju w sołectwie Moszczenica.

Dla nieruchomości założona jest Księga Wieczysta Nr GL1J/00043239/7, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Jastrzębiu-Zdroju, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności gruntu o danych:

Jednostka ewidencyjna	246701_1, Jastrzębie Zdrój
Powiat	m. Jastrzębie Zdrój
Obręb	0009, Moszczenica
Ulica	Wyszyńskiego
Nr KW	GL1J/00043239/7
Właściciel nieruchomości	Magda i Szymon Dąbrowscy we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej
Nr działki	3098/85
Powierzchnia działki w m2	605

### 1. 2. CEL WYCENY

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości jako podstawy do określenia ceny zbycia w postępowaniu upadłościowym.

### 1. 3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

#### Podstawa formalna

Zlecenie Syndyka Pana Tomasza Zielińskiego na sporządzenie operatu szacunkowego przez firmę PROVALOR - Agencja Obsługi Nieruchomości - Aleksandra Olczyk.

#### Podstawy materialno – prawne

Przy opracowaniu niniejszego operatu oparto się na przepisach następujących aktów prawnych:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 )
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 1209 ze zmianami. Zmiana w Dz. U. Nr . 165 poz. 985 z 2011 r. )
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2018 r. poz.1916 )
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

#### Źródła danych merytorycznych

Podstawowe źródła informacji stanowią:

- wizja lokalna na nieruchomości
- księga wieczysta
- mapa zasadnicza,

- 
- Wypis z rejestru gruntów
  - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Moszczenicy w Jastrzębiu-Zdroju
  - Spis inwentarza w postępowaniu upadłościowym.
  - informacje w zakresie cen rynkowych uzyskane z aktów notarialnych

#### 1. 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data:

- sporządzenia wyceny: 25.06.2019 r.
- określenia wartości przedmiotu wyceny: 25.06.2019 r.
- określenia i uwzględnienia stanu przedmiotu wyceny i poziomu cen: 25.06.2019 r.
- oględzin nieruchomości: 24.06.2019 r.

#### 1. 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

##### 1. 5. 1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta KW Nr GL1J/00043239/7 w Sądzie Rejonowym w Jastrzębiu-Zdroju, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

##### **Dział I: Oznaczenie nieruchomości**

- I/3. Położenie województwo: śląskie, powiat: Jastrzębie-Zdrój,  
gmina: Jastrzębie-Zdrój, miejscowość: Jastrzębie-Zdrój,  
obręb: 0009, Moszczenica
- I/4. Opis i mapa działka nr 3098/85
- I/5. Sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe
- I/6. Obszar 0,0605 ha

##### **SPIS PRAW – Uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III w innej księdze wieczystej**

Rodzaj prawa: **uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej**

Treść prawa: nieodpłatne prawo drogi przez działkę 1796/76 zapisaną w KW GL1J/00016491/3, szlakiem o szerokości od 1,5 metra do 3 metrów, zgodnie ze szkicem na wyrysie z mapy zasadniczej sporządzonej przez geodetę uprawnionego Ryszard mazura począwszy od północno-zachodniego narożnika działki 1975/85 w kierunku wschodnim, aż do granicy z działką nr 2664/74 nieodpłatne prawo drogi przez działkę 2664/74 zapisaną w KW gl1j/00030108/6, szlakiem o szerokości 1,5 metra, zgodnie ze szkicem na wyrysie z mapy zasadniczej sporządzonej przez geodetę uprawnionego Ryszarda Mazura począwszy od południowo-zachodniego narożnika działki 2664/74 w kierunku wschodnim, aż do granicy z działką nr 2663/74, nieodpłatne prawo drogi przez działkę 2662/85 zapisaną w KW gl1j/00025795/0 szlakiem o szerokości 1,5 metra, zgodnie ze szkicem na wyrysie z mapy zasadniczej sporządzonej przez geodetę uprawnionego Ryszarda Mazura począwszy od północno-zachodniego narożnika działki 2662/85 w kierunku wschodnim, aż do granicy z działką nr 2661/85 na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę 1975/85.

KW nieruchomości obciążonej: GL1J / 00016491 / 3

---

## Dział II: Własność

Właściciel Magda i Szymon Dąbrowscy we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej

Wielkość udziału 1/1

## Dział III: Ciężary i obciążenia

Rodzaj wpisu: ograniczone **prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością**

Treść wpisu: prawo drogi na rzecz właścicieli nieruchomości Moszczenica 163, 164 i 165

KW nieruchomości współobciążonej: GL1J / 00028531 / 3

Rodzaj wpisu: **ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością**

Treść wpisu: ogłoszono upadłość dłużniczki Magdy Dąbrowskiej zamieszkałej w Jastrzębiu-Zdroju posiadającej numer pesel 85032220589 będącą osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej

## Dział IV: Hipoteki

Rodzaj i suma hipoteki: hipoteka umowna zwykła na kwotę 43 039,49 zł

Wierzytelność i stosunek prawny: Kredyt

Termin zapłaty: 07-09-2040 r.

Wierzyciel hipoteczny: GETIN NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA

Rodzaj i suma hipoteki: hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 30 127,64 zł

Wierzytelność i stosunek prawny: odsetki, inne opłaty i należności związane z udzielonym kredytem zabezpieczonym hipoteką zwykłą.

Termin zapłaty: 07-09-2040 r.

Wierzyciel hipoteczny: GETIN NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA

Badanie księgi wieczystej przeprowadzono w dniu 25.06.2019 r.

Prawo służebności drogowej zapisane w dziale III nie jest wykonywane w stosunku do działki przedmiotowej, ponieważ działki władające posiadają dostęp do drogi w związku z czym jest ona bezprzedmiotowa. Służebność drogowa powinna zostać wykreślona, i nie ma ona wpływu na wartość rynkową nieruchomości .

Stan według ewidencji gruntów

Jednostka ewidencyjna	246701_1, Jastrzębie Zdrój
Powiat	m. Jastrzębie Zdrój
Obręb	0009, Moszczenica
Ulica	Wyszyńskiego
Nr KW	GL1J/00043239/7
Właściciel nieruchomości	Magda i Szymon Dąbrowscy we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej
Nr działki	3098/85
Powierzchnia działki w m2	605

Stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny ze stanem według ewidencji gruntów.

#### 1. 5. 2. OPIS DZIAŁKI

**Położenie – Średnio korzystne** - zlokalizowana jest w Jastrzębiu-Zdroju w sołectwie Moszczenica, przy ul. Wyszyńskiego, w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w strefie średnio zurbanizowanej oraz terenów zieleni i gruntów rolnych. W dalszej odległości znajduje się osiedle mieszkaniowe zabudowane budynkami wielorodzinnymi, ochotnicza straż pożarna oraz szkoła i przedszkole. Wyceniana nieruchomość znajduje się w odległości około 6 km od centrum miasta Jastrzębia-Zdrój.

**Dostęp do drogi – Dobry** - Działka posiada dostęp do drogi publicznej utwardzonej będącej drogą boczną od drogi głównej - ulicy Wyszyńskiego.

**Infrastruktura techniczna - Podstawowa** - dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz energetycznej.

**Wielkość i kształt – Korzystna** - Działka płaska, regularna w kształcie prostokąta, ogrodzona płotem z drewnianych sztachet na betonowym cokole. Wielkość działki korzystna, umożliwiająca zabudowę.

**Stan zagospodarowania – Średni** – Działka nie zabudowana, porośnięta trawą, ogrodzona ogrodzeniem drewnianym na cokole betonowym. Na granicy działki od strony południowej znajduje się słup niskiego napięcia, stojący na dwóch nogach żelbetowych. Od strony zachodniej, nad działką przebiegają przewody niskiego napięcia. We wschodniej części działki znajduje się drzewo z gatunku orzech włoski .

#### Założenia do wyceny :

Działka posiada ograniczenia w zabudowie ze względu na nisko położone przewody niskiego napięcia , które przebiegają w 1/3 długości działki. Działka posiada ogrodzenie , które jest pozytywnym elementem zagospodarowania .

Ze względu na powyższe ograniczenia do wyceny przyjęto stan zagospodarowania jako średni .

## 1. 6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu jednostki Moszczenica o symbolu roboczym M86 w Jastrzębiu-Zdroju, zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/123/2007 z dnia 28.06.2007 r. Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem

### 11MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej

Ustalenia przeznaczenia obowiązujące dla ww. terenu:

#### 1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
- 2) dopuszczalne:
  - a) nieuciążliwe usługi prowadzone w budynku mieszkalnym,
  - b) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.

#### 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż  $60^{\circ}$ , minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:
  - a) w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 3MN - 19MN, 21MN - 34MN, 38MN:
    - dla zabudowy wolnostojącej:  $500\text{ m}^2$ , szerokość frontu - co najmniej 18 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej:  $350\text{ m}^2$ , szerokość frontu – co najmniej 14 m,
- 2) zasady lokalizacji budynków - budynki mieszkalne, gospodarcze i garaże należy sytuować zgodnie z regulacjami przestrzennymi określonymi w rysunku planu, a w przypadku ich braku w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2, przy czym tam, gdzie na rysunku planu nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy – nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
- 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - nie więcej niż 40% powierzchni działki,
  - b) dla innych dopuszczalnych form zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki;
- 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - nie mniej niż 40% powierzchni działki,
  - b) dla innych dopuszczalnych form zabudowy - nie mniej niż 30% powierzchni działki;
- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
  - a) budynki mieszkalne - trzy kondygnacje nadziemne,
  - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,

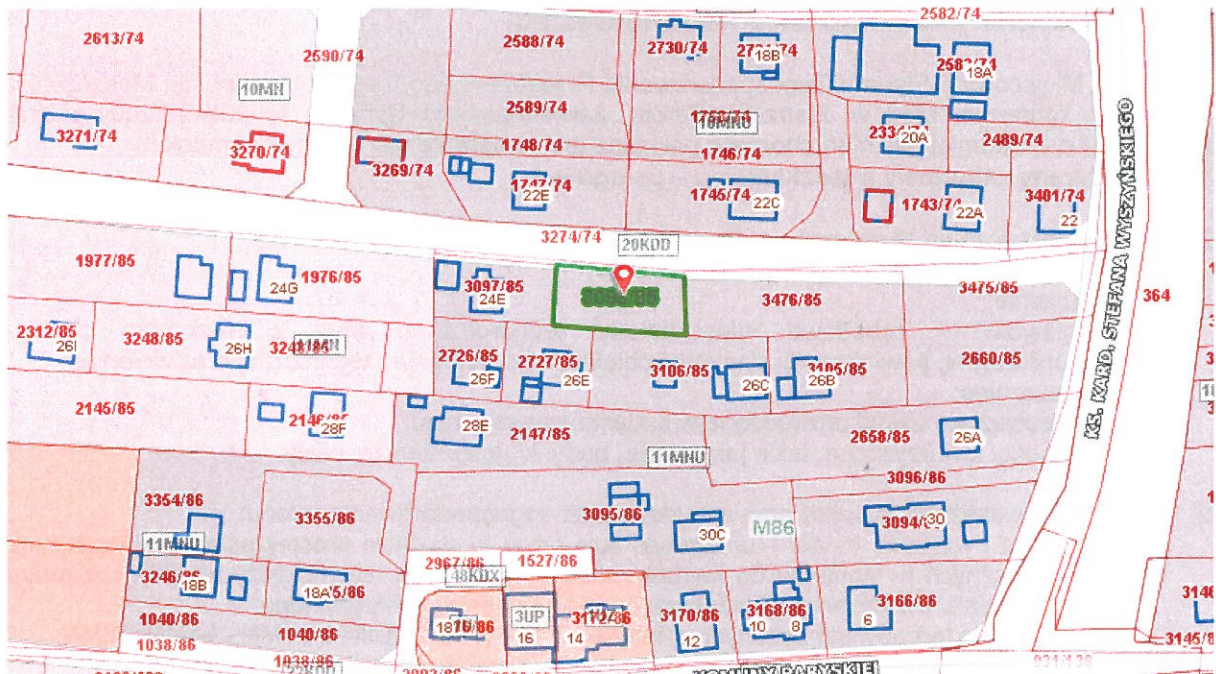
każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;

#### 6) zasady formowania budynków:

- a) dopuszczalna zabudowa wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa i atrialna,
- b) dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połączy symetryczne względem kalenicy, o spadkach od  $20^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ .

#### 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) realizacja nowych zespołów zabudowy jest możliwa dopiero po wydzieleniu ulic obsługujących;
- 2) dopuszcza się drugą i kolejne linie zabudowy tylko w przypadku zapewnienia ich obsługi zgodnie z ustaleniami opisanymi w § 10 ust. 1 pkt 5;
- 3) tam, gdzie to możliwe nakazuje się łączenie wjazdów bramowych na działkach sąsiadujących;
- 4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



## 2. 1. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

### **Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami:**

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Wybór podejścia wynika także z podstaw metodologicznych wyceny, regulacji ujętych w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny.

Analiza rynku nieruchomości wykazała, że na badanym obszarze jest wystarczająca liczba transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych, aby określić wartość rynkową nieruchomości.

W operacie szacunkowym, zgodnie z art. 134 ustawy o gospodarce określono **wartość rynkową nieruchomości, dla aktualnego sposobu użytkowania,**

Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

**„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”**

Z treści § 1 pkt. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wynika, iż pod pojęciem “stan nieruchomości” rozumie się: stan zagospodarowania, stan prawny i stan techniczno-użytkowy nieruchomości.

### **W celu określenia wartości rynkowej gruntu zastosowano podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej**

Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

### **Metoda korygowania ceny średniej**

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

## PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

Dla nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta KW Nr GL1J/00043239/7 w Sądzie Rejonowym w Jastrzębiu-Zdroju, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

### Dział I: Oznaczenie nieruchomości

I/3. Położenie województwo: śląskie, powiat: Jastrzębie-Zdrój,  
gmina: Jastrzębie-Zdrój, miejscowość: Jastrzębie-Zdrój,  
obręb: 0009, Moszczenica

I/4. Opis i mapa działka nr 3098/85

I/5. Sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe

I/6. Obszar 0,0605 ha

### SPIS PRAW – Uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III w innej księdze wieczystej

Rodzaj prawa: **uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej**

Treść prawa: nieodpłatne prawo drogi przez działkę 1796/76 zapisaną w KW gl1j/00016491/3, szlakiem o szerokości od 1,5 metra do 3 metrów, zgodnie ze szkicem na wyrysie z mapy zasadniczej sporządzonej przez geodetę uprawnionego Ryszard mazura począwszy od północno-zachodniego narożnika działki 1975/85 w kierunku wschodnim, aż do granicy z działką nr 2664/74 nieodpłatne prawo drogi przez działkę 2664/74 zapisaną w KW gl1j/00030108/6, szlakiem o szerokości 1,5 metra, zgodnie ze szkicem na wyrysie z mapy zasadniczej sporządzonej przez geodetę uprawnionego Ryszarda Mazura począwszy od południowo-zachodniego narożnika działki 2664/74 w kierunku wschodnim, aż do granicy z działką nr 2663/74, nieodpłatne prawo drogi przez działkę 2662/85 zapisaną w KW gl1j/00025795/0 szlakiem o szerokości 1,5 metra, zgodnie ze szkicem na wyrysie z mapy zasadniczej sporządzonej przez geodetę uprawnionego Ryszarda Mazura począwszy od północno-zachodniego narożnika działki 2662/85 w kierunku wschodnim, aż do granicy z działką nr 2661/85 na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę 1975/85.

KW nieruchomości obciążonej: GL1J / 00016491 / 3

### Dział II: Własność

Właściciel Magda i Szymon Dąbrowscy we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej

Wielkość udziału 1/1

### Dział III: Ciężary i obciążenia

Rodzaj wpisu: ograniczone **prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością**

Treść wpisu: prawo drogi na rzecz właścicieli nieruchomości Moszczenica 163, 164 i 165

KW nieruchomości współobciążonej: GL1J / 00028531 / 3



---

Rodzaj wpisu: **ograniczenie w rozporządzeniu nieruchomością**

Treść wpisu: ogłoszono upadłość dłużniczki Magdy Dąbrowskiej zamieszkałej w Jastrzębiu-Zdroju posiadającej numer pesel 85032220589 będącą osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej

**Dział IV: Hipoteki**

Rodzaj i suma hipoteki: hipoteka umowna zwykła na kwotę 43 039,49 zł

Wierzytelność i stosunek prawny: Kredyt

Termin zapłaty: 07-09-2040 r.

Wierzyciel hipoteczny: GETIN NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA

Rodzaj i suma hipoteki: hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 30 127,64 zł

Wierzytelność i stosunek prawny: odsetki, inne opłaty i należności związane z udzielonym kredytem zabezpieczonym hipoteką zwykłą.

Termin zapłaty: 07-09-2040 r.

Wierzyciel hipoteczny: GETIN NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA

Badanie księgi wieczystej przeprowadzono w dniu 25.06.2019 r.





## ODPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu jednostki Moszczenica o symbolu roboczym M86 w Jastrzębiu-Zdroju, zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/123/2007 z dnia 28.06.2007 r. Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem:

### 11MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej

Ustalenia przeznaczenia obowiązujące dla ww. terenu:

#### 5. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną, powiązanymi sieciami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią;
- 2) dopuszczalne:
  - a) nieuciążliwe usługi prowadzone w budynku mieszkalnym,
  - b) obiekty towarzyszące, takie jak garaże, budynki gospodarcze, wiaty.

#### 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria i wielkość działki - umiarowa, tam gdzie to możliwe prostokreślna, kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do kierunku drogi obsługującej nie mniejszy niż  $60^\circ$ , minimalna wielkość działki przypisanej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:
  - b) w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 3MN - 19MN, 21MN - 34MN, 38MN:
    - dla zabudowy wolnostojącej:  $500 \text{ m}^2$ , szerokość frontu - co najmniej 18 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej:  $350 \text{ m}^2$ , szerokość frontu - co najmniej 14 m,
- 2) zasady lokalizacji budynków - budynki mieszkalne, gospodarcze i garaże należy sytuować zgodnie z regulacjami przestrzennymi określonymi w rysunku planu, a w przypadku ich braku w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej, prostopadle lub równolegle do kierunku ulicy obsługującej w odległościach od granic działki i krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2, przy czym tam, gdzie na rysunku planu nie określono nieprzekraczalnych linii zabudowy – nie bliżej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne;
- 3) dopuszczalna powierzchnia zabudowy:
  - c) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - nie więcej niż 40% powierzchni działki,
  - d) dla innych dopuszczalnych form zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki;
- 4) wymagana powierzchnia biologicznie czynna:
  - c) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - nie mniej niż 40% powierzchni działki,
  - d) dla innych dopuszczalnych form zabudowy - nie mniej niż 30% powierzchni działki;
- 5) dopuszczalna wysokość zabudowy, łącznie z poddaszem użytkowym:
  - c) budynki mieszkalne - trzy kondygnacje nadziemne,
  - d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - dwie kondygnacje nadziemne,

każdorazowo dopuszczalne wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego obiektu;

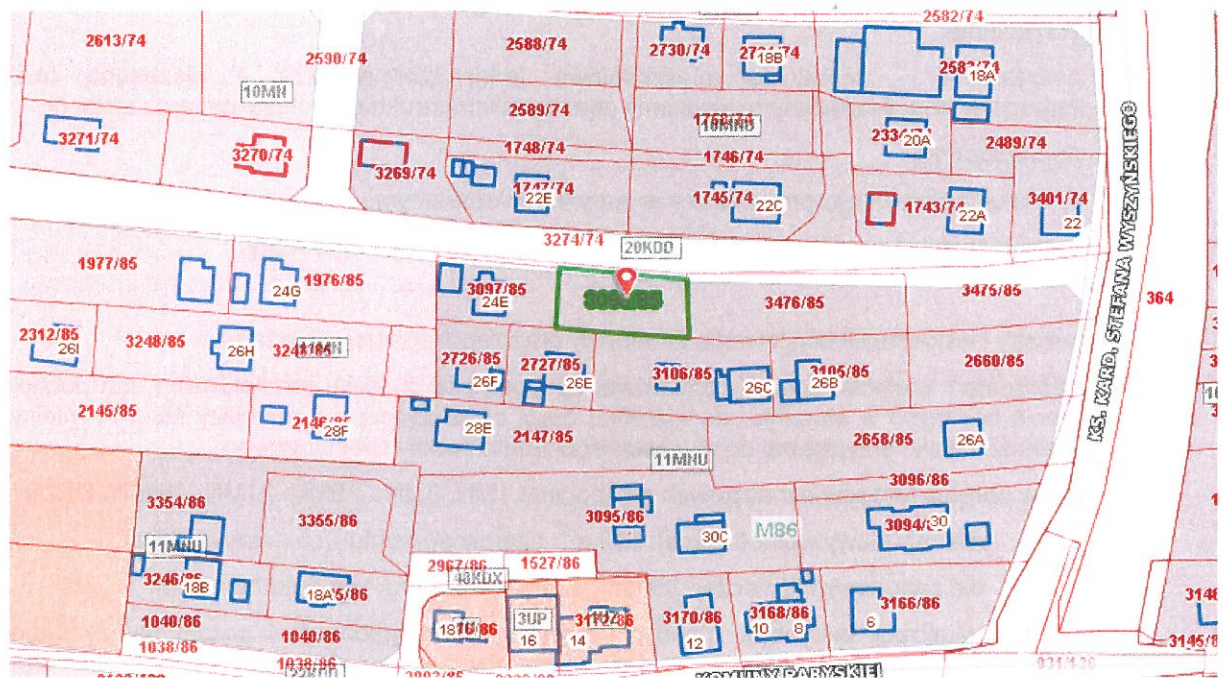
- 6) zasady formowania budynków:



- c) dopuszczalna zabudowa wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa i atrialna,
- d) dopuszczalne dachy płaskie, łupinowe oraz dwu i wielospadowe, szczytowe i naczółkowe, kąty nachylenia połaci symetryczne względem kalenicy, o spadkach od 20° do 45°.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) realizacja nowych zespołów zabudowy jest możliwa dopiero po wydzieleniu ulic obsługujących;
- 2) dopuszcza się drugą i kolejne linie zabudowy tylko w przypadku zapewnienia ich obsługi zgodnie z ustaleniami opisanymi w § 10 ust. 1 pkt 5;
- 3) tam, gdzie to możliwe nakazuje się łączenie wjazdów bramowych na działkach sąsiadujących;
- 4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.





---

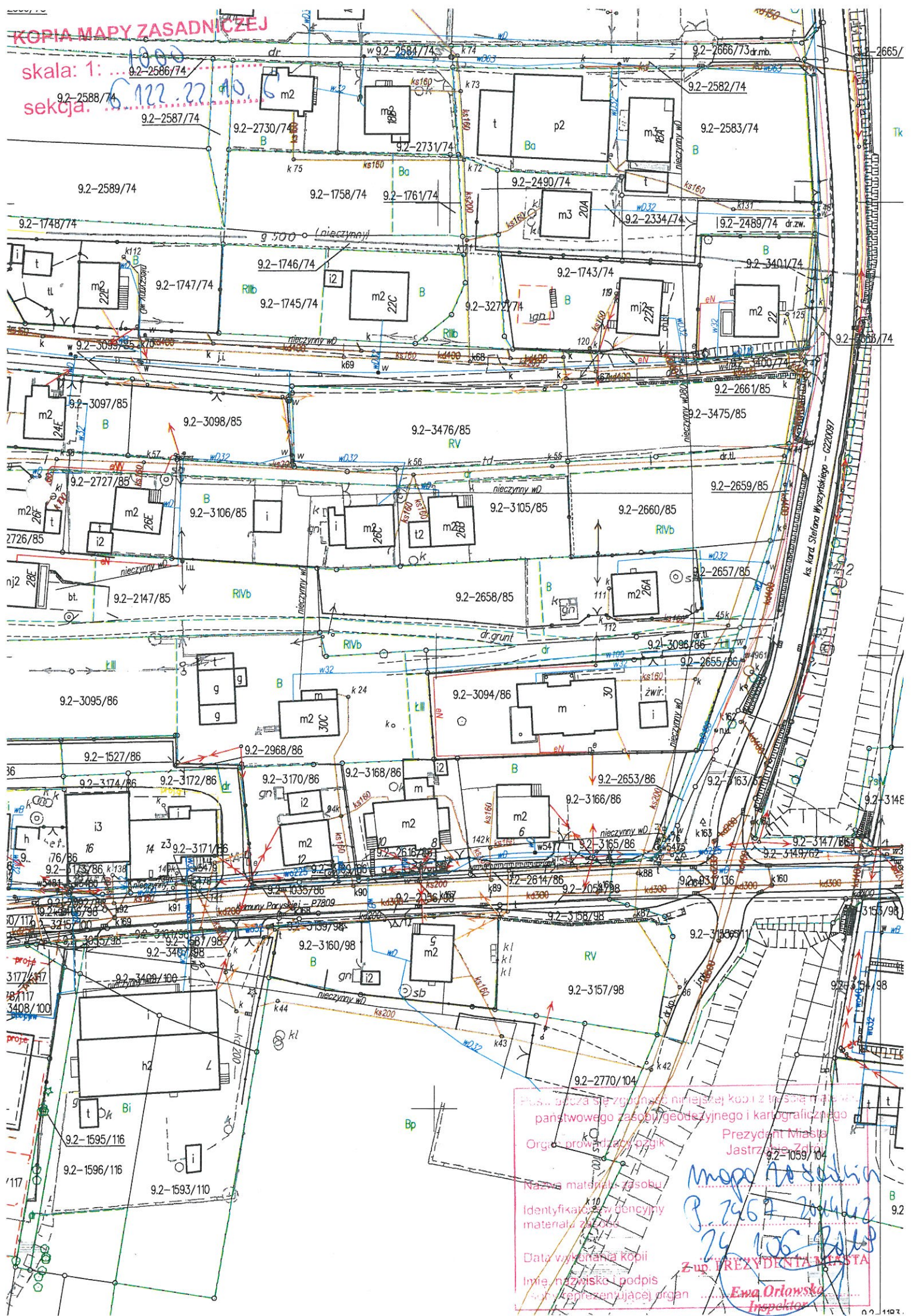
## Dokumentacja fotograficzna



KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

skala: 1: 1000

sekcja: 122.27.10



Plus... została się zgódzić niniejszej kopii z treścią mapy z  
 państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
 Prezydent Miasta  
 Organ prowadzący organik  
 Jastrzębie-Zdrój 9.2-1059/104  
 Nazwa materiału zasobu  
 Identyfikacja w genylny  
 materiał zasobu  
 Data wykonania kopii  
 Imię, nazwisko i podpis  
 organ reprezentującej organ  
 Mapa zasadnicza  
 P. 2457, 2014/2  
 24 106 2015  
 Z-up. PREZYDENTA MIASTA  
 Ewa Orłowska  
 Inspektor