

2. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem usługowo-restauracyjnym oraz blaszanym budynkiem gospodarczym, składająca się z działek ewidencyjnych nr 856/14, 856/31, 856/29 o łącznej powierzchni 5 013 m² z obrębu 0005-Szczuczyn, położona w województwie podlaskim, powiecie grajewskim, w gminie Szczuczyn. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LM1G/00023598/0. Zestawienie powierzchni poszczególnych działek wchodzących w skład nieruchomości przedstawia poniższa tabela.

Tabela 1. Zestawienie powierzchni działek

Nr działki	Powierzchnia [m ²]
856/14	804
856/31	180
856/29	4 029

3. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wskazanej w pkt. 2 według stanu i poziomu cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

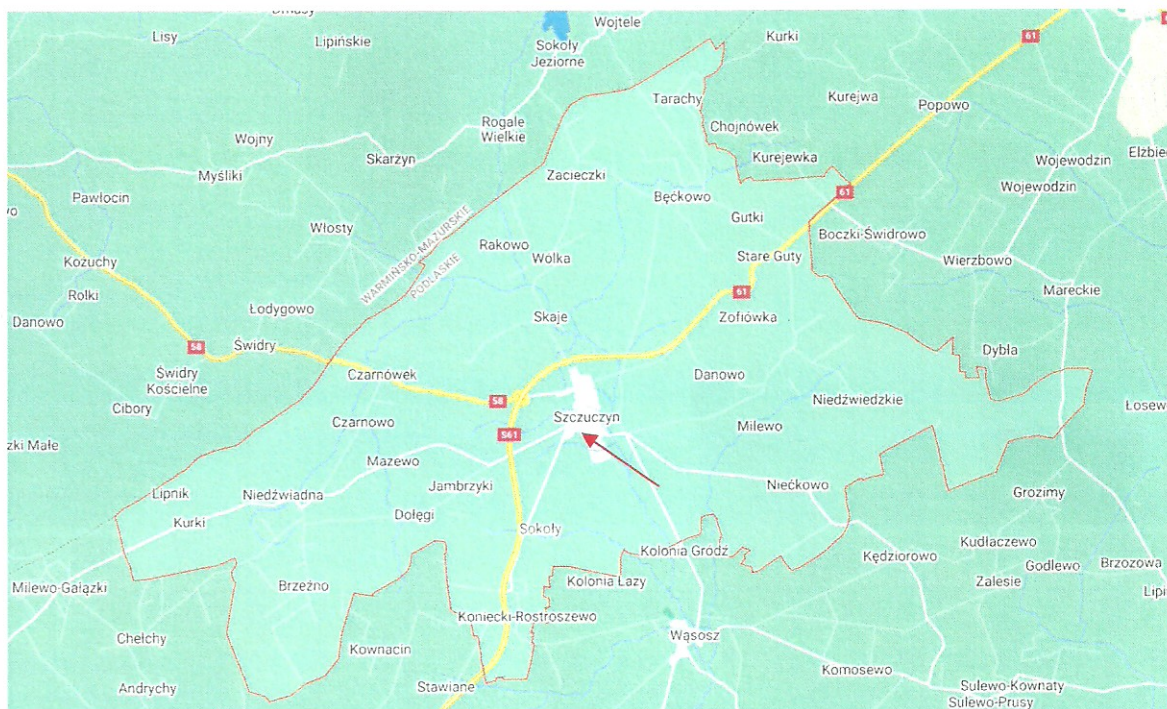
4.1. Lokalizacja, stan otoczenia i sąsiedztwo nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość, będąca przedmiotem wyceny, zlokalizowana jest w województwie podlaskim, w powiecie grajewskim, w gminie i mieście Szczuczyn, przy ul. Łomżyńskiej, pod numerem adresowym 25C. Odległość od miasta powiatowego – Grajewo (Grajewskie Centrum Kultury), wynosi ok. 17 km, zaś od Białegostoku – stolicy województwa podlaskiego – ok. 90 km.

Nieruchomość położona jest w odległości ok. 2 km od skrzyżowania drogi krajowej nr 58 z drogą ekspresową S61 (węzeł „Szczuczyn”). W kierunku północno-wschodnim, w odległości ok. 17 km (nieopodal skrzyżowania dróg krajowych nr 61 i 65), przebiegają tory kolejowe pociągów dalekobieżnych i regionalnych. Odległość od linii brzegowej rzeki Wissy wynosi ok. 700 m w linii prostej. Lokalizację nieruchomości na tle gminy miejsko-wiejskiej Szczuczyn przedstawia *Rysunek 1*.

Rysunek 1. Lokalizacja nieruchomości na tle gminy



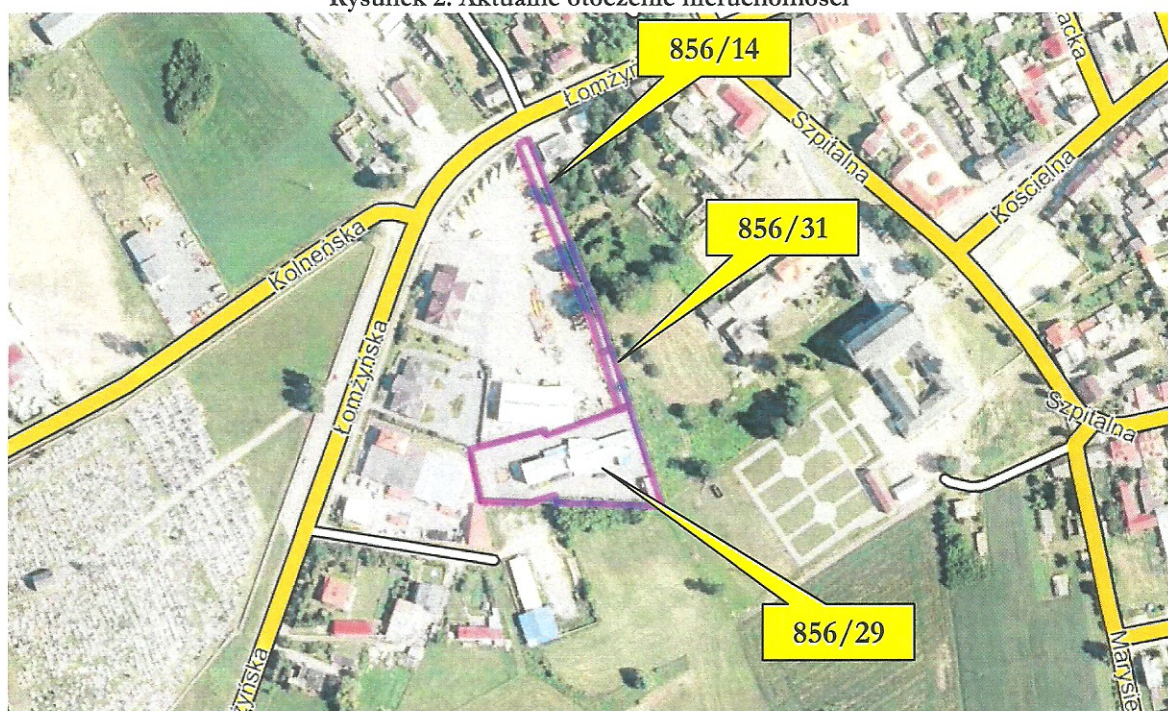
Źródło: <https://www.google.pl/maps/>

Otoczenie i sąsiedztwo

W sąsiedztwie zlokalizowane są obiekty produkcyjno-usługowe, stacja paliw ORELN oraz grunty niezabudowane i niezagospodarowane. W kierunku wschodnim, w odległości ok. 100 m w linii prostej (względem obiektu o numerze adresowym 25C), znajduje się Zespół Klasztorny o. Pijarów, w tym także zakład opiekuńczo-leczniczy. Wzdłuż ul. Łomżyńskiej,

głównie w kierunku północnym i północno-wschodnim rozmieszczone są budynki mieszkalne jednorodzinne oraz w mniejszym stopniu wielorodzinne, o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych. Zabudowa wolnostojąca, półzwarta, bądź zwarta, wymagająca zabiegów restauratorskich. Odległość od Parku Miejskiego wynosi ok. 350 m, zaś od Placu 1000-lecia – ok. 550 m. W kierunku zachodnim, poza zakładami usługowo-produkcyjnym, zlokalizowane są pola uprawne oraz cmentarz. Aktualne otoczenie nieruchomości przedstawia *Rysunek 2*.

Rysunek 2. Aktualne otoczenie nieruchomości



Źródło: <https://szczuczyn.e-mapa.net/>

Położenie względem instytucji użyteczności publicznej, oświaty oraz obiektów handlowych

Miasto Szczuczyn charakteryzuje się układem koncentrycznym, stanowi ośrodek realizujący funkcje administracyjne i usługowe wobec rolniczej okolicy.

Urząd Gminy w Szczuczynie znajduje się w centrum miasta, w odległości ok. 550 m od nieruchomości. Odległość od Poczty Polskiej wynosi niespełna 1,5 km, zaś od Biblioteki Publicznej ok. 350 m. W odległości nieco ponad 1 km zlokalizowane jest Liceum Ogólnokształcące, nieco bliżej znajdują się Szkoła Podstawowa oraz Przedszkole Samorządowe¹. Na terenie miasta nie funkcjonuje szpital, najbliższy mieści się w Grajewie, w odległości ok. 18 km. Placówki handlowo-usługowe rozmieszczone są głównie wokół Rynku (Placu Tysiąclecia). Zgodnie z <https://www.google.pl/maps/>, najbliższy sklep spożywczy zlokalizowany jest w odległości ok. 450 m. Szerszy wachlarz usług dostępny jest w odległym o ok. 17 km Grajewie.

¹ <http://szkolygminaszczuczyn.szkoelnictwa.pl/>

Dostęp do komunikacji miejskiej

Obsługa publicznego transportu lokalnego w gminie świadczona jest głównie przez przewoźników prywatnych. Dworzec autobusowy zlokalizowany jest w odległości ok. 750 m w kierunku południowo-wschodnim. Odległość od stacji kolejowej „Grajewo” wynosi ok. 17 km. Planowany dojazd do Grajewa, własnym środkiem transportu wynosi niespełna 20 min., zaś do Białegostoku, ok. 1 godz. 30 min.

4.2. Grunt

Działki ewidencyjne nr 856/14, 856/31, 856/29 z obrębu 0005-Szczuczyn, wchodzące w skład nieruchomości sąsiadują ze sobą, tworząc kompleks o łącznej powierzchni 5 013 m². Ukształtowanie terenu w przybliżeniu jest płaskie. Różnica wysokości n.p.t. pomiędzy północną, a południową granicą nieruchomości wynosi ok. 3 m. Działka ew. nr 856/14 oraz 856/31 są niezabudowane, wykorzystywane, jako drogi wewnętrzne utwardzone kostką brukową. Stanowią one sięgacz o długości ok. 158 m. Działka ew. nr 856/14 ma powierzchnię równą 804 m². Grunt w kształcie prostokątnym, wydłużonym, o szerokości boków od ok. 6 m do ok. 7 m wzdłuż północnej granicy i długości ok. 124-125 m. Działka ew. nr 856/31 ma powierzchnię 180 m². Orientacja północ-południe. Grunt w kształcie prostokątnym, wydłużonym, o wymiarach ok. 5,5 m x 33 m. Działka ew. nr 856/29 ma powierzchnię równą 4 029 m². Orientacja wschód-zachód. Grunt w kształcie czworoboku, o długości ok. 94 m i szerokości od ok. 59 m wzdłuż wschodniej granicy do ok. 30 m wzdłuż zachodniej granicy.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem usługowo-restauracyjnym wraz z noclegami o następujących parametrach:

- powierzchni zabudowy 902,24 m²
- powierzchni użytkowej 837,77 m² (w tym powierzchnia restauracyjna 692,77 m², noclegowa 145,00 m²)
- kubaturze 4 075,12 m³.

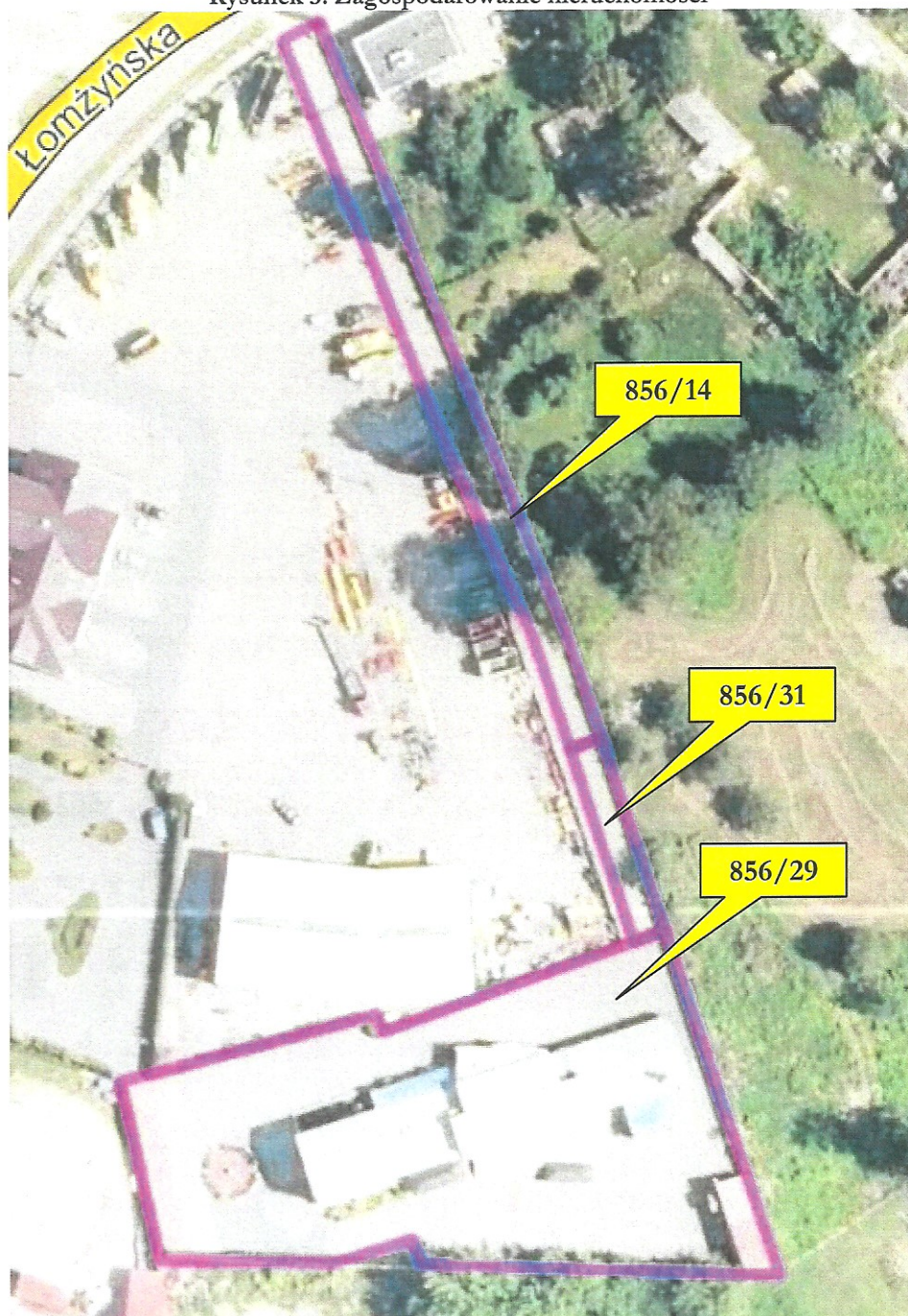
W południowo-zachodnim narożniku działki ew. nr 859/29 zlokalizowany jest blaszany budynek gospodarczy.

Teren nieruchomości jest ogrodzony, w zależności od części, ogrodzenie panelowe na podmurówce betonowej, bądź siatka ogrodzeniowa. Miejscowo ogrodzenie murowane. Grunt porośnięty jest licznymi krzewami ozdobnymi (głównie wzdłuż granic) oraz niską roślinnością trawiastą.

Przedmiot wyceny posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Łomżyńskiej, wzdłuż której przebiega sieć kanalizacyjna, wodociągowa, telekomunikacyjna oraz elektroenergetyczna. Wjazd na teren przedmiotowego gruntu możliwy jest od strony północnej. Nieruchomość wyposażona jest w następujące sieci uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną oraz elektroenergetyczną.

Na poniższym rysunku przedstawiono stan zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości.

Rysunek 3. Zagospodarowanie nieruchomości



Źródło: <https://szczuczyn.e-mapa.net/>

4.3. Charakterystyka budynku

18 września 2002 r. wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla części działki ew. nr 856/21 położonej w Szczuczynie przy ul. Łomżyńskiej, dla potrzeb rozbudowy i adaptacji istniejącego budynku magazynowego na restaurację.

Decyzją nr 5-21/2002 z dnia 20 listopada 2002 r., zatwierdzono projekt budowlany i wydano pozwolenie na budowę, rozbudowę i adaptację istniejącego budynku magazynowego na restaurację na działce nr 856/21 w Szczuczynie przy ul. Łomżyńskiej o następujących parametrach:

- powierzchni zabudowy całości 652 m², części nowoprojektowanej 218 m²,
- kubaturze całości 3 071 m³, części nowoprojektowanej 1 228 m³,
- powierzchni użytkowej całkowitej 827 m², części nowoprojektowanej 318 m²

dla Zakładu Obsługi Rolnictwa „BIRAWIT” 19-230 Szczuczyn, ul. Łomżyńska 24.

Zgodnie z projektem budowlanym stanowiącym załącznik do tej decyzji:

Budynek magazynowy wzniesiono w technologii tradycyjnej jako obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony z płaskim dachem dwuspadowym.

Zestawienie powierzchni użytkowej budynku magazynowego:

- zaplecze – 33,15 m²,
- magazyn – 71,34 m²,
- magazyn – 239,82 m²,
- zaplecze – 14,91 m²,
- magazyn – 74,37 m².

Łącznie – 433,59 m².

Dane powierzchniowe i kubaturowe:

- powierzchnia użytkowa – 433,59 m²,
- powierzchnia zabudowy – 509,20 m²,
- kubatura – 2 093,70 m³.

Ww. budynek magazynowy zaadaptowano i rozbudowano na restaurację. Do części istniejącej (magazynu), doprojektowano strefę wejściową (wiatrołap, hall, szatnia), jak również węzeł sanitarny (w.c. męski, damski, w.c. dla niepełnosprawnych), od strony zachodniej znajduje się sala balowa. W centralnej części budynku znajduje się sala restauracyjna. Budynek podzielono na dwie strefy:

- strefę otwartą restauracji z salą balową, strefą wejściową i sanitariatami ogólnodostępnymi,
- strefę zaplecza w skład, której wchodzi pomieszczenia kuchni, kotłownia, wentylatornia.

Poniżej przedstawiono zbiorcze zestawienie powierzchni i kubatury restauracji.

- powierzchnia użytkowa – 692,77 m²,
- powierzchnia zabudowy – 869,49 m²,
- kubatura – 3 371,30 m³.

Zestawienie powierzchni użytkowej restauracji		
Nr	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]
A/1	wiatrołap	1,40
A/2	hall wejściowy	13,83
A/3	szatnia	11,25
A/4	sala restauracji	251,58
A/5	sala balowa	179,10
A/6	komunikacja	11,77
A/7	pomieszczenie sprzątaczk	4,48
A/8	WC damski	11,90
A/9	przedsionek	1,50
A/10	WC dla niepełnosprawnych	4,12
A/11	WC męski	8,44
A/12	przedsionek	6,38
A/13	wentylatornia	12,67
K/1	wiatrołap	1,99
K/2	pomieszczenie socjalne	10,04
K/3	węzeł sanitarny	6,97
K/4	wydawalnia posiłków	5,73
K/5	zmywalnia	9,33
K/6	pomieszczenie na odpadki	2,33
K/7	kuchnia	35,16
K/8	komunikacja	19,58
K/9	magazyn produktów suchych	6,10
K/10	magazyn zasobów	5,72
K/11	pomieszczenie urządzeń chłodniczych	5,89
K/12	magazyn warzyw i owoców	4,57
K/13	przygotowalnia warzyw	5,49
K/14	przechowalnia i sterylizacja jaj	4,05
K/15	kotłownia	13,44
K/16	wiatrołap	1,69
K/17	zaplecze	40,87
Razem		692,77

Decyzją nr 74/2012 z dnia 26 kwietnia 2012 r. (WA.6740.68.2012), zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę, rozbudowę i nadbudowę budynku restauracyjnego na potrzeby pokoi noclegowych wraz ze zbiornikiem na ścieki o poj. 10 m³ na działce nr 856/29 w Szczuczynie o powierzchni zabudowy – 33 m², powierzchni użytkowej – 145 m² i kubaturze – 704 m³.

Dnia 19 lutego 2014 r. wydano decyzję udzielającą pozwolenia na użytkowanie nadbudowanej części budynku restauracyjnego z przeznaczeniem na pokoje noclegowe oraz dobudowanej klatki schodowej na działce nr geod. 856/29 w Szczuczynie, przy ul. Łomżyńskiej 25. Parametry techniczne inwestycji:

- **powierzchnia zabudowy – 33 m²,**
- **powierzchnia użytkowa – 145 m²,**
- **kubatura – 704 m³.**

Nadbudowa i rozbudowa południowo-zachodniej części budynku restauracyjnego wykonana została w technologii tradycyjnej murowanej: ławy żelbetowe wylewane, ściany fundamentowe betonowe, murowane z bloczków, ściany nośne z pustaków gazobetonowych. Stropy żelbetowe wylewane. Dach w konstrukcji drewnianej, dwuspadowy o nachyleniu połaci 15° pokryty blachą. Wewnątrz obiektu wykonano pion klatki schodowej łączącej dwie kondygnacje oraz piętra, na którym znajdują się pokoje noclegowe z zapleczem sanitarnym.

Dnia 6 marca 2013 r. wydano opinię nr 8/O/NZ/2013 stwierdzającą zgodność rozbudowy i nadbudowy budynku restauracyjnego na potrzeby pokoi noclegowych wraz ze zbiornikiem na ścieki o poj. 10 m³ na działce nr 856/29 w Szczuczynie z projektem budowlanym wykonanym przez GRAF Pracownię Architektoniczno-Graficzną w Białymstoku.

Zgodnie z ww. opinią, łączna powierzchnia użytkowa części rozbudowanej i nadbudowanej wynosi 145 m², zaś kubatura – 703 m³. Na poziomie parteru wyodrębniono:

- hol z recepcją o powierzchni 14,2 m²,
- pomieszczenie gospodarcze o pow. 8 m².

W kondygnacji I piętra, ponad istniejącą częścią budynku restauracyjnego wydzielono:

- 5 pokoi o powierzchniach użytkowych odpowiednio: 8 m², 11 m², 12,7 m², 16,6 m² oraz 1 pokój o powierzchni 18,6 m² i łazienką o powierzchni 21,8 m²,
- pomieszczenia sanitarnohigieniczne dla użytkowników pokoi noclegowych: pomieszczenie z kabiną natryskową i umywalką o pow. 4,27 m², pomieszczenie sanitarnohigieniczne

niczne z 2 umywalkami i 2 kabinami ustępowymi: w.c. damskie, w.c. męskie o łącznej powierzchni 6,50 m²,

- komunikacja o łącznej powierzchni ok. 32,3 m².

Wysokość holu z recepcją – 3,90 m², wysokość pomieszczeń I piętra – 2,60 m². Ściany w pomieszczeniach sanitarnohigienicznych i w pomieszczeniu gospodarczym wykończono płytkami ceramicznymi do pełnej wysokości, w pozostałych pomieszczeniach ściany zostały pokryte farbą emulsyjną. Posadzki w pomieszczeniach na parterze oraz na klatce schodowej wykończono gresem, w łazienkach – terakotą, w pokojach i w korytarzu przyległym – wykładziną podłogową. Doprowadzenie wody bieżącej, zimnej z przyłącza wodociągu miejskiego, odprowadzenie ścieków do nowego, szczelnego, bezodpływowego zbiornika, o poj. 10 m³. Ciepła woda i ogrzewanie z kotłowni własnej.

Przedmiotowy budynek wykończony jest w standardzie podwyższony, utrzymany w dobrym stanie technicznym.

Dane powierzchniowe i kubaturowe obiektu (ostatecznie przyjęte w procesie szacowania):

- powierzchnia użytkowa – 837,77 m²,
- powierzchnia zabudowy – 902,24 m²,
- kubatura – 4 075,12 m³.

Parametry zbiornika szczelnego o pojemności 10 m³ (zgodnie z udostępnionym projektem budowlanym):

- powierzchnia zabudowy – 4,01 m²,
- pojemność użytkowa – 10 m³,
- kubatura – 14,03 m³.

W południowo-zachodnim narożniku działki zlokalizowany jest blaszany budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 156 m², nad wejściem oraz bramą garażową zamontowane są daszki.

4.4. Stan prawny nieruchomości gruntowej

Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta nr LM1G/00023598/0 przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Księga Wieczysta została założona dnia 16 sierpnia 1994 r. oraz ujawniona w systemie elektronicznym 18 kwietnia 2011 r.

Zgodnie z działem **I-O** księga wieczysta prowadzona jest dla nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr 856/14, 856/31, 856/29 z obrębu 0005-Szczuczyn o łącznej powierzchni 0,5013 ha, położonej w województwie podlaskim, w powiecie grajewskim, w gminie i mieście Szczuczyn, przy ul. Łomżyńskiej. Sposób korzystania określony został dla działek ew. nr 856/29 i 856/31 jako Bi – inne tereny zabudowane, zaś dla działki nr 856/14 – działka gruntu niezabudowana.

Dział **I-Sp** nie zawiera wpisów.

Zgodnie z działem **II** właścicielem nieruchomości jest Bogusława Januszewska.

W dziale **III** widnieje wpis dotyczący ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością o treści „*wszczęto egzekucje z nieruchomości*”. Rodzaj zmiany:

- w podrubryce 3.4.4. wpisano EFL Finance Spółka Akcyjna we Wrocławiu jako kolejnego wierzyciela, który przyłączył się do egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 974/18;
- w podrubryce 3.4.4. wpisano KK Europe 2018 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, jako kolejnego wierzyciela, który przyłączył się do egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 974/18.

Wierzyciele:

1. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna,
2. EFL Finance Spółka Akcyjna,
3. KK Europe 2018 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W dziale **IV** widnieją następujące wpisy:

- hipoteka umowna łączna na kwotę 6 500 000 zł na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, tytułem należności głównej z tytułu gwarancji bankowej, nr umowy 34 1020 1332 0000 1296 0271 2818 z dnia 26 stycznia 2015 r.;
- hipoteka umowna łączna na kwotę 25 000 000 zł na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, tytułem:

- należność główna, zapłaty odsetek, przyznane koszty postępowania, świadczenia uboczne, umowa o kredyt w rachunku bieżącym nr 26 1020 1332 0000 1902 0229 4015 z dnia 28 marca 2011 r. z późniejszymi zmianami kredytu w kwocie 10 000 000 w walucie polskiej;
- należność główna, zapłata odsetek, przyznane koszty postępowania, świadczenia uboczne, umowa kredytu inwestycyjnego w walucie wymiennej nr 28 1332 0000 1196 0222 4871 z dnia 15 maja 2013 r. z późniejszymi zmianami kredytu w kwocie 700 000 EUR, w walucie Euro.

Księgi współobciążone:

- LM1G / 00023597 / 3;
- LM1G / 00029485 / 7;
- LM1G / 00031054 / 4;
- LM1G / 00033393 / 6.

Inne informacje – nieruchomość współobciążona hipoteką umowną łączną objętą księgą wieczystą nr OL1M/00028948/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Mrągowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zgodnie z uproszczonym wypisem z rejestru gruntów z dnia 9 listopada 2021 r. działki ewidencyjne nr 856/14, 856/31, 856/29 z obrębu 0005-Szczuczyn, objęte KW nr LM1G/00023598/0, mają łączną powierzchnię 5 013 m², którą stanowią odpowiednio:

- dz. nr 856/14 – inne grunty zabudowane oznaczone jako Bi na pow. 804 m²,
- dz. nr 856/31 – inne tereny zabudowane oznaczone jako Bi na pow. 180 m²,
- dz. nr 856/29 – inne tereny zabudowane oznaczone jako Bi na pow. 4 029 m².

Treść księgi wieczystej, w zakresie powierzchni i oznaczenia numeracji działek wchodzących w skład nieruchomości, jest zgodna z treścią księgi wieczystej nr LM1G/00023598/0. W działkach I-O w/w księgi wieczystej nie ujawniono budynków.

Zgodnie z w/w uproszczonym wypisem z rejestru gruntów, działka ewidencyjna nr 856/29 zabudowana jest:

- budynkiem niestanowiącym odrębnego od gruntu przedmiotu własności o nr Id: 200405_4.0005.856/26.2_BUD. Budynek o powierzchni zabudowy wynoszącej 831 m² i jednej kondygnacji nadziemnej. Rodzaj wg KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne;

- budynkiem niestanowiącym odrębnego od gruntu przedmiotu własności o nr Id: 200405_4.0005.856/26.3_BUD. Budynek o powierzchni zabudowy wynoszącej 154 m² i jednej kondygnacji nadziemnej. Rodzaj wg KŚT – pozostałe budynki niemieszkalne;
- budynkiem niestanowiącym odrębnego od gruntu przedmiotu własności o nr Id: 200405_4.0005.856/29.1_BUD. Budynek o powierzchni zabudowy wynoszącej 33 m² i jednej kondygnacji nadziemnej. Rodzaj wg KŚT – pozostałe budynki niemieszkalne;
- budynkiem niestanowiącym odrębnego od gruntu przedmiotu własności o nr Id: 200405_4.0005.856/29.2_BUD. Budynek o powierzchni zabudowy wynoszącej 48 m² i jednej kondygnacji nadziemnej. Rodzaj wg KŚT – pozostałe budynki niemieszkalne.

Stan w zakresie prawa obligacyjnego

Na potrzeby sporządzenie niniejszego operatu szacunkowego Zamawiający oraz osoba udostępniająca nieruchomość podczas oględzin, nie wskazała, że nieruchomość aktualnie jest objęta umowami najmu. Ponowną próbę weryfikacji w zakresie prawa obligacyjnego poczyniono w trakcie sporządzania operatu szacunkowego – w kontakcie telefonicznym oraz e-mail z przedstawicielem właściciela nieruchomości ustano, że nieruchomość nie jest objęta umowami najmu/dzierżawy.

Prawo pierwokupu nieruchomości w umowie sprzedaży

Przy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje prawo pierwokupu.

5. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Miasta Szczuczyn (*Załącznik nr 3*), przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Szczuczyn w części dotyczącej terenów objętych strefą ochrony konserwatorskiej, zatwierdzonym Uchwałą Nr X/62/99 Rady Miejskiej w Szczuczynie z dnia 23 listopada 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 43 z 1999 r., poz. 670). Zgodnie z treścią w/w planu nieruchomość znajduje się na terenie:

- **E 21 UP** – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej – dz. nr 856/31, cz. dz. nr 856/29; cz. dz. nr 856/14;
- **02 KZ** – tereny komunikacji drogowej „droga krajowa nr 61” – cz. dz. nr 856/14;
- **020 KD** – tereny komunikacji drogowej „ulice dojazdowe” – cz. dz. nr 856/29;

Strefa „E”, w której zawierają się również strefy „OW”, „W” obejmuje obszary o łącznej powierzchni 38,73 ha, w tym układ komunikacyjny 4,29 ha, na których wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym i zasadach zagospodarowania określonych w §8 i §11, m.in.:

- **E 21 UP** z przeznaczeniem pod zabudowę usługowo-produkcyjną.

§8

Ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej dla obszarów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej:

Dla strefy „OW” obserwacji archeologicznej z zastrzeżeniem §11:

- ochrona i konserwacja zachowanych pozostałości założenia pałacowo-obronnego rezydencji Szczuków,
- zakaz prowadzenia jakiejkolwiek działalności inwestycyjnej bez poprzedzenia jej badaniami archeologicznymi.

Dla strefy „W” ochrony reliktyw archeologicznych z zastrzeżeniem §11:

- ochrona i konserwacja zachowanych reliktyw Pałacu Szczuków,
- ochrona i konserwacja zachowanych reliktyw Bastionów założenia pałacowo-obronnego rezydencji Szczuków,
- zakaz prowadzenia jakiejkolwiek działalności inwestycyjnej bez poprzedzenia jej badaniami archeologicznymi.

Dla strefy „E” ekspozycji podporządkowania i ochrona krajobrazu z zastrzeżeniem §11:

- ochrona zespołu cmentarnego (rzymskokatolicki i ewangelicki) polegająca na zachowaniu rozplanowania, konserwacji, zieleni, kaplicy, ogrodzenia i zabytkowych zagrobków oraz bastionu,
- stworzenie przedpola widokowego otwierającego się na Zespół Klasztorny Pijarów od strony najazdu z kierunku południowego,
- stworzenie przedpola widokowego na sylwetkę miasta od strony najazdu z kierunku północno-wschodniego,
- uzupełnienia zielenią o zróżnicowanych formach przestrzeni stanowiących tło sylwety miasta.

Tabela 2. Szczegółowe ustalenia MPZP dla poszczególnych jednostek planistycznych.

Jednostka planistyczna	Ustalenia
E 21 UP	<p>Wydziela się teren oznaczony na rysunku symbolem E 21 UP z przeznaczeniem pod zabudowę usługowo-produkcyjną o nieuciążliwej i niekolidującej funkcji dla bezpośredniego sąsiedztwa terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej „B” ozn. Symbolami 19 OS i 20 UZ (Zespół Klasztoru Pijarów), na którym obowiązuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dobór działalności oraz docelowe zagospodarowanie terenu winno być poprzedzone opracowaniem koncepcji wg. poniższych zasad, uzgodnionej ze służbami konserwatorskimi: <ul style="list-style-type: none"> ○ stworzenie przedpola widokowego na Zespół Klasztoru Pijarów i sylwetę miasta, ○ konieczność przekształceń istniejącej zabudowy polegająca na dostosowaniu zagospodarowania terenu oraz skali i formy zabudowy do otoczenia, ○ zakaz lokalizacji obiektów o dużych kubaturach i powierzchniach zabudowy, ○ wprowadzenie zieleni, jako funkcji uzupełniającej i izolującej, ○ architektura budynków winna nawiązywać do form budynków historycznych i kulturowych, wzbogacona o detal architektoniczny i podwyższony standard wykończenia z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych, ○ dostępność komunikacyjna wyłącznie z projektowanych ulic dojazdowych i wewnętrznych, • wszelka działalność inwestycyjna wyłącznie w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi.
02 KZ	<p>Ustala się następujące linie rozgraniczające i linie zabudowy dróg, ulic i ciągów pieszo – jezdnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> • droga krajowa nr 61, oznaczona na rysunku planu symbolami 01 KZ, 02 KZ, 03 KZ i 04 KZ, stanowiąca czasowy przebieg drogi tranzytowej: <ul style="list-style-type: none"> ○ adaptuje się istniejące linie rozgraniczające drogi z zaleceniem poszerzeń i korekt w miejscach kolizyjnych

Jednostka planistyczna	Ustalenia
	<p>i niebezpiecznych,</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 15,00 m do 35,00 m, • obowiązujące linie zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> ○ dla nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej przy odcinkach wylotowych drogi oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 KZ i 04 KZ w odległości min. 30,0 m od krawędzi jezdni, ○ dla zabudowy mieszkaniowej na terenie istniejącego zainwestowania zgodnie z istniejącą, historycznie ukształtowaną linią zabudowy, z zaleceniem zachowania minimalnej odległości 8,00 m od krawędzi jezdni, ○ w przypadkach wyjątkowych, na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „B”, dotyczących historycznie ukształtowanych pierzei zabudowy zgodnie z istniejącą ukształtowaną linią zabudowy.
020 KD	<p>Ustala się następujące linie rozgraniczające i linie zabudowy dróg, ulic i ciągów pieszo – jezdnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami od 020 KD do 040 KD: <ul style="list-style-type: none"> ○ adaptuje się istniejące linie rozgraniczające ulic z zaleceniem poszerzeń i korekt w miejscach kolizyjnych i niebezpiecznych, ○ szerokość pasów drogowych od 10,00m do 12,00 m, za wyjątkiem ulicy ozn. symbolem 033 KD, której szerokość winna wynosić minimum 15,00 m, ○ w przypadkach uzasadnionych koniecznością zachowania istniejącego zainwestowania na terenach stref ochrony konserwatorskiej „B” i „B 1” minimum 9,00 m, • obowiązujące linie zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> ○ dla nowej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej poza obszarami stref ochrony konserwatorskiej „B” i „B 1”

Jednostka planistyczna	Ustalenia
	<p>w odległości minimum 15,00 m od osi ulic,</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ dla zabudowy mieszkaniowej na terenie istniejącego zainwestowania zgodnie z istniejącą, historycznie ukształtowaną linią zabudowy, z zaleceniem zachowania minimalnej odległości 8,00 m od krawędzi jezdni, ○ dla zabudowy usługowej zlokalizowanej poza obszarami stref ochrony konserwatorskiej „B” i „B 1” w odległości minimum 4,00 m od linii rozgraniczającej.

Źródło: MPZP

Działki ew. nr 856/14, 856/29, 856/31 położone są na obszarze objętym ustaleniami Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Szczuczyn na lata 2017-2023, przyjętym Uchwałą nr 267/XXXVI/17 Rady Miejskiej w Szczuczynie z dnia 17 września 2017 r., zmienionym Uchwałą Rady Miejskiej Nr 318/XLIII/18 z dnia 25 kwietnia 2018 r., w którym prawo pierwokupu na rzecz gminy nie zostało ujawnione.

Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego obszaru wraz z zaznaczeniem działek, przedstawia poniższy rysunek.

Dokumentacja fotograficzna

