

Stan prawny ustalono na podstawie wglądu na portal Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - Ministerstwo Sprawiedliwości dnia 26.10.2022r. gdzie potwierdzono poniższe dane.

DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne				
Lp. 1.		---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		123/2		1, 3
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, BIAŁOBRZESKI, STARA BŁOTNICA, CZYZÓWKA	
Sposób korzystania		NIERUCHOMOŚĆ ROLNA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00002987 /		
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		2,1500 HA		3
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
1	OPIS I MAPA; 25, /00017228/ <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00005983/93/, 1993-12-10 00:00:00, 1994-10-11 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>			
3	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2009-06-02, STAROSTWO POWIATOWE, BIAŁOBRZEGI; 4, RA2G/00024141/5 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./RA2G/00000848/09/001, 2009-06-03 08:12:03, 2009-07-07-08.41.11.986176, NIE, 2-3, RA2G/00024141/5 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>			

Z wypisu z rejestru gruntów: działka nr 123/3 (Id działki: 140104_2.0002.123/3) i nr 123/4 (Id działki: 140104_2.0002.123/3) o łącznej powierzchni 2,0960 ha.

Decyzją Wójta Gminy Stara Błotnica z dnia 15.09.2021 r., nr kancelaryjny: DG.6831.13.2021, zatwierdzony został projekt podziału nieruchomości położonej w obrębie Czyżówka, gm. Stara Błotnica, oznaczonej numerem ewidencyjnym 123/2, posiadającej urządzoną księgę wieczystą RA2G/00022301/1, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Grójcu, Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Białobrzegach, polegający na wydzieleniu działki nr 123/3 o powierzchni 0,0165 ha przeznaczonej pod rozbudowę drogi wewnętrznej. Przedstawiony na mapie z projektem podziału – identyfikator ewidencyjny materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: P.1401.2021.792, stanowiącej integralną część decyzji – jako zgodny z warunkami określonymi w decyzji nr 13/2021 Wójta Gminy Stara Błotnica o warunkach zabudowy z dnia 22.03.2021 r., znak: B.6730.1.2021. W wyniku podziału powstała działka numer 123/4 o powierzchni 2,0795 ha, która stanowić będzie odrębną nieruchomość.

Z wnioskiem o zatwierdzenie podziału zwrócił się właściciel nieruchomości.

Przeznaczenie w planie.

Z zaświadczenia Wójta Gminy Stara Błotnica wynika, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), plan zagospodarowania przestrzennego Gminy utracił swoją moc prawną z dniem 31 grudnia 2003 r.

W chwili obecnej gmina nie posiada i nie przystąpiła do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego gminy obejmującego działkę nr ewidencyjny 123/3 i 123/4 obręb Czyżówka, gmina Stara Błotnica. Działka nr ewidencyjny 123/2 została podzielona na działki nr 123/3 i nr 123/4, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to **tereny rolne**.

Działka nr ewidencyjny 123/4 w chwili obecnej zabudowana jest budynkiem mieszkalnym.

Na terenie gminy Stara Błotnica nie została podjęta uchwała Rady Gminy Stara Błotnica w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego lub obszaru rewitalizacji. Ww. działki nie są położone na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r., poz. 485 ze zm.).

Z decyzji Wójta Gminy Stara Błotnica Nr 45/08 z dnia 01.10.2008 r., znak: B.7331/45/2008 wynika, że dla działki nr 123/2 ustalony został sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego wraz z szambem i budowie zjazdu z drogi gminnej na działce nr 118 położonej w miejscowości Czyżówka, gmina Stara Błotnica.

1/ Rodzaj inwestycji – budynek mieszkalny i budynek gospodarczy z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2/ Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

a/ warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych budynków – 8,00 m od linii rozgraniczenia drogi gminnej (dz. nr 118) o parametrach dróg wg przepisów o drogach publicznych;

- tylna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 60,0 m od linii rozgraniczenia drogi (...);

- usytuowanie zabudowy w odniesieniu do granic z działkami sąsiednimi powinno być zgodne z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zm./;

- intensywność wykorzystania powierzchni terenu – max. łączna powierzchnia zabudowy 20% powierzchni części działki przeznaczonej pod zabudowę w granicach A-D, 60% winno stanowić powierzchnie biologicznie czynną zagospodarowaną wg potrzeb użytkownika, pozostałe 20% może być przeznaczone na chodniki, dojazdy, placiki utwardzone;

- wysokość projektowanego budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym, maksymalna wysokość kalenicy około 9,0 m nad poziom terenu,

- szerokość elewacji frontowej dostosować do potrzeb inwestora – max szerokość budynku mieszkalnego – 12 m z tolerancją do 20%,

- wysokość projektowanego budynku gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość kalenicy około 7,0 m nad poziom terenu,

- szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego dostosować do potrzeb Inwestora – max szerokość budynku – 8,00 m,

- geometria dachu – zaprojektować dachy wielospadowe ze spadkiem o kacie nachylenia do 45°,

b/ ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

[...]

- w przypadku lokalizacji inwestycji na gruncie rolnym, uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej (dotyczy gleb pochodzenia mineralnego klasy I, II, IIIa, IIIb i gleb pochodzenia organicznego klasy IV, IVa, IVb, V i VI), [...];

3/ Linie rozgraniczające teren inwestycji – teren części działki nr 123/2 przeznaczonej pod zainwestowanie oraz część drogi gminnej oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną (załącznik) niniejszej decyzji linią koloru czarnego i literami A-B-C-D.

[...]

Zgodnie z treścią uzasadnienia przedmiotowej decyzji „teren części działki nr 123/2 określony w rejestrze gruntów jako grunty rolne klasy RV i RVI o powierzchni około 0,45 ha nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ponieważ ich obszar nie przekracza 1,00 ha o czym mówi art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. Nr 121 z 2004 r., poz. 1266 z późn. zm.) [...].

Opis nieruchomości.

Szacowana nieruchomość położona jest we wsi Czyżówka, gmina Stara Błotnica, powiat białobrzeski, województwo mazowieckie. Sąsiedztwo i otoczenie to budynki mieszkalne, zabudowania dawnego „GS-u” Czyżówka oraz grunty rolne.

Gmina Stara Błotnica - położona jest w południowej części powiatu białobrzeskiego. W skład gminy wchodzi łącznie 23 sołectwa i 25 wsi. Gmina zajmuje powierzchnię 9.603 hektarów. Gmina posiada charakter typowo rolniczy, choć na jej terenie funkcjonuje drobna przedsiębiorczość. Przez Gminę Stara Błotnica przebiega droga krajowa nr 7 relacji Gdańsk – Chyżne. Duże znaczenie ma też droga wojewódzka nr 732 na trasie Stary Gózd – Stara Błotnica – Kaszów – Przytyk. Uzupełnieniem sieci dróg krajowych i wojewódzkich są drogi powiatowe i gminne.

Szacowana nieruchomość położona jest w miejscowości Czyżówka, gmina Stara Błotnica, powiat białobrzeski, województwo mazowieckie i składa się z dwóch działek o numerach 123/3 (Id działki: 140104_2.0002.123/3) i 123/4 (Id działki: 140104_2.0002.123/4) o łącznej powierzchni 2,0960 ha. Nieruchomość oznaczona została w ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Białobrzegach w sposób następujący:

Nr działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia użytku	Powierzchnia działki
123/3	Grunty rolne zabudowane	Br-RV	0,0087	0,0165
	Pastwiska trwałe	PsIV	0,0078	
123/4	Grunty rolne zabudowane	Br-RV	0,1566	2,0795
	Łąki trwałe	ŁIII	0,2270	
	Łąki trwałe	ŁIV	0,4506	
	Pastwiska trwałe	PsIV	0,2256	

	Grunty orne	RV	0,6646
	Grunty orne	RVI	0,3551
RAZEM			2,0960

Szacowana nieruchomość ma kształt wydłużonego czworokąta o szerokości ~ 64 m. Dostępne media: sieć energetyczna, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna. Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej (tj. dz. 118, Id działki: 140104_2.0002.118). Decyzją z dnia 15.09.2021 r., nr kancelaryjny: DG.6831.13.2021 Wójt Gminy Stara Błotnica zatwierdził podział działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 123/2 obręb Czyżówka, na działki: nr 123/3 o powierzchni 0,0165 ha - przeznaczonej pod rozbudowę drogi wewnętrznej - i nr 123/4 o powierzchni 2,0795 ha.

Nieruchomość składa się z dwóch funkcjonalnych części: ogrodzonego, zabudowanego podwórka i nieogrodzonego pola uprawnego. W 2021 roku wykopane zostało „oczko wodne” (staw) na odwodnienie pola. Teren nieruchomości płaski.

Część nieruchomości (~ 1.566 m²) została wydzielona pod budowę domu - zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy nr 45/08 z dnia 01.10.2008 r. wydaną przez Wójta Gminy Stara Błotnica wybudowany został budynek mieszkalny jednorodzinny, zabudowy wolnostojącej, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, przykryty dachem dwuspadowym – według projektu architektoniczno-budowlanego „DOM W RODODENDRONACH 6 (W)” pracowni ARCHON oraz zbiornik do gromadzenia nieczystości płynnych.

Część nieruchomości zajętej pod podwórkę jest z trzech stron ogrodzona siatką na słupkach metalowych, a od strony drogi zbiorczej niedokończone ogrodzenie (fundamenty, cegła klinkierowa, słupki metalowe, brak bramy i furtki).

Teren podwórka nie jest utwardzony. Wokół budynku mieszkalnego trawa oraz drzewa i krzewy ozdobne.

Budowa budynku mieszkalnego o identyfikatorze Id budynku: 140104_2.0002.123/2.1_BUD została zakończona w 2010 roku. Budynek o powierzchni zabudowy 94 m², wybudowany został w technologii tradycyjnej murowanej (konstrukcja murowana o stropach żelbetowych w układzie mieszanym), dach dwuspadowy o kącie nachylenia 40°.

Budowa budynku mieszkalnego o identyfikatorze Id budynku: 140104_2.0002.123/2.1_BUD została zakończona w 2010 roku. Budynek o powierzchni zabudowy 94 m², wybudowany został w technologii tradycyjnej murowanej (konstrukcja murowana o stropach żelbetowych w układzie mieszanym), dach dwuspadowy o kącie nachylenia 40°.

Układ funkcjonalny:

Wejście prowadzi przez wiatrołap do holu, z którego dostępny jest salon. Po lewej stronie od wejścia zlokalizowano ustawną jasną kuchnię. Na parterze zaprojektowano również dodatkowy pokój. Program dopełnia łazienka (przy suficie widoczne zawilgocenie), kotłownia oraz spiżarnia. Zlokalizowane w narożu schody, prowadzą na poddasze, gdzie znajdują się trzy pokoje z balkonami, łazienka oraz ogólnodostępna garderoba. Powierzchnia domu została wykorzystana bardzo ekonomicznie. Pomieszczenia są przestronne.

Wykończenie pomieszczeń:

Parter wykończony po zakończeniu budowy i od tego czasu nie był odnawiany. Ściany: gładź gipsowa z malowaniem farbą, podłogi – terakota, a w małym pokoju panele. W łazience na całej wysokości ścian glazura, na podłodze terakota. W kuchni nad szafkami częściowo glazura. Na klatce schodowej i na piętrze ściany otynkowane – bez gładzi i bez malowania. Schody żelbetowe.

Dane projektu Domu w rododendronach 6 (W)

Powierzchnie i wymiary:

Powierzchnia zabudowy (wg PN-ISO 9836)	92,3 m₂	Wysokość budynku	8,20 m₂
Powierzchnia dachu	164,8 m₂	Powierzchnia netto (powierzchnia podłóg)	141,1 m₂
Powierzchnia użytkowa (wg PN-	122,8 m₂	Kubatura	595,0 m³

70/B-02365)

Powierzchnia usługowa (wg
PN-70/B-02365)

5,7 m²

Z wypisu z kartoteki budynków z dnia 21.01.2022 r. – przeznaczonego do dokonywania wpisu w księdze wieczystej – wynika, że powierzchnia zabudowy dwukondygnacyjnego budynku Id budynku: 140104_2.0002.123/2.1_BUD – wynosi 94 m². Ponieważ (według stanu na dzień oględzin nieruchomości) budynek nie został zgłoszony do użytkowania – do dalszych obliczeń przyjęte zostaną dane wynikające z kartoteki budynków. Ustalone media: energia elektryczna i siłowa, woda z wodociągu, szambo dwukomorowe, ścieki odprowadzane do kanalizacji gminnej, ogrzewanie c.o. (piec na węgiel): w pokoju i w salonie na parterze oraz na piętrze grzejniki, a w pomieszczeniach, w których są płytki jest ogrzewanie podłogowe. Brak studni. Budynek jest ocieplony styropianem „14” i otynkowany. Dach pokryty blachodachówką.

Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

dłużnik wraz z rodziną (żona i syn)

Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:

nieruchomość rolna z budynkiem mieszkalnym