

OR. nr 20. 54. 2016

Zarządzenie nr ⁵⁴...../2016

Starosty Tureckiego

z dnia ^{21.06.2016}.....

**w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości
gruntowej, położonej w Małoszynie, gm. Władysławów na rzecz właścicieli
nieruchomości przyległych**

Na podstawie art. 11 ust. 1, art. 13 ust. 1, art. 37 ust. 2 pkt 6 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późniejszymi zmianami) zarządzam, co następuje:

§ 1

Przeznacza się do sprzedaży, w drodze bezprzetargowej, nieruchomość gruntową, stanowiącą własność Skarbu Państwa, położoną w Małoszynie, gm. Władysławów, składającą się z działki oznaczonej nr ewid. 387/3, o pow. 0,0200 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Turku prowadzona jest księga wieczysta KN1T/00010487/9, w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, stanowiących własność Renaty i Jacka małż. Kopczyńskich, składających się z działek oznaczonych nr ewid. 387/4 i 387/2, o łącznej pow. 0,3000 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Turku prowadzona jest księga wieczysta KN1T/00036481/5 oraz działki oznacz. nr ewid. 386/4, o pow. 0,1200 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Turku prowadzona jest księga wieczysta nr KN1T/00047413/8.

§ 2

Ustala się cenę sprzedaży nieruchomości, o której mowa w § 1 na kwotę 3.350,00 zł (słownie: trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt złotych) powiększoną o należny podatek VAT.

§ 3

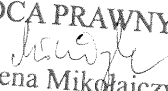
Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem jego wydania.

STAROSTA

Marcin Szanko

RADCA PRAWNY

Magdalena Mikołajczyk
Pz-3856

UZASADNIENIE

Pismami z dnia 12 października 2015 r. oraz 23 listopada 2015 r., uzupełnionymi pismem z dnia 2.06.2016 r. państwo Jacek i Renata małż. Kopczyńscy zwrócili się do Starosty Tureckiego z propozycją zakupu działki oznacz. nr ewid. nr 387/3, o pow. 0,0200 ha, położonej w Małoszynie, gm. Władysławów. Wnioskodawcy uzasadnili nabycie ww. działki poprawą warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, składających się z działek oznaczonych nr ewid. 386/4, 386/7 i 387/2 o łącznej pow. 0,42 ha, stanowiących ich własność. Nabycie przedmiotowej działki ułatwiłoby im dojazd do działki 387/2. Jak wskazują wnioskodawcy, działka 387/4 jest tak wąska, że utrudnia jej rolnicze uprawianie, a ponadto w przypadku nabycia działki 387/3, w przyszłości wnioskodawcy planują przeznaczyć ją wraz z działką 387/2 pod zabudowę mieszkaniową, co dopuszcza obowiązujący dla tej wsi plan zagospodarowania przestrzennego. Z informacji uzyskanych od wnioskodawców wynika również iż w Agencji Nieruchomości Rolnych prowadzona jest procedura dotycząca sprzedaży na ich rzecz działki 387/5.

Działka położona w m. Małoszyna, gm. Władysławów, oznacz. nr ewid. 387/3, o pow. 0,0200 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Turku prowadzona jest księga wieczysta KN1T/00010487/9, zlokalizowana jest pomiędzy działkami: 387/4 (od strony zachodniej), 387/2 (od strony północnej), 386/4 (od strony południowo wschodniej), których właścicielami są Państwo Renata i Jacek małż. Kopczyńscy. Ponadto od strony północno wschodniej graniczy z działką 387/5, której właścicielem jest Skarb Państwa-Agencja Nieruchomości Rolnych. Graniczy ona również z działką oznacz. nr ewid. 604, stanowiącą drogę powiatową. Działka ta posiada podłużny kształt, jej długość wynosi ok. 60 m, szerokość przy drodze ok. 3,80m a w połowie ok. 4,20 m.

Działka oznaczona nr ewid. 387/3 jest Skarbowi Państwa zbędna. Nie prowadzi on na niej żadnej działalności związanej z wykonywaniem ustawowych zadań; nie planuje również wykorzystywać jej na takie cele w przyszłości.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławów – podobszar II, zatwierdzonym uchwałą Nr 163/13 Rady Gminy Władysławów z dnia 27.03.2013 r., teren, na którym zlokalizowana jest działka oznacz. nr ewid. 387/3 położona w Małoszynie przeznaczony jest pod zabudowę zagrodową i oznaczony w planie symbolem W-8RM.

W myśl przepisu art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. W ocenie organu z uwagi na określone położenie przedmiotowej działki jak i jej nieregularny kształt nie jest możliwe jej zagospodarowanie jako odrębnej nieruchomości. Skoro przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie, dla którego obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje zabudowę zagrodową, to trudno byłoby przyjąć, iż możliwe jest racjonalne, samodzielne zagospodarowanie tejże nieruchomości zgodnie z miejscowym planem już chociażby z uwagi na przepisy techniczno-budowlane, określające minimalną odległość od granicy działki budowlanej, w jakiej należy sytuować budynki. Zgodnie z tymi przepisami,

budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż 4 m w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy albo 3 m w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy (§ 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1422). W sytuacji zatem, gdy sama szerokość działki wynosi od ok. 3,8 do ok. 4,2 m, a długość ok. 60 m, to brak jest racjonalnych przesłanek do uznania, iż działka ta może zostać zagospodarowana poprzez usytuowanie na niej zabudowy zagrodowej, jak to przewiduje miejscowy plan, czy też w jakikolwiek inny sposób. Poprawi ona natomiast warunki zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz funkcjonowanie całej powstałej po nabyciu nieruchomości.

Jak stanowi przepis art. 67 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości. W związku z powyższym przepisem organ, ustalając cenę, oparł się na operacie szacunkowym z dnia 23.03.2016 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z którym wartość rynkowa działki gruntu ozn. nr ewid. 387/3, o pow. 0,0200 ha, położonej w Małoszynie, gm. Władysławów, wynosi 3.090,00 zł (słownie: trzy tysiące dziewięćdziesiąt złotych).

Mając na względzie brzmienie art. 67 ust. 3 pkt. 1 ww ustawy cena za nieruchomość, będącą przedmiotem sprzedaży ustalona została na kwotę **3.350,00 zł** (słownie: trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt złotych) powiększoną o należny podatek VAT.

Zgodnie z przepisem art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży (...) Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7 ww ustawy zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodaruje starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, w tym w szczególności zbywa on, za zgodą Wojewody, nieruchomości wchodzące w skład zasobu.

Przeznaczając przedmiotową nieruchomość do sprzedaży, organ wystąpi zatem do Wojewody Wielkopolskiego o wyrażenie takiej zgody.

Biorąc powyższe pod uwagę, wydanie niniejszego zarządzenia jest uzasadnione.

STAROSTA
Mariusz Serko