

(Pieczęć jednostki)

Starosta Poznański

działając na podstawie art. 35, 198g, 198h ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) przekazuje do publicznej wiadomości:

wykaz nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa przeznaczonej do sprzedaży w trybie przepisów epizodycznych Działu VIa ustawy o gospodarce nieruchomościami na rzecz jej użytkownika wieczystego

Miejscowość (obręb ewidencyjny, arkusz mapy)	Nr działki	Powierzchnia działki (ha)	Nr księgi wieczystej	Cena sprzedaży nieruchomości (zł)
Luboń, ark. mapy 19, ul. Armii Poznań 49	2/13	1,3890	PO2P/00137980/3	2.784.667,00
	2/15	0,3857		773.251,00

Przeznaczenie nieruchomości:

Działka nr 2/13, ark. 19, obręb Luboń, położona w Luboniu, zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny po WPPZ” – etap I, zatwierdzoną uchwałą nr XXII/134/2016 Rady Miasta Luboń z dnia 21 lipca 2016 r., znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3P/U jako teren zabudowy produkcyjno - usługowej. Ponadto, zgodnie z rysunkiem planu:

- ww. działka znajduje się częściowo w zasięgu obszaru zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%),
- częściowo na ww. działce znajduje się strefa uciążliwego oddziaływania drogi wojewódzkiej,
- częściowo na ww. działce znajduje się strefa izolacyjna,
- częściowo na ww. działce znajduje się linia nasadzeń alejowych,
- na ww. działce znajduje się budynek wpisany do rejestru zabytków,
- na ww. działce znajduje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
- ww. działka znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków,
- ww. działka znajduje się częściowo w zasięgu strefy „A” oddziaływania akustycznego od lotniska Poznań – Krzesiny,
- ww. działka znajduje się częściowo w zasięgu strefy „B” oddziaływania akustycznego od lotniska Poznań – Krzesiny,
- przez ww. działkę przechodzą linie energetyczne 110 kV wraz ze strefami oddziaływania.

Działka nr 2/15, ark. 19, obręb Luboń, położona w Luboniu, zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny po WPPZ” – etap I, zatwierdzoną uchwałą nr XXII/134/2016 Rady Miasta Luboń z dnia 21 lipca 2016 r., znajduje się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 2P/U jako teren zabudowy produkcyjno - usługowej,
- 8KDW jako teren dróg wewnętrznych,
- 7KDW jako teren dróg wewnętrznych.

Ponadto, zgodnie z rysunkiem planu:

- ww. działka znajduje się częściowo w zasięgu obszaru zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%),
- ww. działka znajduje się częściowo w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
- przez ww. działkę przechodzą linie energetyczne 110 kV wraz ze strefami oddziaływania,
- ww. działka znajduje się w zasięgu strefy „A” oddziaływania akustycznego od lotniska Poznań – Krzesiny.

Wymienione działki zlokalizowane są w obszarze zdegradowanym, który jednocześnie znajduje się w zasięgu obszaru rewitalizacji QR11, na którym nie ustanowiono Specjalnej Strefy Rewitalizacji ani prawa pierwokupu nieruchomości na rzecz Miasta Luboń.

Sposób zagospodarowania nieruchomości:

Opis użytków:

Dz. 2/13 - Ba – tereny przemysłowe

Dz. 2/15 – Lzr-RVI – grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych

Ba – tereny przemysłowe

Opis nieruchomości:

Nieruchomość jest zlokalizowana we wschodniej części miasta Luboń, pomiędzy ul. Armii Poznań, stanowiącą jeden z głównych ciągów komunikacyjnych miasta, a rzeką Wartą i terenami zieleni zlokalizowanym wzdłuż jej koryta i stanowi skraj obszaru inwestycyjnego. Nieruchomość jest położona w odległości ok. 1,5 km od ścisłego centrum miasta, ok. 2km od granicy miasta Poznania oraz ok. 3km w od lotniska wojskowego Krzesiny (duża intensywność hałasów). Nieruchomość jest zlokalizowana bezpośrednio przy drodze publicznej - ul. Armii Poznań (droga publiczna, zbiorcza, asfaltowa). Bezpośredni zjazd urządzono drogami wewnętrznymi, na zasadzie służebności ustanowionej na działkach sąsiednich. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa usługowa i produkcyjna - starsze obiekty, częściowo wpisane do rejestru zabytków, tereny zielone i rzeka Warta. W dalszym sąsiedztwie - zabudowa usługowo-przemysłowa, mieszkaniowa jedno i wielorodzinna, tory kolejowe, cmentarz. Nieruchomość zlokalizowana w strefie usługowo - przemysłowej. Przedmiotem wyceny jest nieruchomość obejmująca działki gruntu oznaczone ewidencyjnie nr 2/13, 2/15, stanowiące jedną funkcjonalną całość o łącznej powierzchni 17.747 m², o kształcie nieregularnym i zróżnicowanym przeznaczeniu w MPZP. Teren, na którym nieruchomość jest zlokalizowana jest uzbrojony w energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną - wszystkie media doprowadzone do granicy nieruchomości. Działka nr 2/13 w części jest zabudowana budynkiem o charakterze usługowo - produkcyjnym, sześciokondygnacyjnym, murowanym z cegły ceramicznej, wpisanym do rejestru zabytków oraz budynkiem produkcyjnym i magazynowym, silosem i wiatą gospodarczą. Pozostała część nieruchomości niezabudowana, częściowo utwardzona, użytkowana jako parkingi oraz place składowe i manewrowe, ogrodzona. Przez teren działek, w ich centralnej części przebiegają 3 równoległe linie wysokiego napięcia.

Cena nieruchomości:

Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 18 lutego 2025 r., sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Izabelę Taczała-Kulińską wartość rynkowa prawa własności gruntu została określona na łączną kwotę 3.557.918,00 zł.

Zgodnie z art. 198h ust. 1 pkt 2 w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa cenę nieruchomości ustala się w przypadku rozłożenia ceny na raty - jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Stawka procentowa opłaty rocznej dla przedmiotowych działek wynosi 3%.

W związku z powyższym, cena nieruchomości wynosi:

działki	stawka procentowa (przedstawiona w ułamku dziesiętnym)	wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym (zł)	cena rozłożona na raty (zł)
	a	b	c = a x b x 25
2/13	0,03	2.784.667,00	2.088.500,25
2/15	0,03	773.251,00	579.938,25

Płatna w 10 rocznych ratach.

Sprzedaż nieruchomości na rzecz ich dotychczasowego użytkownika wieczystego nie podlega opodatkowaniu podatkiem VAT, ponieważ nie stanowi dostawy towarów w rozumieniu art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2025 r., poz. 775 t.j.).

Osoby/podmioty, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu ww. nieruchomości z mocy art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, powinny złożyć wniosek w terminie 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu.

z up. STAROSTY
WICESTAROSTA

Tomasz Łubiński

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) wykaz wywiesza się na okres 21 dni.

Osoba wyznaczona do kontaktu: Joanna Śmigiel, tel. (061) 8410-697