

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Gmina Miasto Stargard jest właścicielem działek nr: 13/10, 13/11, 13/12, 13/13, 13/14, 13/15, 22/13, 22/12, 22/11, 22/10, 22/9 położonych w obrębie 1 miasta Stargard przy ul. Sybiraków.

Właścicielem działek nr 24/24 i 24/25 obręb 1 jest osoba fizyczna.

Przedmiotowe działki położone są na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącym terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Wojciecha Kossaka, Sybiraków, przyjętym uchwałą Nr LVIII/574/2023 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 19 grudnia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 122).

Zgodnie z zapisami oraz podziałami proponowanymi na rysunku ww. planu działki nr: 24/22, 24/23, 24/24 i 24/25 obręb 1 nie stanowią samodzielnych działek, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 11MN, gdyż nie spełniają warunku minimalnej powierzchni – 900 m² i przeznaczone są do wspólnego zagospodarowania z działkami sąsiednimi tj. nr: 13/11, 13/12, 13/13, 13/14, 13/15, 22/13, 22/12, 22/11, 22/10 w obrębie 1 tj.:

- działki nr 13/11, 13/12 i 22/10 o łącznej powierzchni 0,0503 ha będą stanowiły samodzielną działkę budowlaną, po połączeniu z działką nr 24/22 o powierzchni 0,0577 ha,
- działki 13/13 i 22/11 o powierzchni 0,0473 ha będą stanowiły samodzielną działkę budowlaną, po połączeniu z działką nr 24/23 o powierzchni 0,0542 ha,
- działki 13/14 i 22/12 o powierzchni 0,0470 ha będą stanowiły samodzielną działkę budowlaną, po połączeniu z działką nr 24/24 o powierzchni 0,0553 ha,
- działki 13/15 i 22/13 o powierzchni 0,0489 ha będą stanowiły samodzielną działkę budowlaną, po połączeniu z działką nr 24/25 o powierzchni 0,0945 ha.

Natomiast działki nr 13/10 i 22/9 o łącznej powierzchni 0,0216 ha położone są na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolem 17 KR i przeznaczone są pod ogólnodostępną drogę wewnętrzną.

Wydział Planowania i Rozwoju przygotował również koncepcję, innego niż proponowany na rysunku ww. planu, zagospodarowania działek miejskich nr: 13/11, 13/12, 13/13, 13/14, 13/15, 22/13, 22/12, 22/11, 22/10 w obrębie 1 jako samodzielnych działek budowlanych. Podział ten jest zgodny z planem, albowiem podziały działek nie muszą być zgodne z proponowanym na rysunku planu, natomiast muszą być zgodne z parametrami zapisanymi w tekście planu.

Przedmiotowa koncepcja spełnia te wymogi i zakładała zagospodarowanie przedmiotowego terenu z podziałem na dwie działki budowlane spełniające parametry działki samodzielnej. Jedna składająca się z działek nr 13/15, 22/13, 13/14 i 22/12 i druga składająca się z działek nr: 13/13, 22/11, 13/12, 13/11 i 22/10. Jednakże byłoby to nieracjonalne wykorzystanie terenu z punktu widzenia gospodarowania nieruchomościami i ładu przestrzennego.

Z uwagi na powyższe w celu przygotowania samodzielnych działek budowlanych i zagospodarowania terenu działek miejskich oraz osoby fizycznej zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego danego terenu Wydział Gospodarki Nieruchomościami proponuje dokonanie zamiany nieruchomości.

Przedmiotem zamiany będą działki miejskie nr: 13/11, 13/12, 22/10, 13/13, 22/11 oraz 13/10 i 22/9 obręb 1 o łącznej powierzchni 0,1192 ha i działki stanowiące własność osoby prywatnej oznaczone nr: 24/24 i 24/25 obręb 1 o łącznej powierzchni 0,1498 ha.

W wyniku ww. zamiany nieruchomości powstaną cztery samodzielne działki budowlane, po dwie dla każdej ze stron oraz uregulowany zostanie stan władania terenu przeznaczanego pod drogę wewnętrzną. Nieruchomości, które pozostaną we władaniu Miasta zostaną przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu.

Wartość rynkowa prawa własności działek miejskich nr: 13/11, 13/12, 22/10, 13/13, 22/11 oraz 13/10 i 22/9 obręb 1 miasta Stargard, określona na podstawie operatu szacunkowego z dnia 26 marca 2025 r., sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, wynosi netto 146 400,00 zł (słownie złotych: sto czterdzieści sześć tysięcy czterysta 00/100). Do ww. wartości przy przeniesieniu prawa własności zostanie doliczony 23% podatek VAT w wysokości 33 672,00 zł, tj. wartość brutto wynosi **180 072,00 zł** (słownie złotych: sto osiemdziesiąt tysięcy siedemdziesiąt dwa tysiące 00/100).

Wartość rynkowa prawa własności działek prywatnych nr: 24/24 i 24/25 obręb 1 miasta Stargard, określona na podstawie operatu szacunkowego z dnia 26 marca 2025 r., sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, wynosi netto 182 700,00zł (słownie złotych: sto osiemdziesiąt dwa tysiące siedemset 00/100). Do ww. wartości przy przeniesieniu prawa własności zostanie doliczony 23% podatek VAT w wysokości 42 021,00 zł, tj. wartość brutto wynosi **224 721,00 zł** (słownie złotych: dwieście dwadzieścia cztery tysiące siedemset dwadzieścia jeden 00/100).

Zgodnie z przepisami art.15 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881), nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oraz jednostki samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

Różnica pomiędzy wartościami nieruchomościami będących przedmiotem zamiany wynosi netto 36 300,00 zł plus 23 % podatek VAT w kwocie 8349,00 zł tj. brutto **44 649,00 zł** (słownie złotych: czterdzieści cztery tysiące sześćset czterdzieści dziewięć 00/100).

Zgodnie z uchwałą Nr XVII/173/08 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 stycznia 2008 r. w *sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów*, nabycie nieruchomości niezabudowanej o wartości powyżej 100 000 zł wymaga zgody Rady Miejskiej.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie uchwały jest zasadne.