

Oznaczenie w rejestrze gruntów

W ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Grójcu działka nr 556 oznaczona została w sposób następujący:

Nr działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych	Powierzchnia użytku w ha	Powierzchnia działki w ha
556	Grunty rolne zabudowane	Br-RV	0,2253	0,5845
	Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RV	0,2661	
	Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RVI	0,0017	
	Grunty orne	RV	0,0914	

Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego

Z zaświadczenia Wójta Gminy Stromiec z dnia 15.04.2024 r., znak: ZWZ.6727.1.48.2024 wynika, że zgodnie z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego gminy Stromiec, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Stromiec Nr XIV/63/2003 z dnia 11 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 311, poz. 8725 z dnia 15 grudnia 2003 r.) i uchwałą Rady Gminy Stromiec Nr XLIV.314.2023 z dnia 30 marca 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2023 poz. 4693 z dnia 14 kwietnia 2023 r.) działka o numerze ewidencyjnym:

- 556 położona w miejscowości Podlesie Małe (obręb geodezyjny 0024 Stromiec Podlesie) w części jest działką przeznaczoną pod funkcje mieszkalnictwa rolniczego oraz innych nieuciążliwych funkcji związanych z produkcją rolną, z funkcją uzupełniającą pod funkcje nieuciążliwych usług komercyjnych oraz nieuciążliwe funkcje produkcji pozarolniczej z przeznaczeniem dopuszczalnym pod funkcje mieszkalnictwa, mieszkalnictwa letniskowego oraz usług publicznych (oznaczenie w MPZP – „MR”), a w części jest działką leśną przeznaczoną pod tereny lasów i dolesień (oznaczenie w MPZP – „LS”).

Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Stromiec Nr LIII.404.2024 z dnia 19 lutego 2024 r. w sprawie wyznaczania obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Stromiec (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2024 r., poz. 2853 z dnia 06 marca 2024 r.) przedmiotowa działka:

- położona jest w obszarze zdegradowanym,
- nie jest położona w obszarze rewitalizacji.

Rada Gminy w Stromcu w ww. uchwale nie ustanowiła na rzecz gminy prawa pierwokupu nieruchomości, położonych w obszarze rewitalizacji.

Opis nieruchomości

Gmina Stromiec położona jest w powiecie białobrzeskim, w południowej części województwa mazowieckiego. Większość mieszkańców Gminy utrzymuje się z rolnictwa i rzemiosłnictwa. Szacowana nieruchomość tj. działka nr 556 położona jest w obrębie ewidencyjnym 0024 Stromiec Podlesie, gmina Stromiec, powiat białobrzeski, województwo mazowieckie. Nieruchomość położona jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej zlokalizowanej wzdłuż drogi gminnej oraz terenów leśnych.

W pierwszej linii zabudowy od strony drogi zbiorczej, usytuowany jest murowany budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy 42 m². Z wypisu z kartoteki budynków wynika, że budowa budynku zakończona została w 1980 r. Budynek wybudowany został w technologii tradycyjnej murowanej (z pustaka), otynkowany, niepodpiwniczony, dach jednospadowy kryty papą. Układ funkcjonalny: przedpokój, pokój, kuchnia, łazienka z wc. Od strony podwórka przed budynkiem jest zadaszony taras. Media: energia elektryczna, instalacja telefoniczna, instalacja wodno-kanalizacyjna (woda ze studni znajdującej się na działce nr 555, ścieki bytowe odprowadzane do gminnej kanalizacji sanitarnej). Wewnątrz budynku i na zewnątrz na powierzchni tynków widoczne pęknięcia, wykruszenia i częściowe odpadanie tynku z łuszczeniem się farby. W stolarnie okiennej i drzwiowej widoczne są częściowe rozeschnięcia i wypaczenia, okucia są zluźnione. Ościeżnice zawilgocone. W skrzydłach występują szczeliny. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów w budynku mają obniżoną klasę.

W drugiej linii zabudowy od strony drogi zbiorczej, usytuowany jest murowany, niepodpiwniczony budynek mieszkalny z poddaszem użytkowym w stanie surowym otwartym. Budynek wybudowany został w oparciu o decyzję nr 44/04 Starosty Białobrzegskiego z dnia 08.04.2004 roku, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wraz ze zbiornikiem na nieczystości płynne na działce nr 555 i nr 556 położonej we wsi Podlesie Małe gmina Stromiec.

Z danych zawartych w ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Białobrzegach wynika, że Dłużnik nie jest właścicielem działki nr 555 obręb 0024 Stromiec Podlesie. W polu „właściciel” wpisane są osoby trzecie.

Parametry techniczne budynku:

Powierzchnia netto	-	239,79 m ²
Powierzchnia użytkowa	-	199,07 m ²
Powierzchnia podłóg	-	266,52 m ²
Powierzchnia całkowita	-	245,36 m ²
Powierzchnia zabudowy	-	223,81 m ²
Kubatura	-	987,5 m ³
Wysokość budynku	-	8,0 m
Wymiary zewnętrzne	-	23,65 x 13,45 m

W trzeciej linii zabudowy od drogi gminnej znajduje się murowany budynek o funkcji produkcyjnej, usługowej i gospodarczej dla rolnictwa o powierzchni zabudowy 209 m². Według stanu na dzień oględzin nieruchomości dojazd do budynku oznaczonego odbywał się poprzez działkę nr 555. Możliwy jest również dojazd od przeciwnej strony zjazd z drogi gruntowej działka nr 637 oznaczona jako droga. Formalnie właścicielami działki nr 555 są osoby trzecie. Pomimo to Dłużnik po pożarze Zakładu – w 2000 roku – na działce nr 555 dobudował część budynku z przeznaczeniem na działalność Zakładu. Zgodnie z postanowieniem z dnia 24.04.2024 r. przedmiotem opinii jest wyłącznie działka nr 556. Budynek został na podstawie decyzji Naczelnika Gminy Stromiec z dnia 12.06.1989 r. udzielającej pozwolenia na budowę budynku Zakładu Produkcji Wykładziny Podłogowej w Podlesiu Małym na działce nr ewid. 556. Obiekt został zgłoszony do użytkowania w dniu 19.03.1991 r.

Przedmiotowy budynek składa się z dwóch funkcjonalnych części. Socjalno-mieszkalnej składającej się z parteru i użytkowego poddasza. Budynek wybudowany został w technologii tradycyjnej murowanej z pustaka i z cegły, kryty blachą trapezową. Wykończenie ściany – tynk cementowo-wapienny z malowaniem farbą, podłogi: w kuchni i pokojach – panele, w łazience i w korytarzu – terakota. Okna PCV, drzwi – płyta MDF. W tej części budynku jest instalacja elektro-energetyczna, wodno-kanalizacyjna (woda ze studni znajdującej się na działce nr 555, ścieki bytowe odprowadzane do szamba szczelnego znajdującego się nieopodal budynku na

działce nr 556) oraz przyłącze telefoniczne. Poddasze ogrzewane jest za pomocą kominka na rozprowadzenie. Układ funkcjonalny poddasza to: salon z aneksem kuchennym, sypialnia i łazienka z wc. Na poddasze prowadzą schody częściowo znajdujące się na sąsiedniej działce nr ewid. 555. Układ funkcjonalny parteru to: kantor, pokój śniadań, szatnia, korytarz, łazienka i wc. Na parterze budynku nie ma instalacji grzewczej. Standard wykończenie pomieszczeń biurowo-socjalnych – niski. Ściany: tynk cementowo-wapienne z malowaniem farbą, podłogi – wykładzina typu gumoleum. Drzwi wewnątrz budynku z płyty wiórowej, okna w części drewniane, okratowane. W części warsztatowej, jednokondygnacyjnej, murowanej z pustaka i z cegły z dachem jednospadowym krytym papą. Wnętrze to hala produkcyjna o wymiarach ~ 13,4 x 7,5 m oraz pomieszczenie z kanałem o wymiarach około 4 x 7,5 m. Ściany wewnątrz pomieszczeń otynkowane, pomalowane farbą. Posadzka z betonu. W części warsztatowej w 2000 roku miał miejsce pożar. Do tej części budynku doprowadzona jest woda, energia elektryczna i siłowa.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy	210,32 m ²
Kubatura	867,3 m ³

Program użytkowy:

Kantor	10,96 m ²
Pokój śniadań	10,83 m ²
Korytarz	8,50 m ²
Szatnia	11,55 m ²
Łazienka i WC	5,87 m ²
Hala produkcyjna	97,52 m ²
Magazyn wyrobów gotowych	28,16 m ²
Razem	173,39 m ²

Powierzchnia użytkowa zaadaptowanego poddasza ok. 47,71 m².

Do budynku tego został dobudowany przez dłużnika budynek gospodarczy posadowiony na sąsiedniej działce nr 555 który połączony jest z ww. budynkiem i wykonane są przejścia pomiędzy tymi budynkami.

Działka nr 556 częściowo ogrodzona: od strony drogi gminnej – ogrodzenie stalowe z bramą i furtką, od strony działki nr 557 na długości ~ 170 m – siatka stalowa, ogrodzenie murowane, od strony zadrzewień ogrodzenie z prefabrykatów betonowych z bramą stalową pełną, w pozostałej części działka nie jest ogrodzona. Teren nieruchomości nie jest utwardzony. Jedynie do budynku mieszkalnego znajdującego się w pierwszej linii zabudowy, od furtki prowadzi chodnik betonowy. W części zajętej pod zabudowę – pojedyncze nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych. Zachodnia część nieruchomości porośnięta jest samosiejkami o różnym składzie gatunkowym (sosna, brzoza) w wieku ~ 30 lat. Ponadto na działce nr 556 znajdują się garaż typu blaszak (nie związany trwale z gruntem), wychodek oraz dwa kojce dla psów. Na nieruchomości znajduje się stacja trafo 15/0,4 kV, której właścicielem jest Zakład Energetyczny. Linia n.n. z tej stacji zasilająca dawny Zakład Tworzyw Sztucznych pozostaje na majątku i w eksploatacji odbiorcy. Przebieg linii oznaczony został na rysunku poniżej.