

## Opis nieruchomości

Kalsk jest oddalony zaledwie o 4 kilometry na północ od Sulechowa, wzdłuż drogi prowadzącej do Świebodzina. Miejscowość położona jest na terenie lekko falistym na wysokości 89-92 m n.p.m. Otaczają ją niewielkie lasy. Od strony południowej granicę wyznacza droga prowadząca do Bukowa, granicę zachodnią wyznacza droga Sulechów-Świebodzin. Od strony północno-wschodniej wieś otaczają pola i łąki, natomiast od strony północno-zachodniej założenie parkowe sąsiadujące z zabudową i gospodarstwami rolnymi. Miejscowość liczy ok. 820 mieszkańców. Wieś posiada zwartą zabudowę, pochodzącą z końca XIX i początku XX w. Po 1945 r. wybudowano kilka domów, a na obrzeżu wsi bloki mieszkalne. Stan zabudowy jest dość dobry. Ze względu na swoje położenie Kalsk stanowi dzisiaj atrakcyjną lokalizację dla nowych zabudowań. Osobliwym elementem krajobrazu wiejskiego jest kościół pochodzący z 1521 roku, który jest zarazem najstarszym obiektem na terenie Kalska. Do wartościowych obiektów należy również pałac zbudowany na przełomie XVII i XVIII wieku usytuowany w centralnej części wsi, po wschodniej stronie głównej drogi. Od północy i zachodu otacza go park krajobrazowy, od wschodu dawny dziedziniec reprezentacyjny zagospodarowany ozdobnie skomponowaną zielenią, za nim znajduje się częściowo zachowana zabudowa zespołu folwarcznego. Obecnie budynek stanowi bazę dydaktyczną filii Uniwersytetu Zielonogórskiego. Miejscowość ma dobrze rozwiniętą bazę noclegową, znajdują się tutaj dwa hotele. W Kalsku swoją siedzibę ma Lubuski Ośrodek Doradztwa Rolniczego oraz znajduje się szkoła podstawowa.

Sulechów położony jest za zachodzie Polski, w środkowej części województwa lubuskiego, w powiecie zielonogórskim, około 20 kilometrów na północ od Zielonej Góry i około 80 km od granicy z Niemcami. Gmina zajmuje powierzchnię 236 km<sup>2</sup>. Administracyjnie w jej skład wchodzi

26 miejscowości.

Sulechów jest siedzibą władz administracyjnych gminy. Graniczy z gminami: Świebodzin, Szczaniec, Babimost, Kargowa, Trzebiechów, Zielona Góra, Czerwieńsk, Skąpe. Od południa naturalną granicą jest rzeka Odra. Usytuowanie w niewielkiej odległości od granicy z Niemcami (ok. 80 km), w środku województwa, bliskie sąsiedztwo Zielonej Góry, przebieg ważnych dróg kołowych o znaczeniu krajowym (S3, A2), drogi kolejowej o znaczeniu państwowym, żeglowna droga Odra, to atuty do ewentualnego rozwoju gospodarczego i przestrzennego. Gmina Sulechów ma charakter przemysłowo-rolniczy z rozwiniętym sektorem usług. W strukturze gospodarki dominują małe przedsiębiorstwa. Aktualne zaludnienie to 23 941 osób z czego 14 073 to mieszkańcy Sulechowa. Gmina podzielona jest na 20 sołectw tj. Brody, Brzeziny, Buków, Cigacice, Głogusz, Górki Małe, Górzykowo, Kalsk, Karczyn, Kije, Klępsk, Krężole, Kruszyna, Leśna Góra, Łęgowo, Mozów, Nowy Świat, Obłotne, Okunin, Pomorsko. Ponadto do Gminy Sulechów przynależą przysiółki Dębinki, Głoguszyn, Laskowo, Kije „B”, Nowy Klępsk, Przygubiel, Szabliska, Stary Dwór, Zagórze.

Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży zlokalizowana jest w północnej części obrębu Kalsk, na granicy powiatów – zielonogórskiego i świebodzińskiego. Bezpośrednie sąsiedztwo tworzą grunty rolne i leśne, a także działka zabudowana obiektami Lubuskiego Ośrodka

Innowacji i Wdrożeń Agrotechnicznych Uniwersytetu Zielonogórskiego. W odległości około 500 m znajdują się najbliższe zabudowania mieszkalne. Infrastruktura socjalna i administracyjna znajduje się w siedzibie gminy oddalonej o 6 km od nieruchomości będącej przedmiotem przetargu. Ponadto około 8 km od nieruchomości zlokalizowany jest najbliższy węzeł prowadzący na drogę S3.

Działki ewidencyjne nr 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 490, 491, 492, 493 wraz z-udziałem 1/12 w wewnętrznej drodze dojazdowej w każdej z ww. działek, oznaczonej numer ewidencyjnym 488, o łącznej powierzchni działek 12,9503 ha i obwodzie około 1870 m stanowią obszar o osi wzdłużnej wschód-zachód. Ww. działki ewidencyjne oznaczone są następującymi symbolami klasoużytków:

480 – grunty orne – symbol i powierzchnia użytku - RIVb – 1,0017 ha,  
481 – grunty orne – symbol i powierzchnia użytku - RIVb – 1,0041 ha,  
482 – grunty orne – symbol i powierzchnia użytku - RIVa – 0,4850, RIVb – 0,5247 ha,  
483 – grunty orne – symbol i powierzchnia użytku - RIVa – 1,0058 ha, RIVb – 0,5409 ha,  
484 – grunty orne – symbol i powierzchnia użytku - RIVa – 1,0058 ha,  
485 – grunty orne – symbol i powierzchnia użytku - RIVa – 1,0014 ha,  
486 – grunty orne – symbol i powierzchnia użytku - RIVa – 1,0095 ha,  
487 – grunty orne – symbol i powierzchnia użytku - RIVa – 0,4529 ha, RIVb – 0,5751 ha,  
488 – grunty orne – symbol i powierzchnia użytku - RIVa – 0,3312 ha, RIVb – 0,5203 ha,  
490 – grunty orne – symbol i powierzchnia użytku - RIVa – 0,8337, RV – 0,1678 ha,  
491 – grunty orne – symbol i powierzchnia użytku - RIVa – 0,7330 ha, RIVb – 0,2715 ha,  
492 – grunty orne – symbol i powierzchnia użytku - RIVa – 0,6045 ha, RIVb – 0,3967 ha,  
493 – grunty orne – symbol i powierzchnia użytku - RIVa – 0,1827 ha, RIVb – 0,8479 ha.

Przedmiotowy kompleks 12 niezabudowanych działek gruntu zgodnie z MPZP przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjno-usługową, natomiast działka nr 488 wydzielona została pod drogę wewnętrzną dojazdową. Ww. działki ewidencyjne powstały w wyniku podziału geodezyjnego działki nr 1/79, zatwierdzonego decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Sulechów z dnia 9 czerwca 2020 r.

Oferowana nieruchomość zlokalizowana jest w północnej, peryferyjnej części obrębu Kalsk, gmina Sulechów, graniczącego z obrębem Kępsko, gmina Świebodzin. Jest to również granica powiatów zielonogórskiego i świebodzińskiego. Wzdłuż północnej granicy przebiega droga – częściowo gruntowa, przechodząca w zniszczoną utwardzoną nawierzchnię porośniętą szpalerem drzew. Od strony północnej (tuż za drogą) znajdują się obszary leśne, a także grunt rolny wchodzący w skład niniejszej nieruchomości (nieobjęty wyceną). Od południa kompleks sąsiaduje z działką ewidencyjną nr 489 zabudowaną obiektami Lubuskiego Ośrodka Innowacji i Wdrożeń Agrotechnicznych Uniwersytetu Zielonogórskiego, która również wchodzi w skład nieruchomości, lecz nie jest objęta wyceną. Częściowo na granicy południowej znajduje się obszar zadrzewiony i zakrzaczony. Od strony wschodniej znajdują się grunty leśne. Wjazd na przedmiotowe działki nieurządzony – od strony zachodniej z drogi publicznej, gminnej o nawierzchni asfaltowej (Sulechów-Świebodzin – dawna S3) wzdłuż, której przebiega ścieżka rowerowa.

Teren jest suchy. Od ostatniej działki w kierunku drogi wjazdowej spadek o średnim nachyleniu 0,6 %. Działki nr 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486 i 487 uszeregowane po

północnej stronie drogi wewnętrznej, działki 490, 491, 492 i 493 usytuowane po przeciwnej stronie. Kształty poszczególnych działek w miarę regularne, zbliżone do prostokąta, z wyjątkiem skrajnych działek 487, 490 i 493, których kształty są nieregularne. Przez działkę ewidencyjną nr 480 przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia, a w jej środkowej części posadowiony jest betonowy słup stanowiący podporę. Do nieruchomości doprowadzona jest instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna z sieci gminnej, a także sieć gazowa.

Działki nie posiadają bezpośredniego dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej. Do sąsiedniej działki zabudowanej nr 489 doprowadzona jest sieć energetyczna, gazowa, a także wodna z sieci gminnej. W pasie drogowym znajduje się sieć gazowa średniego ciśnienia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje dostawę wody z sieci wodociągowej, rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych, dopuszcza możliwość budowy indywidualnych ujęć wody.

W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych MPZP ustala budowę rozdzielczej sieci kanalizacji, dopuszcza lokalizowanie szczelnych indywidualnych zbiorników bezodpływowych, ustala odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala budowę gazu płynnego z indywidualnych zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza wykorzystanie gazu do celów grzewczych i technologicznych.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie terenów objętych planem, z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez jej rozbudowę.

Działka ewidencyjna nr 480 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, gminnej o nawierzchni asfaltowej oznaczonej nr 244/2. Dla pozostałych działek wytyczona została droga wewnętrzna oznaczona nr 488 zapewniająca dostęp do drogi publicznej.