

Oddział Terenowy w Szczecinie  
SZC.WKUZ.ST.4240.W.102.2024.MS

### KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W Szczecinie

*działając na podstawie art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2024 r. poz. 589) [zwanej dalej: „ustawą”], rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30.04.2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz. U. z 2021 r., poz. 2092) oraz rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 kwietnia 2020r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz. U. z 2020 poz. 683) podaje do publicznej wiadomości:*

### Wykaz nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przeznaczonej do sprzedaży

położonej na terenie gminy **Dobrzany**, pochodzącej z **byłego PFZ**. Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **376/4** z obrębu **Ognica** o powierzchni ogólnej **0,3700 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Stargardzie o numerze SZ1T/00116815/5.

W skład nieruchomości wchodzi:

- **łąki trwałe**: 0,3700 ha, (w tym kl: ŁIV - 0,3700 ha)

**Cena nieruchomości wynosi 23 000,00 zł**, (słownie: dwadzieścia trzy tysiące 00/100 złotych), w tym koszty przygotowania do sprzedaży.

Opis nieruchomości: Nieruchomość rolna, położona w obrębie ewidencyjnym Ognica. Bezpośrednie sąsiedztwo działki stanowią zabudowa siedliskowa, droga powiatowa 1751Z, pola uprawne, łąki i pastwiska, rów. W dalszej odległości pozostała zabudowa miejscowości Ognica, tereny rolne, leśne i inwestycyjne. Działka niezabudowana, posiada kształt nieregularny, teren płaski. Dojazd do działki z drogi asfaltowej utwardzonej - droga powiatowa nr 1740Z. Na działce występują miejscowe zakrzaczenia i nalot drzew na terenie podmokłym oraz zadrzewienia bez wartości użytkowej drewna. Poprzez działkę przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna.

Gmina Dobrzany nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność z dniem 31.12.2002r.. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobrzany uchwalonego uchwałą Nr XXVII/220/02 Rady Miejskiej w Dobrzanych z dnia 07 października 2002r. działka o nr. geod. 376/4 obręb Ognica objęta jest zapisem: - „użytki zielone”, „sieć wodociągowa”.

Dla ww. nieruchomości nie wszczęto procedury planistycznej, postępowania w zakresie opracowania zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i planu miejscowego na zmianę funkcji przedmiotowej działki.

Nie podjęto uchwały o przystąpieniu do opracowania planu ogólnego.

Nie wszczęto procedury oraz nie wydano decyzji administracyjnej w trybie art. 50 ust. 1 i 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r. poz. 977).

Na przedmiotowej działce nie planuje się zlokalizowania farm elektrowni wiatrowych oraz nie jest ona objęta miejscowym planem odbudowy. Na dzień wydania zaświadczenia Gmina Dobrzany nie posiada aktualnego Programu Rewitalizacji dla wyżej wymienionej działki. Lokalny Plan Rewitalizacji Gminy Dobrzany na lata 2017 - 2023 utracił ważność z dniem 31.12.2023 r.. Zaświadczenie GP.6727.83.2024 z dnia 02.07.2024r..

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych: 1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Szczecinie informuje, że działka nr 376/4 obrębu Ognica znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Ostoja Ińska PLB320008. Dla obszaru Natura 2000 Ostoja Ińska PLB320008 RDOŚ w Szczecinie ustanowił plan zadań ochronnych zarządzeniem z dnia 30 kwietnia 2014r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1931,

zm. Z 2017r. poz. 4303). Plan zadań dostępny jest na stronie internetowej pod adresem: <https://www.gov.pl/web/rdos-szczecin/plan-zadan-ochronnych>.

Z dokumentacji będącej w zasobach RDOŚ w Szczecinie wynika, że na terenie przedmiotowej działki nie stwierdzono występowania gatunków stanowiących przedmioty ochrony ww. obszaru Natura 2000 ani siedlisk przyrodniczych, o których mowa w rozporządzeniu z dnia 13.04.2010r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz.U. 2014 poz. 1713).

Przedmiotowa działka została sklasyfikowana jako ł - łąka. W związku z powyższym z uwagi na wymagania siedliskowe części gatunków będących przedmiotami ochrony w tym obszarze, należy mieć na uwadze, że działki te mogą potencjalnie stanowić siedlisko gatunków będących przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 Ostoja Ińska PLB320008.

2. Nieruchomość jest działką o podłożu miejscowo podmokłym z obecnością zadrzewień. Na działkach na których występuje zadrzewienie, nawet pojedyncze nie należy podejmować wycinki drzew bez przeprowadzenia szczegółowej inwentaryzacji terenu pod kątem występowania gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegający ochronie gatunkowej, o których mowa w rozporządzeniach Ministra Środowiska: z dnia 09.10.2014r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz.U. z 2014r., poz. 1409), z dnia 16.12.2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2022r. poz. 2380), z dnia 09.10.2014r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz.U. z 2014r., poz. 1408) oraz siedlisk przyrodniczych i gatunków, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13.04.2010r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia, jako obszary Natura 2000 (Dz.U. z 2014r., poz. 1713). Przed ewentualnym przystąpieniem do usunięcia drzew i krzewów należy wziąć pod uwagę okresy lęgowe ptaków oraz przepisy art. 51 i 52 ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz.U z 2003r. poz. 1336 z późn. zm.). Jeżeli na przedmiotowym terenie będą występowały gatunki podlegające ochronie gatunkowej, a planowane prace spowodują naruszenie tych przepisów, inwestor zobowiązany jest uzyskać zezwolenie na odstępstwo od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych, wydawane na podstawie art. 56 ustawy o ochronie przyrody przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska lub Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie zgodnie z art. 56 ust. 4 ww. ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody.

3. Działka położona jest w granicach otuliny Ińskiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z rozporządzeniem Nr 24/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 27.07.2005r. w sprawie Ińskiego Parku Narodowego na terenie Parku obowiązują m.in. zakazy:

- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli zmiany te nie służą racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;

- likwidowania, przekształcania i zasypywania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych.

W otulinie Ińskiego Parku Krajobrazowego nie obowiązują zakazy i ograniczenia wskazane w ww. aktach prawnych dla terenu Parku, jednakże sposób gospodarowania na tych terenach nie może naruszać zakazów obowiązujących w granicach Parku oraz nie może wpłynąć negatywnie na jego cele ochrony i zasoby przyrodnicze. Oznacza to, że sposób gospodarowania nie może wpłynąć, np. na zmianę stosunków wodnych, strefy brzegowe, czy gatunki bytujące w granicach Ińskiego Paru Krajobrazowego.

4. Nad działką przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna.

Do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości nie jest wymagane uzyskanie szczególnego pełnomocnictwa Dyrektora Generalnego KOWR.

Oddział Terenowy w Szczecinie zastrzega sobie możliwość odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli zajdą nowe, istotne okoliczności, w tym w szczególności nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów, nabywający nie wywiąże się z obowiązków wynikających z umów zawartych z KOWR.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy sprzedaż nieruchomości rolnej może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będąca własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz nabytych kiedykolwiek z Zasobu nie przekroczy 300 ha. Zgodnie z art. 29 ust. 4 ustawy KOWR przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR.

Nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków zgodnych z wyrysem z mapy ewidencyjnej.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności na roczne lub półroczne raty, na warunkach określonych w art. 31 ust. 2 ustawy, w szczególności w przypadku nabywania nieruchomości w celu utworzenia albo powiększenia gospodarstwa rodzinnego, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia

11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 2569 z późn zm.) [zwanej dalej: „ukur”],, jeżeli nabywca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) w przypadku nieruchomości rolnej w rozumieniu Kodeksu cywilnego oraz nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele związane z prowadzeniem gospodarki rolnej i leśnej wraz z częściami składowymi lub przynależnościami - zobowiąże się do utrzymywania nabywanej nieruchomości zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności rolniczej;
- 2) nie posiada zaległych zobowiązań finansowych wobec KOWR.

Niespłacona część ceny sprzedaży podlega oprocentowaniu na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16.02.2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz. U. z 2012 r., poz. 208).

Decyzję o rozłożeniu ceny sprzedaży na raty podejmuje KOWR Oddział Terenowy w Szczecinie na podstawie pisemnego, umotywowanego wniosku kandydata na nabywcę.

Wiarygodność kandydata na nabywcę, proponowane formy zabezpieczenia oraz spełnienie pozostałych warunków rozłożenia należności na raty, podlegać będą ocenie KOWR. W przypadku nie złożenia w terminie określonym przez KOWR dokumentów dotyczących wiarygodności oraz zabezpieczeń, jak również w przypadku braku wiarygodności kandydata na nabywcę, a także negatywnej oceny zaproponowanej formy zabezpieczenia, kandydat na nabywcę zobowiązany będzie do zapłaty ceny sprzedaży w pełnej wysokości przed zawarciem umowy sprzedaży.

Szczegółowe informacje o nieruchomości będącej przedmiotem wykazu można uzyskać w SZ KOWR w Stargardzie, ul. Czarnieckiego 16, 73-110 Stargard lub w KOWR OT w Szczecinie, ul. Bronowicka 41, 71-012 Szczecin albo dzwoniąc pod nr tel. 91 578 85 53.

Niniejszy wykaz zostanie opublikowany na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Oddziału Terenowego w Szczecinie
2. SZ KOWR w Stargardzie
3. Urzędu Gminy w Dobrzanach
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie [www.nieruchomoscikowr.gov.pl](http://www.nieruchomoscikowr.gov.pl)

Sporządziła: Marta Sochaj

Stargard, dnia 07.08.2024 r.

p.o. ZASTĘPCA DYREKTORA

Jarosław Staszak

Szczecin, dnia 13. 09. 2024 r.

