

Oddział Terenowy w Szczecinie
SZC.WKUZ.GZ.4240.W.69.2024.AŁ

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 **Dobra**, pochodzącej z **byłego Przedsiębiorstwa Rolno- Hodowlane w Dobrej Szcz.** Nieruchomość **gruntowa**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **704/1 o powierzchni 0,3001 ha wraz z udziałem 1/6 w działce nr 704/3 o pow. 0,3233 ha z obrębem Łęgi.**

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Policach o numerze SZ2S/00006030/0.

W skład nieruchomości wchodzi:

dz. 704/1	- grunty orne:	0,3001 ha, (w tym kl: RV- 0,0200 ha, RVI- 0,2801 ha)
dz. 704/3	- grunty orne:	0,1556 ha, (w tym kl: RV- 0,1052 ha, RVI- 0,0504 ha)
	- łąki trwałe:	0,1653 ha, (w tym kl: ŁIV- 0,1653 ha)
	- grunty pod rowami:	0,0067 ha, (w tym kl: W-ŁIV- 0,0024 ha)

Cena nieruchomości wynosi 289 600,00 zł, (słownie: dwieście osiemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset 00/100 złotych), w tym koszty przygotowania do sprzedaży.

Opis nieruchomości: Nieruchomość zlokalizowana jest w obrębie ewidencyjnym Łęgi, gmina Dobra, w odległości ok. 5 km od Dobrej. Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowych działek stanowią grunty rolne oraz rozproszona zabudowa wsi Łęgi. W dalszej odległości zlokalizowane są pozostałe zabudowania miejscowości Łęgi, wolne tereny inwestycyjne, tereny rolne i leśne. Na dzień wizji lokalnej działka porośnięta roślinnością trawiastą. Dojazd z drogi powiatowej, następnie dostęp komunikacyjny zapewniono poprzez działkę nr 704/3, która stanowi drogę wewnętrzną (niewyniesioną w terenie), łączącą się z drogą powiatową.

Zgodnie z informacją o przeznaczeniu nieruchomości znak: RPPiWZ.PP.6724.12.2.2024.MKO z dnia 16 kwietnia 2024 r., potwierdzona dnia 19.11.2024 r., wydaną przez Urząd Gminy Dobra, wynika, że: dla terenu działek nr 704/1 i 704/3 z obrębem Łęgi, gmina Dobra - w związku z utratą ważności planu zagospodarowania przestrzennego - nie obowiązują żadne ustalenia. W przypadku braku planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego sposób zagospodarowania oraz warunki zabudowy można ustalić w drodze decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 1, 2 i art. 50, 61 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Zgodnie z ogólnymi zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (Uchwała Nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30.12.2002 r. zmieniona uchwałą Nr XXXVIII/558/10 Rady Gminy Dobra z dnia 24 czerwca 2010 r., zmieniona uchwałą nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r., zmieniona uchwałą nr XXIV/320/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 25 maja 2017 r. zmieniona uchwałą nr XXXVI/485/2018 Rady Gminy Dobra z dnia 18 października 2018 r. zmieniona uchwałą nr XXI/291/2021 Rady Gminy Dobra z dnia 25 lutego 2021 r. oraz zmieniona uchwałą nr XXXV/459/2022 Rady

Gminy Dobra z dnia 21 września 2022 r.) dla terenu przedmiotowych działek została ustalona następująca polityka przestrzenna:

- **działka nr 704/1 obręb Łęgi** znajduje się w strefie rozwoju funkcji mieszkalnej jednorodzinnej niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi jak dla jednostki A w zakresie usług publicznych, na rysunku Studium teren w granicach oznaczony literą B (kolor brązowy). Według szczegółowych oznaczeń działka znajduje się na terenie rozwoju funkcji mieszkalnej i towarzyszącej usługowej w ramach jednostek strukturalnych wg planu zagospodarowania przestrzennego gminy, zmian planu i wniosków do planu. Działka nr 704/1 obręb Łęgi, objęta jest strefą WIII ograniczonej ochrony archeologiczno- konserwatorskiej. Przedmiotowa działka znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Jezioro Świdwie- PLB320006.

- **działka nr 704/3 obręb Łęgi** częściowo znajduje się w strefie rozwoju funkcji mieszkalnej jednorodzinnej niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi jak dla jednostki A w zakresie usług publicznych, na rysunku Studium teren w granicach oznaczony literą B (kolor brązowy). Działka nr 704/3 obręb Łęgi, objęta jest strefą WIII ograniczonej ochrony archeologiczno- konserwatorskiej. Przedmiotowa działka znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Jezioro Świdwie- PLB320006, na terenie innych cennych obszarów przyrodniczych oraz na terenie gruntów rolnych zmeliorowanych. Częściowo działka nr 704/3 obręb Łęgi, położona jest w jednostce "C"- jest to teren utrzymania funkcji rolniczej, obejmujący tereny w północno-zachodniej części gminy, w obrębach geodezyjnych Stolec, Rzędziny, Łęgi, częściowo Buk. Jest to również rejon predysponowany do rozwoju funkcji rekreacyjnej, zarówno dla celów ponadgminnych, jak i dla intensywnie rozwijających się osiedli mieszkaniowych w pozostałej części gminy, które pozbawione są możliwości rozwoju rekreacji. We wszystkich rejonach występują ograniczenia rozwoju funkcji ze względu na wymogi ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazowego.

Z uwagi na szczególne uwarunkowania przyrodniczo -krajobrazowe, także konieczność ochrony zachowanych zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, na terenie gruntów rolnych nie objętych żadną ze stref funkcjonalnych i nie wskazanych do zainwestowania, ustalony jest zakaz zabudowy dotyczy to również części działki nr 704/3 obręb Łęgi (wyłączone spod zabudowy) zgodnie z rysunkiem Studium.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, określa jedynie politykę przestrzenną gminy. Informuję ponadto, iż nie wszczęto procedury planistycznej mającej na celu uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 704/1 i 704/3 obręb Łęgi, ponadto nie planuje się na tym terenie lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Podjęta została uchwała nr VI/79/2019 Rady Gminy Dobra z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmująca obszar w granicach administracyjnych gminy. Informuję, że obecnie trwają prace nad sporządzeniem projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra. Wstępny projekt studium jest dostępny na stronie www.dobraszczecinska.pl, zakładka konsultacje społeczne. Wskazywanie kierunku zmian przeznaczenia danej nieruchomości w zmienianym studium jest bezzasadne, ponieważ może ono ulec zmianie w trakcie prac nad projektem ww. dokumentu, jak również nie odzwierciedla aktualnego na dzień wydania wyjaśnienia stanu prawnego odnoszącego się do danej nieruchomości.

Zgodnie z nowelizacją Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została podjęta uchwała nr XLVI/610/2023 Rady Gminy Dobra z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Dobra.

Dla przedmiotowych działek nie odnaleziono w rejestrach Urzędu decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydanych na podstawie art. 50 i 61 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz nie jest prowadzone postępowanie w sprawie wydania powyższych decyzji.

Informuję, że dla terenu działki nie została podjęta uchwała Rady Gminy Dobra w sprawie ustanowienia obszaru rewitalizacji, zastrzegająca na rzecz gminy prawa pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji oraz, że dla terenu powyższych działek, nie została ustanowiona Specjalna Strefa Rewitalizacji, na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 278).

Na terenie Gminy Dobra nie obowiązuje i nie jest tworzony plan dla terenów, które wymagają odbudowy w wyniku działania żywiołu na podstawie ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. z 2020 r. poz. 764 ze zm.).

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych: brak

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.

KOWR Oddział Terenowy w Szczecinie przewiduje możliwość rozłożenia ceny sprzedaży na raty w drugim przetargu na nieruchomość gruntową, na wniosek kandydata na nabywcę, w przypadku uzasadnionym względami społeczno – gospodarczymi na następujących warunkach:

- 1) nabywca przez zawarciem umowy sprzedaży wpłaci co najmniej 50% ceny, KOWR może rozłożyć spłatę pozostałej części ceny na roczne lub półroczne raty, na okres nie dłuższy niż 5 lat,
- 2) pozytywne rozpatrzenie wniosku nabywcy o rozłożeniu ceny sprzedaży na raty uzależnione jest w szczególności od spełnienia przez niego łącznie następujących warunków:
 - a) nieposiadanie zaległych zobowiązań finansowych wobec KOWR,
 - b) przedłożenia odpowiedniego zabezpieczenia zapłaty ceny sprzedaży.

Szczegółowe informacje o nieruchomości będącej przedmiotem wykazu można uzyskać w KOWR OT w Szczecinie, ul. Bronowicka 41, 71-012 Szczecin albo dzwoniąc pod nr tel. 91 81 44 216.

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

1. KOWR OT w Szczecinie
2. Urzędu Gminy w Dobrej
3. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
4. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Sporządziła: Agnieszka Łazarczyk

Szczecin, dnia 19.11.2024 r.

p.o. ZASTĘPCA DYREKTORA

Jarosław Staszak

02. 12. 2024

Szczecin, dnia r.

