

Oddział Terenowy w Szczecinie
SZC.WKUZ.PY.4240.W.200.2025.MM

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 **Widuchowa**, pochodzącej z **byłego Rolniczego Spółdzielni Produkcyjnej w Ognicy**. Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr **609/1, 610, 611, 612, 616** z obrębu **Ognica** o powierzchni ogólnej **31,9846 ha**.

Dla nieruchomości prowadzone są księgi wieczyste w Sądzie Rejonowym w Gryfinie o numerze SZ1Y/0070037/5, SZ1Y/0076663/4/ SZ11Y/00070011/7.

W skład nieruchomości wchodzi:

- **grunty orne:** 1,2289 ha, (w tym kl: RIVb - 0,8130 ha; RV - 0,4159 ha)
- **łąki trwałe:** 0,5677 ha, (w tym kl: ŁV - 0,5677 ha)
- **pastwiska trwałe:** 6,2795 ha, (w tym kl: PsIV - 3,9971 ha; PsV - 2,2824 ha)
- **grunty pod rowami:** 0,2645 ha, (w tym kl: W - 0,2645 ha)
- **nieużytki:** 23,6440 ha, (w tym kl: N - 23,6440 ha)

Cena nieruchomości wynosi 14 877 200,00 zł, (słownie: czternaście milionów osiemset siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście 00/100 złotych), w tym koszty przygotowania do sprzedaży.

W skład nieruchomości wchodzi złoża kopalin, wyznaczono kopalinę główną oraz kopalinę towarzyszącą. Kopalinę główną - stanowi seria piaszczysto- żwirowa, piaski różnoziarniste z domieszką żwiru, pospółka oraz żwiru z otoczkom (3 589 133 ton) oraz kopalinę towarzyszącą- stanowi seria piaszczysta, piaski drobnoziarniste, które nie zawierają frakcji żwirowej lub zawierają ją w znikomych ilościach (2 456 338 ton), w tym wartość zasobów operatywnych na podstawie szacowania strat złoża Ognica wykonanych przez uprawnionego geologa, która dla całej powierzchni złoża wynosi: kopalina główna 2 350 684 ton, kopalina towarzysząca 1 242 653 ton.

Opis nieruchomości: Przedmiotowe działki zlokalizowane są w obrębie ewidencyjnym Ognica gm. Widuchowa w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych, rolnych oraz nieruchomości na których znajduje się czynna żwirownia "Kruszywa SKSM Spółka Akcyjna". Na dzień oględzin działki porośnięte roślinnością trawiastą, zakrzaczaniami oraz zadrzewieniami, których wartość opałowa zrównoważy koszty pozyskania. Dojazd do działek utrudniony, drogami wydzielonymi geodezyjnie nie wyniesionymi w terenie, drogą leśną. Na obszarze nieruchomości występuje udokumentowane złoża kruszywa naturalnego "Ognica".

Zgodnie z zaświadczeniem GNPP.6727.69.2025.IZW z dnia 12.05.2025 r. działki nr 609/1,610,611,612,616 obr. Ognica gmina Widuchowa nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W uchwalonym Uchwałą Nr XXVI/223/2013 Rady Gminy Widuchowa z dnia 30 grudnia 2013 r. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Widuchowa przedmiotowe działki położone są w strefie funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem:

- dz. nr 609/1,610,611,612,616 – RZ- tereny rolnicze z zakazem zabudowy.

Dla ww. nieruchomości nie wydano decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz ustalenia lokalizacji celu publicznego oraz nie toczy się żadne postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, a także nie podjęto uchwały o przystąpieniu do

opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a także zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Dnia 26.03.2024r. Rada Gminy Widuchowa podjęła Uchwałę nr LXI/459/2024 w sprawie przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego gminy Widuchowa. Na dzień wydania niniejszej informacji nie przewiduje się zmiany przeznaczenia opisywanych nieruchomości z powodu braku projektu planu ogólnego dla gminy Widuchowa.

Na dzień wydania niniejszej informacji, gmina nie planuje lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie przedmiotowych nieruchomości.

Powyższa nieruchomość nie znajduje się w strefie rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 09 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2021 f. poz 485 ze zm.) oraz nie jest objęta miejscowym planem odbudowy w rozumieniu 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: Teren położony w otulinie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego oraz w obrębie obszaru "Natura 2000" Dolina Dolnej Odry- PLB 320003.

Działka nr 616 obr. Ognica gm. Widuchowa znajduje się całkowicie w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie, wynoszące 1%, także niskie, wynoszące 0,2%.

Działka nr 609/1 obr. Ognica gm. Widuchowa znajduje się częściowo w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie, wynoszące 1%, a także niskie, wynoszące 0,2%.

Działka nr 611,612 obr. Ognica gmina Widuchowa znajdują się prawie całkowicie w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie, wynoszące 1%, a także niskie wynoszące 0,2%.

Do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości 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.

W odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości zastrzega się umowne prawo odkupu wykonywane przez KOWR na rzecz Skarbu Państwa w okresie pięciu lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.

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 Pyrzycach, ul. Warszawska 95, 74-200 Pyrzyce lub w KOWR OT w Szczecinie, ul. Bronowicka 41, 71-012 Szczecin albo dzwoniąc pod nr tel. 512-099-721.

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 Pyrzycach
3. Urzędu Gminy w Widuchowie
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Sporządziła: Marta Maduzia

Pyrzyce, dnia 09.06.2025 r.

~~z.o. ZASTĘPCA DYREKTORA~~

~~Jarosław Staszak~~

Szczecin, dnia **17. 06. 2025** r.

