



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Szczecinie
SZC.WKUZ.ST.4240.W.50.2025.KI

Opublikowano na stronie podmiotowej
Biuletynu Informacji Publicznej KOWR,
wywieszono na tablicy ogłoszeń
w siedzibie OT KOWR w Szczecinie

Od 02.09.2025. do 17.09.2025.

Podpis

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 2025 r. poz. 826 tekst jednolity) [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 **Drawno**, pochodzącej ze zlikwidowanego **PGR Drawno, Państwowego Funduszu Ziemi**. Nieruchomość **rolna**, zabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr **20, 22/2, 22/4, 33/15, 40/5, 44/1** z obrębem **Konotop** o powierzchni ogólnej **51,7914 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Choszcznie o numerze SZ1C/00031859/9, SZ1C/00030510/4, SZ1C/00025676/7, SZ1C/00038967/8.

W skład nieruchomości wchodzi:

- **grunty orne:** 35,8269 ha, (w tym kl: RIIb - 18,1443 ha, RIVa - 10,6100 ha, RIVb - 7,0726 ha)
- **grunty rolne zabudowane:** 1,7251 ha, (w tym kl: Br-RIIb - 1,7251 ha)
- **grunty zadrzewione i zakrzewione na użytk. rol.:** 6,9679 ha, (w tym kl: Lzr-RIVb - 6,9679 ha)
- **łąki trwałe:** 0,7100 ha, (w tym kl: ŁIV - 0,7100 ha)
- **pastwiska trwałe:** 1,4250 ha, (w tym kl: PsIII - 0,3450 ha, PsIV - 1,0800 ha)
- **grunty pod rowami:** 0,5639 ha, (w tym kl: W-RIVa - 0,2149 ha, W-RIVb - 0,3190 ha, W-PsIV - 0,0300 ha)
- **nieużytki:** 4,5726 ha,

oraz budynki i budowle, a także urządzenia trwałe z nimi związane:

- **pałac ruiny** nr inwentarzowy: 1093330057
- **stajnia** nr inwentarzowy: 1093331031
- **melioracje gruntów** nr inwentarzowy: 2093331004
- **drenaż** nr inwentarzowy: 2093331012

ponadto na nieruchomości znajdują się obiekty zabytkowe:

- **zespół pałacowo-parkowy wpisany do rejestru zabytków pod nr A-88** nr decyzji: DZ-4200/33/O/2001 z 6 grudnia 2001 r.

Na dz. nr 33/15, 40/5 zlokalizowany jest zespół pałacowo parkowy wpisany do rejestru zabytków decyzją DZ-4200/33/O/2001 z 6 grudnia 2001 r., pod nr A-88.

Cena nieruchomości wynosi 2 460 000,00 zł, (słownie: dwa miliony czterysta sześćdziesiąt tysięcy 00/100 złotych), w tym 800.000,00 zł (słownie: osiemset tysięcy 00/100 złotych) stanowiące wartość części wpisanych do rejestru zabytków. Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Opis nieruchomości: Nieruchomości położone wśród użytków rolnych oraz niedalekiej odległości od zabudowy mieszkaniowej miejscowości Konotop. Na działkach nr nr 33/15, 40/5 zlokalizowany jest zabytkowy park wraz z ruinami pałacu wpisany do rejestru zabytków pod nr A-88. Na działce nr 33/15 znajdują się ruiny pałacu oraz

budynek stajni. Obiekty w złym stanie technicznym. Dojazd do działek zapewniony drogą asfaltową oraz drogami gruntowymi.

Urząd Miejski w Drawnie informuje, że działki nr nr 20, 22/2, 22/4, 33/15, 40/5, 44/1 obrębu Konotop, gmina Drawno nie są objęte planem ze względu na utratę ważności dotychczasowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawno uchwalonym Uchwałą nr XXXII/200/2021 Rady Miejskiej z 9 lipca 2021 r. działki nr nr 20, 22/2, 22/4, 44/1 położone są na obszarze przeznaczonym na cele rolne, działka nr 33/15 przeznaczona jest pod tereny zieleni urządzonej, a działka nr 40/5 obejmuje tereny przeznaczone na cele rolne, na tereny zieleni wyłączone z zabudowy i zieleni urządzonej. Na obszarze działki nr 33/15 i części działki nr 40/5 usytuowany jest pałac (ob. ruina), z parkiem wpisanymi do rejestru zabytków decyzją znak DZ-4200/33/O/2001 z 6 grudnia 2001 r., pod nr A-88, tworząc zespół parkowo-pałacowy. Dla przedmiotowego terenu nie wszczęto procedur planistycznych mających na celu zmianę przeznaczenia ww. działek, nie ma obowiązujących decyzji o ustaleniu celu publicznego i warunkach zabudowy, nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, nie ustanowiono Specjalnej Strefy Rewitalizacji oraz nie są objęte miejscowym planem odbudowy. Rada Miejska w Drawnie podjęła uchwałę nr LX/377/2023 z 12 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Drawno. Na dzień wydania zaświadczenia nie przewiduje się zmiany przeznaczenia ww. nieruchomości w sporządzanym planie. (znak: PIOŚ.6727.28.2025.KL z 23 marca 2025 r., potwierdzenie aktualności zaświadczenia na 2 lipca 2025 r.)

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

1/ Na działkach nr nr 33/15, 40/5 zlokalizowany jest zespół pałacowo-parkowy wpisany do rejestru zabytków decyzją DZ-4200/33/O/2001 z 6 grudnia 2001 r., pod nr A-88 co oznacza, że nieruchomość podlega ochronie konserwatorskiej w myśl przepisów ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840). Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 30 kwietnia 2012 r., w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży (Dz.U. z 2021, poz. 2092), podmiot biorący udział w przetargu winien uzyskać akceptację programu użytkowego przez Zachodniopomorskiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie wraz z harmonogramem przyszłych prac, które zamierza realizować przy przedmiotowej nieruchomości. Przyszły właściciel przyjmuje zobowiązanie użytkowania nieruchomości w sposób zgodny z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie prace i roboty przy zabytkach oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe wolno przeprowadzać tylko za pozwoleniem właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie.

2/ Służebność gruntowa polegająca na nieodpłatnym prawie przejścia i przejazdu przez działkę 33/9 objętą KW 25676.

3/ Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Pile informuje, że na działkach występują grunty zmeliorowane urządzeniami melioracji wodnych oraz urządzenia melioracji wodnych ujęte w prowadzonej przez Wody Polskie ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów: na działce nr 44 (działka nr 44/1 powstała z podziału działki nr 44) - rurociągi drenarskie, rów o symbolu R-A, studnie o symbolach: 10S, 20S, 21S, 22S, 23S, 24S, 25S, 26S, 27S, 28S, 29S, 38S, 47S, 48S, wyloty z rurociągów drenarskich do rowu R-A o symbolach: 6W, 7W, 9W, 11W, 12W, 13W, 14W, 15W, 16W, 17W, 18W, 19W oraz przepust o symbolu 8P, na działce nr 40/5 - rowy otwarte o symbolach 105S, 109S, przepusty o symbolach 111P, 114P oraz wyloty o symbolach 106W, 108W, 110W, 112W, 113W, 124W. Na powyższych działkach nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące, nie graniczą one ze śródlądowymi powierzchniami wodami płynącymi i nie znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie z art. 205 ustawy z 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.): "Utrzymanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy - do tej spółki lub tego związku spółek wodnych".

4/ Decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni w Pile Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, z 7 listopada 2023 r., udzielone zostało pozwolenie wodnoprawne na usługi wodne obejmujące m.in. wprowadzenie ścieków - wód popłucznych pochodzących z płukania filtrów, za pośrednictwem wylotu do urządzenia wodnego - rowu melioracyjnego „R-B”, w ilości $Q_{s,max}=0,000011 \text{ m}^3/\text{s}$, $Q_{sr,dob}=0,930000 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{dop,roczne}=340,000000 \text{ m}^3/\text{rok}$. Odbiornik ścieków: urządzenie wodne - rów melioracyjny „R-B” (działka nr 40/5 obrębu Konotop, gmina Drawno). Współrzędne geodezyjne wylotu: X: 57891734,08, Y: 5556450,76. Urządzenie do podczyszczania: osadnik wód popłucznych. Miejsce poboru próbek do analiz: osadnik wód popłucznych. Częstotliwość poboru próbek: co najmniej raz na dwa miesiące. Dopuszczalne wartości stężeń zanieczyszczeń w ściekach - wodach popłucznych wprowadzanych do ziemi w zakresie: zawiesiny ogólnej $\leq 35 \text{ mg}/\text{dm}^3$, żelaza ogólnego $\leq 10 \text{ mg}/\text{dm}^3$. Określono termin ważności pozwolenia wodnoprawnego na usługę wodną obejmującą wprowadzanie ścieków - wód popłucznych do urządzenia wodnego - rowu melioracyjnego „R-B”, na czas określony, tj. 10 lat liczony od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna. Pozwolenie udzielone Komunalnemu Zakładowi Usługowo-Handlowemu Sp. z o.o.

5/ Ustanowiono na rzecz ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu i jej następców prawnych, nieograniczoną w czasie służebność przesyłu polegającą na: 1) znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej urządzeń w postaci napowietrznej linii SN-15kV po ich wybudowaniu; 2) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w granicach pasa gruntu o szerokości 4,63 m w osi napowietrznej linii SN-15 kV, oznaczonej na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego, w zakresie niezbędnym do dokonania konserwacji, remontów, budowy, usuwania awarii oraz naprawy elementów napowietrznej linii SN-15 kV nie skutkujących zmianą posadowienia urządzeń na działce obciążonej, w tym oczyszczania pasa

technologicznego z drzew samosiejek, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników ENEA Operator Sp. z o.o. oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi ENEA Operator Sp. z o.o. posługuje się w związku z prowadzoną działalnością; 3) obowiązku znoszenia przez właściciela nieruchomości obciążonej ograniczeń i zakazów wynikających z istnienia pasa technologicznego o szerokości 4,63 m w osi napowietrznej linii SN-kV, oznaczonego na mapie stanowiącej załącznik do aktu, w tym zakaz wznoszenia w pasie technologicznym budynków mieszkalnych, budowli, utrzymania drzew i krzewów; z zastrzeżeniem, że w przypadku robót określonych w pkt 2 powyżej, które będą skutkowały poniesieniem szkód, wysokość odszkodowania należnego KOWR bądź każdorazowemu właścicielowi nieruchomości, będzie ustalona na podstawie odrębnego protokołu sporządzonego przez ENEA Operator Sp. z o.o. i KOWR bądź każdorazowego właściciela nieruchomości, a w przypadku braku porozumienia wysokość odszkodowania ustalona zostanie na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na koszt ENEA Operator Sp. z o.o. i płatna będzie każdorazowo po wystąpieniu szkody w terminie czternastu dni od dnia sporządzenia protokołu lub otrzymania od ENEA Operator Sp. z o.o. i zaakceptowaniu KOWR bądź każdorazowego właściciela nieruchomości operatu szacunkowego ustalającego wartość szkody, a wypłata przez ENEA Operator Sp. z o.o. odszkodowania nastąpi przelewem na rachunek bankowy wskazany przez KOWR bądź każdorazowego właściciela nieruchomości.

6/ Nieruchomość obciążona jest czynną umową dzierżawy, która trwa do 31 sierpnia 2025 r.

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 wrysem 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 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 81 44 229.

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 Miejskiego w Drawnie
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl
6. w prasie

Sporządziła: Katarzyna Iwanow

Stargard, dnia 14.08.2025 r.

Szczecin, dnia 28. 08. 2025 r.

.....
ZASTĘPCA DYREKTORA
Jęrosław Staszak