

Oddział Terenowy w Szczecinie
SZC.WKUZ.ST.4240.W.103.2025.MM

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W Szczecinie

Działając na podstawie art. 45 i 46 ust. 1 ustawy z dnia 10.02.2017 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 294) art. 42 ust. 1, 2 i 3 i art. 43 ust. 1 w związku z art. 42 ust. 6 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, tekst jednolity (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 826) oraz przepisów ustawy z dnia 15.12.2000r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 52) i przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29.03.1994r., w sprawie sprzedaży domów, lokali mieszkalnych, ogrodów przydomowych oraz garaży wraz z niezbędnymi gruntami wchodzącymi w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2012) – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa podaje do publicznej wiadomości

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

położonej na terenie gminy **Chociwel**, pochodzącej z byłego KRPR w Chociwlu. Nieruchomość rolna, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako **udział 985/10000 w działce nr 361** z obrębu **Bród** o powierzchni ogólnej **0,1015 ha**.

W skład udziału **985/10000** wchodzi ogród przydomowy nr 1 o pow. 0,0100 ha.

Osobą uprawnioną do nabycia w/w nieruchomości jest użytkownik tej nieruchomości. Osobie uprawnionej przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia tej nieruchomości (w trybie bezprzetargowym).

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Stargardzie o numerze SZ1T/00117129/6.

W skład nieruchomości wchodzi:

- **grunty orne:** 0,1015 ha, (w tym kl: RIVb - 0,1015 ha)

Cena nieruchomości wynosi 1 900,00 zł, (słownie: jeden tysiąc dziewięćset 00/100 złotych), w tym koszty przygotowania do sprzedaży.

Opis nieruchomości: Nieruchomość położona w obrębie Bród. Posiada kształt regularny. Teren o konfiguracji płaskiej z niewielkimi odchyleniami rzędnymi. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią tereny wielofunkcyjnej zabudowy wsi, tereny rolne, tereny ogrodów działkowych, drogi dojazdowe. Na dzień lustracji nieruchomość użytkowana jako ogrody działkowe przez byłych pracowników PGR. Działka posiada dostęp do drogi gruntowej będącej własnością KOWR-u.

Na podstawie wydanego zaświadczenia nr GPZ.6727.1.32.2025.ZC z dnia 21.10.2025r. dla działki nr 361 położonej w obrębie Bród gmina Chociwel brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy. W zakresie przeznaczenia działki w planie ogólnym gminy informuję, że gmina Chociwel podjęła Uchwałę nr X/65/2024 Rady Miejskiej Chociwel z dnia 28 listopada 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Chociwel. Aktualnie trwa postępowanie związane z opracowaniem Planu Ogólnego Gminy Chociwel. Zgodnie z ustaleniami ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chociwel, zatwierdzonym Uchwałą Nr XV/127/08 Rady Miejskiej w Chociwlu z dnia 25.06.2008 r. w/w działka przeznaczona jest na:

-tereny rolnicze,
- lasy (w części).

Jednocześnie informuję, że nie jest prowadzone postępowanie mające na celu

wprowadzenie na terenach objętych wyżej wymienioną działką zmiany zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Chociwel ani nie podjęto uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla działki oznaczonej numerem 361 położonej w obrębie ewidencyjnym Bród, gmina Chociwel nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy lub ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, ani nie jest prowadzone postępowanie administracyjne w celu ich wydania. Ponadto informuję, że Gmina Chociwel nie planuje na działce objętej niniejszym zaświadczeniem prowadzenia własnych inwestycji, w tym lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych.

Działka wymieniona w zaświadczeniu nie jest objęta rewitalizacją terenu. Gmina Chociwel nie posiada zatwierdzonych miejscowych planów odbudowy, dla terenów objętych powyższą działką, w oparciu o zapisy ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych: Sprzedaży nieruchomości dokonuje się w oparciu o wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego pomniejszoną o 6% za każdy rok pracy i o 3% każdy rok najmu mieszkania do którego był „przypisany” użytkowany lokal, z tym, że zalicza się wyłącznie okresy pracy i najmu w państwowych przedsiębiorstwach gospodarki rolnej (i ewentualnie w zlikwidowanym zakładzie pracy, którego mienie zostało przejęte przez ppgr). Oznacza to, że nie stosuje się obniżenia ceny za okresy pracy w innych zakładach pracy niż ppgr., ani za okresy najmu inne niż najem od ppgr. Obniżki stosuje się łącznie – zarówno z tytułu pracy w ppgr. jak i najmu od ppgr. Łączna obniżka nie może przekraczać 95% ceny.

W ramach nabytego udziału nabywca będzie korzystać z ogrodu nr 1 zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania.

Na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 361 obr Bród ustanowiona zostanie służebność przejazdu i przechodu na działkach nr 360 i 312/11 obr. Bród gm. Chociwel.

Nieruchomość położona w granicach obszaru Natura 2000 Ostoja Ińska PLB320008, dla którego obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony zarządzeniem RDOŚ z dnia 30.04.2014r. W przypadku zamiaru wycinki drzew należy wcześniej dokonać szczegółowej inwentaryzacji tego terenu pod kątem występowania gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie gatunkowej. należy wziąć pod uwagę również okresy lęgowe ptaków oraz przepisy art. 51 i 52 ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098). W sytuacji stwierdzenia kolizji wycinki drzew ze stanowiskami gatunków chronionych należy odstąpić od wycinki lub uzyskać zezwolenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie lub Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska na odstępstwa od zakazów obowiązujących wobec tych gatunków, w trybie art. 56 ustawy o ochronie przyrody.

Dział III i IV KW są wolne od wpisów.

Sprzedaży dokonuje się w oparciu o wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego pomniejszoną o 6% za każdy rok pracy i o 3% każdy rok najmu mieszkania do którego był "przypisany" użytkowany ogród, z tym, że zalicza się wyłącznie okresy pracy i najmu w państwowych przedsiębiorstwach gospodarki rolnej (i ewentualnie w zlikwidowanym zakładzie pracy w innych zakładach pracy niż ppgr., ani za okresy najmu inne niż najem od ppgr. Obniżki stosuje się łącznie - zarówno z tytułu pracy w ppgr. jak i najmu od ppgr. Łączna obniżka nie może przekraczać 95 % ceny.

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 2024 r., poz. 423 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. 915788556.

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 Chociwlu
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Sporządziła: Małgorzata Maliglówka

Stargard, dnia 18.11.2025 r.

Szczecin, dnia 28-11-2025 r.

ZASTĘPCA DYREKTORA

Michał Łyszyk

