

Oddział Terenowy w Szczecinie
SZC.WKUZ.GZ.4240.W.18.2026.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 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 **Police**, pochodzącej z **byłego PFZ**. Nieruchomość **nierolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **81/7** z obrębu **Uniemyśl** o powierzchni ogólnej **0,1511 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Policach o numerze SZ2S/00003901/6.

W skład nieruchomości wchodzi:

- **grunty orne:** 0,1511 ha, (w tym kl: V- 0,1511 ha)

Cena nieruchomości wynosi 198 250,00 zł, (słownie: sto dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt 00/100 złotych), w tym podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w dacie zawarcia umowy sprzedaży. Cena zawiera koszty przygotowania do sprzedaży.

Opis nieruchomości: Nieruchomość zlokalizowana jest ok. 10 km od Polic. Bezpośrednie sąsiedztwo działki stanowi ciek wodny, pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny niezabudowane oraz droga dojazdowa. W dalszej odległości zlokalizowane są zabudowania miejscowości Uniemyśl, rozpoczęta zabudowa budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, wolne tereny inwestycyjne, grunty rolne oraz Puszcza Wkrzańska. Na dzień wizji lokalnej działka porośnięta gęstą zielenią, w tym krzewami i drzewostanem (bez wartości użytkowej drewna). Ponadto na dzień lustracji działka w części ogrodzona pastuchem co nie stanowi własności KOWR. Dojazd z drogi asfaltowej następnie poprzez działki gminne oznaczone jako dz. nr 69/2 i 81/4 obr. Uniemyśl, które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod drogi wewnętrzne.

Zgodnie z informacją wydaną przez Wydział Urbanistyki i Architektury w Urzędzie Miejskim w Policach, pismem znak: UA.6727.739.2025.SP z dnia 18.12.2025 r., zgodnie z uchwałą z Uchwałą Nr XLIV/329/2014 Rady Miejskiej w Policach z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „DUN” (Dz. Urzęd. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 05.08.2014r., poz. 3221) **działki nr 81/5, 81/6, 81/7 z obrębu Uniemyśl, gm. Police, znajdują się w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem: U 9 MN,U-1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.**

Zgodnie z Uchwałą Nr LXVII/628/2023 Rady Miejskiej w Policach z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie przyjęcia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Police informuję, że działki

nr 81/5, 81/6, 81/7 z obrębu Uniemyśl, gm. Police, znajdują się w strefie funkcjonalno- przestrzennej oznaczonej symbolem: Un-2MNU.

Strefa Un-2MNU: strefa mieszkalno- usługowa, zabudowa jednorodzinna z dopuszczalnymi usługami nieuciążliwymi,

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 35% powierzchni działki, do 50% powierzchni działki z zabudową istniejącą,

- wysokość nowej zabudowy do 3 kondygnacji - do 12,5 m od poziomu terenu do kalenicy- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min.30% powierzchni działki, - wydzielenie funkcji usługowych:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki,

- wysokość zabudowy do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy,

- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 20% powierzchni działki.

Działki ww. leży w strefie o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych (poza obszarami leśnymi) wskazane do wyłączenia spod projektowania i realizacji zabudowy.

Działki ww. leżą w strefie występowania zwierciadła wód gruntowych płycej niż 2 m.p.p.t.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiana zagospodarowania terenu odbywa się w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W związku z czym względem przedmiotowych działek nie toczy się postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustalenie lokalizacji celu publicznego.

Jednocześnie informuję, iż nie podjęto uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego teren omawianych działek.

W obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Police nie ustala się lokalizacji elektrowni wiatrowych na tych terenach.

Na podstawie art. 217 § 2 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku — Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025r., poz. 1691) i ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 roku (Dz.U. z 2024 poz. 278), informuję że Rada Miejska w Policach nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, a zatem przedmiotowe działki nie znajdują się w obszarze zdegradowanym, obszarze rewitalizacji oraz Specjalnej Strefie Rewitalizacji.

Dodatkowo Rada Miejska nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu odbudowy obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu zgodnie z Ustawą 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 2025 r., poz. 1094).

Prace nad projektem planu ogólnego gminy Police rozpoczęto w dniu 26 marca 2024r. uchwałą Rady

Miejskiej w Policach Nr LXXI/653/2024 o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Police. Obecnie projekt planu ogólnego jest na etapie uzgadniania i opiniowania przez organy wymienione w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest on dostępny na stronie www.bip.police.pl w zakładce w zakładce Urząd Miejski tablica ogłoszeń „Projekt planu ogólnego wraz z załącznikami przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia” . Aby odczytać dane przestrzenne zawarte w pliku gml należy skorzystać z narzędzia opracowanego przez Ministerstwo Rozwoju Technologii, dostępnego na stronie rządowej www.gov.pl w zakładce dla obywatela- nieruchomości i środowisko- wyświetl i sprawdź dane planistyczne — usługa online.

Konsultacje społeczne przewidywane są na I kwartał 2026 r, Informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych burmistrz ogłosi na stronie internetowej urzędu, w Biuletynie informacji publicznej urzędu (<https://bip.police.pl/>) w prasie oraz na tablicach ogłoszeń urzędu, sołectw i rad osiedli.

Po uchwaleniu planu ogólnego (planowanego na maj 2026 r.), wnioski złożone o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostaną ponownie przeanalizowane pod kątem zgodności z planem ogólnym gminy Police.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych: **zgodnie z informacją wydaną przez PGW Wody Polskie, pismem znak: S.RZI.0141.225.2025.BB z dnia 04.06.2025 r. działka 81/7 obr. Uniemyśl, gmina Police, graniczy z działką wód płynących Kanału Niekłóńczyca-Uniemyśl (dz. nr 80 obr. Uniemyśl). Zgodnie z art. 22 pkt 4 ww. ustawy, wody w kanałach stanowią śródlądowe wody płynące. W sytuacji, gdy dana nieruchomość graniczy z cieką stanowiącą śródlądowe wody powierzchniowe właściciel zobowiązany jest do przestrzegania ww. zapisów ww. ustawy Prawo wodne:**

- zakazuje się niszczenia lub uszkodzania brzegów śródlądowych wód powierzchniowych, brzegów wód morskich oraz budowli, w tym murów, niebędących urządzeniami wodnymi, tworzących brzeg, a także gruntów pokrytych śródlądowymi wodami powierzchniowymi – art. 230.

- zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych oraz do brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 m Od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar – art. 232 ust. 1.

- właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód oraz dla ustawienia znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych art. 233 ust. 1.

KOWR sprzedaje w/w nieruchomość na podstawie aktualnego opisu i mapy sporządzonej przez Starostwo Powiatowe w Policach. W przypadku stwierdzenia zmiany jej granicy z dz. nr 80, obr. Uniemyśl (kanał Niekłończyca- Uniemyśl), przyszły nabywca będzie zobowiązany do poniesienia wszelkich kosztów związanych z regulacją granic i stanu prawnego. W przypadku ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po sprzedaży notarialnej, ustalona zostanie inna powierzchnia lub przebieg granicy z rzeką niż jest to oznaczone w dokumencie w postaci opisu i mapy dołączonych do umowy sprzedaży, przyszły nabywca zobowiąże się, że nie będzie występować z żadnymi roszczeniami wobec KOWR z tytułu ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, kosztów związanych z koniecznością dokonania regulacji granic i stanu prawnego.

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. Zbycie nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży nastąpi zgodnie z wypisem z rejestru gruntów oraz wrysem z mapy ewidencyjnej.

KOWR Oddział Terenowy w Szczecinie przewiduje możliwości rozłożenia ceny sprzedaży na raty w drugim przetargu na nieruchomość nierolną, 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 nieruchomościach będących 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 Miejskiego w Policach
3. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
4. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Sporządziła: Agnieszka Łazarczyk

Szczecin, dnia 30.01.2026 r.

09.02.2026

Szczecin, dnia r.

ZASTĘPCA DYREKTORA
M. H. W. S. T. N. K.