



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Szczecinie
SZC.WKUZ.PY.4240.W.163.2025.KOD

Opublikowano na stronie podmiotowej
Biuletynu Informacji Publicznej KOWR,
wywieszono na tablicy ogłoszeń
w siedzibie OT KOWR w Szczecinie
06.06.2025 - 23.06.2025
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 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 **Dębno**, pochodzącej z **byłego PFZ**. Nieruchomość **nierolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **36/2** z obrębu **Dębno 2** o powierzchni ogólnej **0,8251 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Myśliborzu o numerze SZ1M/00043438/9.

W skład nieruchomości wchodzi:

- **grunty orne:** 0,4389 ha, (w tym kl: RV - 0,4389 ha)
- **pastwiska trwałe:** 0,3862 ha, (w tym kl: PsIV - 0,3862 ha)

Cena nieruchomości wynosi 488 446,00 zł, (słownie: czterysta osiemdziesiąt osiem tysięcy czterysta czterdzieści sześć 00/100 złotych), w tym podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w dacie zawarcia umowy sprzedaży naliczony od części działki przeznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego pod teren wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Cena zawiera koszty przygotowania do sprzedaży.

Opis nieruchomości: Przedmiotowa działka zlokalizowana w obrębie ewidencyjnym Dębno 2, w gminie Dębno, w północnej części Dębna. Bliskie sąsiedztwo przedmiotowej działki stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z zabudową towarzyszącą, wolne tereny inwestycyjne, tereny wykorzystywane rolniczo oraz kompleksy leśne. Na dzień wizji lokalnej działka porośnięta roślinnością trawiastą oraz częściowo zadrzewieniami i zakrzaczeniami, których wartość opałowa zrównoważy koszty pozyskania. Przez teren działki w okolicy centralnej części przebiega napowietrzna infrastruktura techniczna. Nieruchomość graniczy z działką śródlądowych wód powierzchniowych, płynących cieku o nazwie Sienica. Dojazd do działki droga asfaltową, powiatową. Dojazd do drugiej części działki utrudniony.

Wg wypisu nr RIiPP.6727.167.3.2025.TJ z dnia 20.05.2025 r., podpisanego z up. Burmistrza Dębna przez Kierownika Wydziału, dotyczącego przedmiotowej działki, Urząd Miejski w Dębnie stwierdza, iż przedmiotowa działka objęta jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Zielonej, miasta Dębno zatwierdzonym uchwałą nr XXXV/287/2013 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 25 kwietnia 2013 roku /Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 6 czerwca 2013 roku pozycja 2244/ **działka nr ewidencyjny gruntu 36/2 położona w mieście Dębno obręb 2 w części znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 4MN oraz w części znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 45 ZP i zapisami:**

W zakresie terenów od 1MN do 27MN – tereny wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów, obowiązujące linie zabudowy, z zastrzeżeniem o którym mowa w §2 ust. 10 pkt 5 lit. c) i nieprzekraczalne linie zabudowy oraz zasadę kształtowania zabudowy – wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
- 2) zasadę parcelacji nowowyznaczanych terenów na działki budowlane – wg zalecanego podziału zawartego w rysunku planu,
- 3) obowiązek:
 - a) stosowania minimalnej powierzchni pojedynczej, nowowyznaczanej działki – 1000 m² oraz 250 m² - w przypadku, o którym mowa w pkt 5 lit. b),
 - b) stosowania minimalnej szerokości frontu pojedynczej, nowowyznaczanej działki – 20,0 m oraz 6,0 m – w przypadku, o którym mowa w pkt 5 lit. b),
 - c) stosowania konstrukcji dachu wysokiego o układzie dwupołaciowym, wielopołaciowym lub kopertowym i nachyleniach głównych połaci od 250 do 450 krytego dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, kolorów brązu, czerwieni lub grafitu,
 - d) stosowania w kolorystyce elewacji budynków kolorów pastelowych,
 - e) ograniczenia całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni poszczególnych działek w wymiarze do 35%,
 - f) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 40% powierzchni poszczególnych działki,
 - g) zapewnienia miejsc parkingowych, o których mowa w §2 ust. 9 pkt 4 lit. a),
 - h) sytuowania ewentualnych, wolnostojących budynków gospodarczych lub garaży w głębi poszczególnych działek - min. 15,0 m od terenów przyległych dróg lub w linii zabudowy już istniejącego budynku gospodarczego albo garażu na działce sąsiedniej,
 - i) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. a) i b),
 - j) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. c) - w odniesieniu do terenów, w których występują stanowiska archeologiczne - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
 - k) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. d) - w odniesieniu do terenów 1MN i 19MN,
 - l) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. g) - w odniesieniu do terenów, przez które przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV,
- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej :
 - a) do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu,
 - b) do 10,5 m – liczona do najwyższej położonego elementu konstrukcyjnego budynku,
- 5) dopuszczenie:
 - a) rozbioru, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy z możliwością jej nadbudowy, z zastrzeżeniem o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 2 lit. d),
 - b) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym w obrębie terenu 12MN z wewnętrznym ciągiem pieszym - wg oznaczenia graficznego w rysunku planu,
 - c) utrzymania istniejącej zabudowy szeregowej w środkowej części terenu 19MN (działka nr 94/2), z możliwością jej rozbudowy w kierunku zachodnim,
 - d) doświetlenia poddaszy lukarnami i wystawkami z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt 3 lit. c) nachyleń połaci,
 - e) lokalizacji parterowych budynków gospodarczych i garaży w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego lub też wolnostojącej pod warunkiem zastosowania konstrukcji dachu wysokiego o zalecanym układzie dwupołaciowym, nachyleniach, pokryciu i barwach tego pokrycia – wg ustaleń zawartych w pkt 3 lit. c) oraz kolorystyce elewacji wskazanej w pkt 3 lit. d),
 - f) możliwości sytuowania budynków, o których mowa w pkt 3 lit. h) na granicy działek sąsiadujących ze sobą, w przypadku jednoczesnej ich realizacji z zachowaniem 15,0 m odległości od przyległych dróg lub w linii zabudowy wyznaczonej istniejącym już budynkiem gospodarczym albo garażem na granicy działki sąsiedniej,
 - g) możliwości scalania i podziału istniejących działek, w obrębie terenów zawartych w wyznaczonym obszarze wymagającym scaleń i podziałów,
 - h) stosowania kolektorów słonecznych oraz okien połaciowych w płaszczyznach połaci dachowych,
 - i) stosowania kondygnacji podziemnej,
 - j) możliwości umieszczania urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni do 0,5 m² na budynkach i ogrodzeniach oraz tablic informacyjnych,
- 6) zakaz:

- a) lokalizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego wolnostojącego na tej samej działce, w tym również adaptacji na cele mieszkaniowe budynków gospodarczych i garaży,
- b) wynoszenia poziomu parterów budynków nad poziom terenu powyżej 0,5 m, co odnosi się również do budynków podpiwniczonych,
- c) stosowania jako okładzin elewacji budynków mieszkalnych blachy oraz paneli PCV,
- d) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4,
- 7) dojazdy — z istniejących, przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych,
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej — wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.

W zakresie terenów od 44ZP do 55ZP — tereny zieleni urządzonej, ustala się:

- 1) linie rozgraniczenia terenów — wg oznaczenia graficznego w rysunku planu, 2) przeznaczenie terenów — tereny otwartej urządzonej zieleni publicznej, 3) obowiązek:
 - a) zagospodarowania terenu 47ZP jako urządzonego skweru miejskiego z elementami małej architektury,
 - b) zagospodarowania terenu 46ZP jako zieleni urządzonej z ciągiem pieszym o min. szerokości 1,5 m,
 - c) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt. 2 lit. a) i b), 4) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji podziemnych, sieciowych systemów infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacji urządzeń małej architektury oraz oczek wodnych,
 - c) możliwości umieszczania tablic informacyjnych służących funkcji terenu oraz informacji turystycznej , 5) zakaz:
 - a) lokalizacji zabudowy niezwiązanej z funkcją terenu,
 - b) stosowania ogrodzeń od strony dróg publicznych oraz terenów WS,
 - c) lokalizacji urządzeń reklamowych i tablic świetlnych,
 - d) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. e), f), g) i h),
 - e) podziału terenów,
 - f) dostępność terenów — z istniejących dróg publicznych.

Natomiast według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dębno zatwierdzonego uchwałą nr LXIX/526/2023 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 29 marca 2023 r. dla w/w działki w części opisowej w/w Studium brak jest zapisów o jej przeznaczeniu.

Zgodnie z załącznikiem nr 3 do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dębno zatwierdzonym uchwałą nr LXIX/526/2023 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 29 marca 2023 r. roku działka nr 36/2 położona w mieście Dębno obręb 2 oznaczona jest w części jako: strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w części jako strefa rekreacyjna.

Ponadto informuję:

- dla ww. nieruchomości na dzień wydania niniejszego wypisu nie jest prowadzona procedura planistyczna sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dębno.
- dnia 28 lutego 2024 r. Rada Miejska Dębna podjęła uchwałę nr LXXXII/624/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Dębno,
- zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.
- na dzień wydania przedmiotowej informacji nie przewiduje się zmianę przeznaczenia (funkcji) ww. nieruchomości,
- nie wszczęto postępowania administracyjnego i nie wydano decyzji administracyjnej w trybie art. 61 ust.1 oraz art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.
- na dzień wydania przedmiotowej informacji Gmina Dębno nie przewiduje na ww. nieruchomościach lokalizację elektrowni wiatrowych,
- Rada Miejska Dębno nie podjęła uchwały o wyznaczeniu na terenie Miasta i Gminy Dębno obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, o których mowa w ustawie o rewitalizacji, dla których nie zostało ustanowione prawo pierwokupu na rzecz Gminy Dębno na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst. jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz 278 ze zmianami).

- Gmina Dębno nie utworzyła i nie prowadzi prac nad planem odbudowy, o którym mowa w ustawie z dnia 11 sierpnia 2011 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych związanych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (tekst. jedn.:Dz. U. z 2024 r. poz. 1190 ze zmianami

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

Przez teren działki w okolicy centralnej części przebiega napowietrzna infrastruktura techniczna.

Dojazd do działki droga asfaltową, powiatową. Dojazd do drugiej części działki utrudniony.

KOWR sprzedaje w/w nieruchomość na podstawie aktualnego opisu i mapy sporządzonej przez Starostwo Powiatowe w Myśliborzu. W przypadku stwierdzenia zmiany jej granicy z dz. nr 1 obr. Dębno 2, gm. Dębno tj. ciekę o nazwie Sienica przyszły nabywca będzie zobowiązany do poniesienia wszystkich kosztów związanych z regulacją granic i stanu prawnego.

W przypadku ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po umowie sprzedaży, ustalona zostanie inna powierzchnia lub przebieg granicy z dz. nr 1 obr. Dębno 2 niż jest to oznaczone w dokumencie w postaci opisu i mapy dołączonych do umowy sprzedaży, przyszły nabywca zobowiąże się, że nie będzie występować z żądaniami roszczeniowymi wobec KOWR z tytułu ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, kosztów związanych z koniecznością dokonania regulacji granic i stanu prawnego.

W sytuacji gdy nieruchomość graniczy z cieką stanowiącą źródłowe wody powierzchniowe przyszły nabywca zobowiązany będzie do przestrzegania warunków określonych przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne:

- art. 230 -zakazuje się niszczenia lub uszkodzania brzegów źródłowych wód powierzchniowych, brzegów wód morskich oraz budowli, w tym murów, niebędących urządzeniami wodnymi, tworzących brzeg, a także gruntów pokrytych źródłowymi wodami powierzchniowymi,
- art. 232 ust. 1 – zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych źródłowych wód powierzchniowych oraz 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. 233 ust. 1 – właściciel nieruchomości przyległej do publicznych źródłowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonania robót związanych z utrzymaniem wód oraz dla ustawienia znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych;

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:
- nieposiadanie zaległych zobowiązań finansowych wobec KOWR,
 - przedłożenia odpowiedniego zabezpieczenia zapłaty ceny sprzedaży.

Szczegółowe informacje o nieruchomościach będących 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. 918172347.

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

Sporządziła: Krystyna Obrzeżgiewicz-Drabik

Pyrzyce, dnia 23.05.2025 r.


z.o. ZASTĘPCA DYREKTOR

Jarosław Staszak.....

Szczecin, dnia 05.06.2025 r.

