



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Szczecinie
SZC.WKUZ.ST.4240.W.68.2025.AP

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

26.06.2025 - 11.07.2025

Od do

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 **Pełczyce**, pochodzącej z **byłego POHZ Lubiana**. Nieruchomość **gruntowa**, zabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **67/2** z obrębu **Płotno** o powierzchni ogólnej **2,1149 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Choszcznie o numerze SZ1C/00007312/6.

W skład nieruchomości wchodzi:

- | | |
|---|--|
| - grunty rolne zabudowane: | 0,6090 ha, (w tym kl: Br-RIVa- 0,6090 ha) |
| - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytk. rol.: | 1,0766 ha, (w tym kl: Lzr-RIIb- 1,0766 ha) |
| - grunty orne: | 0,4293 ha, (w tym kl: RIIb- 0,4293 ha) |

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

- | | |
|--|----------------------------|
| - budynek pałacu wraz z przybudówką dawnego dworu | nr inwentarzowy: 147/46 |
| - budynek gospodarczy | nr inwentarzowy: 165/31/29 |
| - budynek gospodarczy | nr inwentarzowy: 165/39/29 |
| - lokal mieszkalny | nr inwentarzowy: 148/47-1R |
| - lokal mieszkalny | nr inwentarzowy: 148/47-2R |
| - kocioł c.o. | nr inwentarzowy: 175/328R |
| - kocioł c.o. | nr inwentarzowy: 176/327R |

ponadto na nieruchomości znajdują się obiekty zabytkowe:

- **Zespół dworsko- pałacowo- parkowy** nr decyzji: DZ.5130.09.2012.AR z dnia: 18.05.2012 r.

Cena nieruchomości wynosi 428 600,00 zł, (słownie: czterysta dwadzieścia osiem tysięcy sześćset 00/100 złotych), w tym koszty przygotowania do sprzedaży.

Opis nieruchomości: Nieruchomość położona wśród zabudowy gospodarczej OHZ Lubiana, zabudowana w północnej części budynkiem dworu z XVIIIw. rozbudowanym o skrzydło pałacowe w XIXw. oraz budynkami gospodarczymi. Dojazd do nieruchomości z drogi asfaltowej.

Dla nieruchomości oznaczonej jako dz. nr 67/2 obr. Płotno, gm. Pełczyce brak aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie obowiązującego do dnia 31.12.2003r. planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pełczyce nieruchomość w części stanowiła teren istniejącego gospodarstwa POHZ z sektorem hodowlanym (bydło i owce) do utrzymania. Na terenie gospodarstwa znajduje się przedszkole, które bezwzględnie podlega likwidacji i odtworzeniu w terenie 120 Up. Strefa sanitarna 300m (symbol w planie 3RPZ). Natomiast część nieruchomości stanowiła teren istniejącej zieleni wysokiej będącej pozostałością dawnego parku- do uporządkowania i utrzymania- ochrona konserwatorska (symbol w planie 17ZP).

Uchwalone Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pelczyce/ Uchwała Rady Miejskiej w Pelczycach Nr IX/58/03 z dnia 10 lipca 2003r./ odnoszące się do ww nieruchomości nie wprowadza obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przedmiotowa działka opisuje jako obszar zurbanizowany i zabudowany. Zespół dworsko- pałacowy z dziedzicem folwarcznym (zakwalifikowany do wpisu do rejestru zabytków)wskazany do przekształceń i rehabilitacji, pozostaje w zagospodarowaniu funkcji rolniczej (symbol 16.A/C).

Informuje również, że do chwili obecnej nie było podjętej uchwały w sprawie przystąpienia do uchwalenia nowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz poprzedzającej go zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Stwierdza się ponadto, że dla przedmiotowej nieruchomości nie były wydawane decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o ustaleniu celu publicznego, które powodowałyby zmianę dotychczasowych ustaleń.

Nadmienia się również, że w chwili obecnej opisywana nieruchomość położona jest poza obszarem objętym Gminnym Programem Rewitalizacji. W obszarze przedmiotowej nieruchomości nie jest planowana budowa dróg oraz urządzeń infrastruktury sieciowej uzbrojenia oraz budowa elektrowni wiatrowych.

Obszar na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość nie jest terenem szczególnego zagrożenia powodziowego.

Zaświadczenie znak: RIP.III.6727.86.2024 z dnia 14 października 2024r.- aktualizacja zaświadczenia na dzień 17 kwietnia 2025r.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

Zespół dworsko- pałacowy, w którego skład wchodzi dwór (ochronie podlega zasadnicza bryła budynku z pseudoportykiem w elewacji zachodniej, gankiem w elewacji wschodniej, osie kompozycyjne elewacji), skrzydło pałacowe, park pałacowy w granicach działki nr 67 w obrębie ewidencyjny Płotno, został wpisany do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod numerem rejestru A-1085.

Działka stanowi podlegającą ochronie konserwatorskiej nieruchomość będącą częścią zabytkowego układu dworsko- parkowo- folwarcznego w Płotnie, gm. Pelczyce, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1085, Decyzja nr DZ.5130.09.2012.AR. z dnia 18.05.2012r. co oznacza, że nieruchomość podlega ochronie konserwatorskiej w myśl przepisów ustawy z dnia 23.07.2003r. (Dz.U. Nr 2017, poz. 2187 z późn. zmianami).

Zgodnie z Rozporządzenie Ministra i Rozwoju Wsi z dnia 30.04.2012r., w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży Dz.U. z dnia 18.05.2012 poz. 540. 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.

Odpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz Wielkopolskiej Spółki Gazownictwa Spółka z o.o. w Poznaniu Oddział Zakład Gazowniczy w Szczecinie polegająca na:

- prawie korzystania z działki gruntu nr 67, po podziale dz. nr 67/2, w celu wybudowania i poprowadzenia sieci gazowej średniego ciśnienia o łącznej długości 246 (dwieście czterdzieści sześć) metrów wraz z obiektami i urządzeniami niezbędnymi do jej eksploatacji,
- prawie korzystania z pasa gruntu o szerokości 1 (jednego) metra- 2x0,5 metrów w obie strony od osi gazociągu- biegnącego wzdłuż linii, oznaczonych na mapach, stanowiących załączniki do niniejszej umowy celem wykonania czynności związanych z eksploatacją wybudowanych urządzeń przesyłowych, w tym konserwacją, naprawą i modernizacją,
- obowiązku znoszenia przez właściciela nieruchomości obciążonej ograniczeń polegających na korzystaniu z nieruchomości w sposób uwzględniający aktualnie obowiązujące przepisy dotyczące linii gazowych, ochrony zdrowia i życia ludzkiego oraz ochrony środowiska.

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.

Zgodnie z art. 30 ust. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa cenę nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się nie więcej niż o 50%, jeżeli nabywca zobowiąże się do

dokonania na tej nieruchomości, w terminie określonym w umowie sprzedaży, nie dłuższym jednakże niż 5 lat od dnia jej zawarcia, nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny sprzedaży tej nieruchomości.

Zgodnie z art. 30 ust. 4a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków stanowi pomoc *de minimis*, o której mowa w rozporządzeniu Komisji (WE) nr 1998/2006 z dnia 15 grudnia 2006 r. w sprawie stosowania art. 87 i 88 Traktatu do pomocy *de minimis* (Dz. Urz. UE L 379 z 28.12.2006, str. 5, późn. zm.)

Zgodnie z art. 30 ust. 4b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa jeżeli nabywca nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków nie dokonał na tej nieruchomości nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny jej sprzedaży w terminie określonym w ust. 4, jest on zobowiązany w terminie 30 dni, od dnia upływu tego terminu, zapłacić na rzecz Krajowego Ośrodka określoną w umowie kwotę, o którą została obniżona cena sprzedaży tej nieruchomości.

Zgodnie z art. 30 ust. 4c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa jeżeli nabywca nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków nie zapłacił w terminie, o którym mowa w ust. 4b, na rzecz Krajowego Ośrodka, określonej w umowie kwoty, o którą została obniżona cena sprzedaży tej nieruchomości, Krajowemu Ośrodkowi przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie za okres liczony od pierwszego dnia po upływie terminu zapłaty do dnia zapłaty.

Nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków zgodnych z wyrysem z mapy ewidencyjnej.

KOWR Oddział Terenowy w Szczecinie przewiduje możliwości rozłożenia ceny sprzedaży na raty w drugim przetargu na nieruchomość gruntową, 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 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 57 88 50.

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

Sporządziła: Anna Przytuła

Stargard, dnia 22.05.2025 r.

Szczecin, dnia2025 r.

.....o. ZASTĘPCA DYREKTORA.....

.....Jarosław Staszak.....