



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Szczecinie
SZC.WKUZ.GZ.4240.W.14.2025.AG

Opublikowano na stronie podmiotowej
Biuletynu Informacji Publicznej KOWR,
wywieszono na tablicy ogłoszeń
w siedzibie OT KOWR w Szczecinie
Od1.4.08, 2025 o2.9.08, 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 miasta **Szczecin**, pochodzącej **ze Skarbu Państwa, Zasobu Miasta Gminy Szczecin**. Nieruchomość **gruntowa**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **112/9** z obrębu **Dąbie 208 (4208)** o powierzchni ogólnej **0,4210 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Szczecinie o numerze SZ1S/00209671/1.

W skład nieruchomości wchodzi:

- **grunty orne:** 0,1854 ha, (w tym kl: RV-0,1854 ha)
- **lasy:** 0,2356 ha, (w tym kl: LsVI-0,2356 ha)

Cena nieruchomości wynosi 468 700,00 zł, (słownie: czterysta sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset 00/100 złotych), w tym koszty przygotowania do sprzedaży.

Opis nieruchomości: Nieruchomość zlokalizowana jest w obrębie ewidencyjnym 4208 (Dąbie 208), Gmina Miasto Szczecin, w odległości ok. 15 km od centrum Szczecina na obszarze dzielnicy Wielgowo-Sławoszewo-Zdunowo. Niezabudowana działka gruntu znajduje się w kompleksie pięciu działek powstałych po podziale dz. nr 112 z obr. 4208. Położona jest na skraju osady leśnej Błędów, bezpośrednio przy strudze Chelszcząca. Sąsiedztwo przedmiotowej działki stanowią grunty leśne i użytki zielone. W dalszej odległości znajdują się nowe zabudowania dzielnicy Wielgowo. Dojazd do nieruchomości : począwszy od ulicy Tczewskiej, poprzez ulicę Sokolników, dalej utrudniony drogą, która nie jest wyniesiona w terenie nr ew. 143 z obr. 4208 (dr). W odległości około 600 metrów przebiega autostrada A6 Kołbaskowo-Rzęśnia. Działka na dzień lustracji niezagospodarowana, porośnięta roślinnością trawiastą oraz częściowo zakrzaczeniami i drzewostanem. Kształt działki nieregularny.

Zgodnie z informacją Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta w Szczecinie, przekazaną pismem znak: WAI-B-I.6724.3.231.2024.HN z dnia 24.12.2024r. oraz zgodnie z zaświadczeniem o przeznaczeniu działki wydanym przez Biuro Rewitalizacji Urzędu Miejskiego w Szczecinie pismem znak: BR-S.6727.272.2025.JM, RKP-283/55-2025 z 02.06.2025 r. - działka nr 112/9 z obr.4208 w Szczecinie nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i nie jest objęta uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XXXIX/1060/22 z dnia 26.04.2022 r.) przedmiotowa działka położona jest w granicach jednostki planistycznej **D.W.15, w obszarze wskazanym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi sportu i rekreacji z uwzględnieniem ochrony krajobrazu i cennych zasobów przyrody wzdłuż cieku Chelszcząca, z zachowaniem naturalnego charakteru cieku otwartego z brzegiem naturalnym, z ograniczeniem zabudowy w strefie cieku Chelszcząca oraz w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu leśnego, w jednostce planistycznej dopuszcza się wykształcenie uzupełniającego układu drogowego.** Zgodnie z informacją wydaną przez Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego w Szczecinie w Zasobach Wydziału nie odnaleziono wydanych decyzji w trybie art.50 ust.1 (o lokalizacji inwestycji celu

publicznego) oraz art.59 ust.1 w związku z art.4 ust.2 pkt 2 (decyzje o warunkach zabudowy) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla przedmiotowych nieruchomości i nie jest wszczęte żadne postępowanie administracyjne w ww. sprawach. Ponadto Wydział informuje, że dla terenu Gminy Miasto Szczecin nie został stworzony plan terenów, które wymagałyby odbudowy w wyniku działania żywiołu, w związku z ustawą z dnia 11 sierpnia 2002r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych, uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.

Na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Szczecinie Nr III/42/24 z dnia 18 czerwca 2024 r. Miasto Gmina Szczecin przystąpiło do opracowania planu ogólnego w granicach administracyjnych miasta.

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez Biuro Rewitalizacji w Urzędzie Miejskim w Szczecinie przedmiotowa nieruchomość nie jest położona w obszarze zdegradowanym i rewitalizacji w rozumieniu art.8 ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2024r. poz.278). W Uchwale nr XLIV/1227/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 2022r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Szczecin (Dz.Urz.Woj. Zach. z 2022r. poz.5312) nie ustanowiono na rzecz gminy prawa pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych w obszarze rewitalizacji. W Uchwale Nr XLIV/1227/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 2022r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji nie ustanowiono zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art.59 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U. z 2023r. poz. 977 z późn.zm.). W Gminie Miasto Szczecin nie podjęto Uchwały ustanawiającej Specjalną Strefę Rewitalizacji, zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (t.j.Dz.U. z 2024r. poz. 278).

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych: Nieruchomość położona jest wzdłuż ciekłu wodnego Chelszcząca. Zgodnie z opinią Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, przesłaną pismem znak: S.RZI.0141.212.2024.BB, RKW/5356/2024 z dnia 11 czerwca 2024r. w granicach nieruchomości nie występują śródlądowe wody płynące w rozumieniu art.22 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne (Dz.U. z 2023r. poz.1478 ze zm.). Stwierdzono natomiast, że działka graniczy z działką śródlądowych wód powierzchniowych płynących ciekłu o nazwie Chelszcząca (dz. nr 151 obr Dąbie 208).W związku z powyższym w razie pojawienia się wątpliwości, co do tego czyją własnością jest określony grunt właściciel nieruchomości ustali we własnym zakresie przebieg aktualnej linii brzegowej.

W sytuacji, gdy dana nieruchomość graniczy z ciekłem wodnym, stanowiącym śródlądowe wody powierzchniowe właściciel zobowiązany jest do przestrzegania ww. zapisów 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 wód powierzchniowych śródlądowych jest zobowiązany 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.

Działka nr 112/9 z obr. Dąbie 208 w Szczecinie, znajduje się w niewielkim fragmencie w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie , wynoszące 0,2%.

KOWR sprzedaje w/w nieruchomość na podstawie aktualnego opisu i mapy sporządzonej przez Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie. W przypadku stwierdzenia zmiany jej granicy z dz. nr 151 obr. Dąbie 208 (ciek wodny Chelszcząca), 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 ciekłem 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.

Nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków zgodnych z wyrysiem 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 KOWR OT w Szczecinie, ul. Bronowicka 41, 71-012 Szczecin albo dzwoniąc pod nr tel. 91 81 44 224.

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 Szczecinie
3. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
4. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl
5. w prasie

Sporządziła: Agata Gałkiewicz-Milewska

Szczecin, dnia 25.07.2025 r.

z.o. ZASTĘPCA DYREKTORA

Jarosław Staszak

Szczecin, dnia 28.07.2025 r.

