



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

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

Od 02.08.2024 o 19.08.2024
Podpis

Oddział Terenowy w Szczecinie
SZC.WKUZ.GZ.4240.w.48.2024.AŁ

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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 624) 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 589) 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 (Dz. U. z 2001r. Nr 4, poz. 24 ze zm.) 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 – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Szczecinie, podaje do publicznej wiadomości:

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

położonej na terenie gminy **Dobra**, pochodzącej z **KPGR w Dobrej Szcz.** Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **74/6 w udziale 1589/5390** z obrębu **Stolec** o powierzchni ogólnej **0,5390 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Policach o numerze SZ2S/00021329/4.

W skład nieruchomości wchodzi:

- **grunty orne:** 0,3618 ha, (w tym kl.: RIVa- 0,3618 ha),
- **grunty zadrzewione i zakrzewione na użytk. rol.:** 0,1772 ha, (w tym kl: Lzr-RIVa- 0,1772 ha)

Cena nieruchomości wynosi 126 400,00 zł, (słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy czterysta 00/100 złotych).

Opis nieruchomości: Nieruchomość położona jest w obrębie ewidencyjnym **Stolec**. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, towarzyszące im zabudowania gospodarcze i garażowe, ścieżka rowerowa oraz tereny rolne i enklawy leśne. W dalszej odległości zlokalizowane są pozostałe zabudowania miejscowości **Stolec** wraz z infrastrukturą pomocniczą, tereny rolne i leśne, jezioro **Stolsko** i **Świdwie**, rzeka **Gunica**, zabytkowy pałac oraz granica państwa. Na dzień wizji lokalnej działka w części użytkowana jako ogrody przydomowe (w części sprzedane na preferencjach dla byłych pracowników PGR), w części niezagospodarowana. Przygotowany do sprzedaży udział użytkowany jest jako ogródek przydomowy, składowisko na drewno, wybieg dla kur, rekreacja.

Brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dojazd poprzez działkę będącą w Zasobie KOWR, następnie z własnej posesji z budynku wielorodzinnego.

Zgodnie z informacją o przeznaczeniu nieruchomości znak: RPPIWZ.PP.6724.12.2024.MKO z dnia 24 kwietnia 2024 r. wydaną przez Urząd Gminy **Dobra**, wynika, że dla działki nr **74/6 z obrębu Stolec**, gmina **Dobra** zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "(Uchwałą Nr III/44/02 Rada Gminy w Dobrej z dnia 30.12.2002 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego nr 3, poz. 65 z dn. 30.01.2003 r.) oznaczona symbolem: **6RO- przeznaczenie podstawowe - uprawy ogrodowe**.

Zgodnie z ogólnymi zapisami w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Uchwała Nr III/48/02 Rady Gminy **Dobra** z dnia 30.12.2002 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXVIII/558/10 Rady Gminy **Dobra** z dnia 24 czerwca 2010 r., zmieniona Uchwałą nr VII/88/2015 Rady Gminy **Dobra** z dnia 25 czerwca 2015 r., zmieniona Uchwałą nr XXIV/320/2017 Rady Gminy **Dobra** z dnia 25 maja 2017 r., zmieniona Uchwałą nr XXXVI/485/2018 Rady Gminy **Dobra** z dnia 18 października 2018 r. oraz zmieniona Uchwałą nr XXXVI/291/2021 Rady Gminy **Dobra** z dnia 25 lutego 2021 r. oraz zmienioną uchwałą Nr XXXV/459/2022 Rady Gminy **Dobra** z dnia 21 września 2022 r.) działka nr 74/6 położona jest w Strefie predysponowanej do rozwoju

funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjno- turystycznej (agroturystyki) w ramach jednostki C- rolniczej przestrzeni produkcyjnej, na rysunku Studium teren w granicach oznaczony literą C (kolor zielony).

Przedmiotowa działka położona jest w jednostce „C”- jest to teren utrzymania funkcji rolniczej, obejmujący tereny w północno- zachodniej części gminy, w obrębach geodezyjnych Stolec, Rzędziny, Łęgi, częściowo Buk. Jest to również rejon predysponowany do rozwoju funkcji rekreacyjnej, zarówno dla celów ponadgminnych, jak i dla intensywnie rozwijających się osiedli mieszkaniowych w pozostałej części gminy, które pozbawione są możliwości rozwoju rekreacji. We wszystkich rejonach występują ograniczenia rozwoju funkcji ze względu na wymogi ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazowego. Według szczegółowych oznaczeń w studium, przedmiotowa działka znajduje się na terenie rozwoju funkcji mieszkalnej i towarzyszącej usługowej w ramach jednostek strukturalnych wg planu zagospodarowania przestrzennego gminy, zmian planu i wniosków do planu oraz w obszarze specjalnej ochrony ptaków Jezioro Świdwie- PLB320006. Działka nr 74/6 obręb Stolec znajduje się na terenie upraw ogrodnich. Przez teren działki nr 74/6 przebiega projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV. Nie wszczęto procedury planistycznej mającej na celu uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 74/6 obr. Stolec, ponadto nie planuje się na tym terenie lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Dla przedmiotowej działki nie odnaleziono w rejestrach Urzędu decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydanych na podstawie Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie została podjęta uchwała Rady Gminy Dobra w sprawie ustanowienia obszaru rewitalizacji, zastrzegająca na rzecz gminy prawa pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji oraz, że dla terenu powyższej działki nie została ustanowiona Specjalna Strefa Rewitalizacji, na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 485). W związku z powyższym dla części powyższego terenu nie został ustanowiony zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 59 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.503).

Podjęta została Uchwała nr VI/179/2019 z dnia 30.05.2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmująca obszar w granicach administracyjnych gminy. Informuję, że obecnie trwają prace nad sporządzeniem projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra. Wstępny projekt studium jest dostępny na stronie www.dobraszczecinska.pl , zakładka konsultacje społeczne. Wskazywanie kierunku zmian przeznaczenia danej nieruchomości w zmienianym studium jest bezzasadne, ponieważ może ono ulec zmianie w trakcie prac nad projektem ww. dokumentu, jak również nie odzwierciedla aktualnego na dzień wydania wyjaśnienia stanu prawnego odnoszącego się do danej nieruchomości.

Zgodnie z nowelizacją Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została podjęta uchwała nr XLVI/610/2023 Rady Gminy Dobra z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Dobra.

Na terenie Gminy Dobra nie obowiązuje i nie jest tworzony plan dla terenów, które wymagają odbudowy w wyniku działania żywiołu na podstawie ustawy 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 2020r. poz. 764 ze zm.).

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

- Brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dojazd poprzez działkę będącą w Zasobie KOWR, następnie z własnej posesji z budynku wielorodzinnego.

-Osobą uprawnioną do nabycia ww. nieruchomości jest użytkownik tej nieruchomości (były pracownik Kombinatu Państwowych Gospodarstw Rolnych w Dobrej Szcz.). Osobie uprawnionej przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia tej nieruchomości (w trybie bezprzetargowym).

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. jaki 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 o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa 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 ww. ustawy KOWR przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR (dawniej Agencji).

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

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 44 216.

Niniejszy wykaz zostanie opublikowany na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. KOWR OT Szczecin

Sporządziła: Agnieszka Łazarczyk

Szczecin, dnia 25.07.2024 r.

p.o. ZASTĘPCA DYREKTORA

Jarosław Staszak

Szczecin, dnia 29. 07. 2024 r.

