

Oddział Terenowy w Szczecinie
SZC.WKUZ.GZ.4240.W.4.2024.AG

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 **Kołbaskowo**, pochodzącej z **byłego Towarzystwa Obrotu Nieruchomościami "AGRO" Sp. Akcyjna**. Nieruchomość **nierolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **304/4** z obrębu **Przeclaw** o powierzchni ogólnej **0,9715 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Policach o numerze SZ2S/00016842/8.

W skład nieruchomości wchodzi:

- **grunty orne:** 0,9715 ha, (w tym kl: RIIB-0,1841 ha, RIIA-0,7874 ha)

Na nieruchomości zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne st. częściowo stanowisko archeologiczne zaewidencjonowane pod nr Przeclaw, stan.22 (AZP 31-05/88) oraz Przeclaw, stan. 13 (AZP 31-05/69).

Cena nieruchomości wynosi 3 290 500,00 zł, (słownie: trzy miliony dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy pięćset 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 położona jest bezpośrednio przy granicy Miasta Szczecin. Usytuowana w sąsiedztwie i z dostępem poprzez działkę drogową gminną nr ew.304/21 z obr. Przeclaw do drogi krajowej nr 13 Szczecin – przejście graniczne w Rosówku. Od strony południowej poprzez drogi gminne nr ew.304/21 i nr ew.5/116, 5/117, 5/113 łączy się z węzłem komunikacyjnym „Przeclaw” na obwodnicy Przeclawia i Warzymic. Działka usytuowana jest z dostępem do pełnej infrastruktury komunalnej oraz handlowo-usługowej. Od północy znajdują się osiedla domów jedno i wielorodzinnych w zabudowie szeregowej. Od strony wschodniej sąsiaduje z terenem zabudowanymi halami handlowymi, zakładami rzemieślniczymi i usługowymi. W części działki 304/4 obr. Przeclaw znajdują się stanowiska archeologiczne zaewidencjonowane pod nr Przeclaw 22 (AZP 31-05/88) i 22 (AZP 31-05/69). Zgodnie z art. 31 ust.1a ustawy o ochronie zabytków i opiece na d zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. podlega warunkom i ochronie wynikających z ww. ustawy.

Według zaświadczenia znak: PI.6727.629.2024.AK z dnia 08.10.2024 r. zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo Nr XXX/353/10 z dnia 08.02.2010 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2010r. Nr 23, poz.498) oznaczona jest symbolem elementarnym **2 P,U i przeznaczona na cele : zabudowy przemysłowej**,

produkcyjno – usługowej, składów, magazynów i baz, usługi oświaty, zabudowy centrum handlowo-usługowego w tym lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do i powyżej 2000m². W niewielkiej części działki (skrajem działki) przebiega kanał melioracyjny, deszczowy oznaczony w planie miejscowym jako 04 Wk. Ponadto nie zostało wszczęte postępowanie administracyjne oraz nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, dla terenu Gminy Kołbaskowo obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo Nr XIII/125/2015 z dnia 16.11.2015r. oraz nie jest prowadzona procedura zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo i nie jest prowadzona procedura związana ze sporządzeniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy w Kołbaskowie podjęła Uchwałę Nr LI/649/2023 z dnia 27 października 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo. Niezależnie od powyższego Gmina Kołbaskowo informuje, że Rada Gminy Kołbaskowo nie podejmowała uchwały o której mowa w art. 8 i art.25 ust.1 ustawy z dnia 09 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. Urz. z 2021r. poz.4850). Rada Gminy Kołbaskowo nie podjęła uchwały w sprawie miejscowego planu odbudowy, o którym mowa w przepisie art.13d ustawy z dnia 11 sierpnia 2001r. o szczegółowych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu i rewitalizacji (Dz. Urz. z 2020r., poz.764). Dla ww. terenu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych: Zgodnie z opinią Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie z dnia 19 marca 2024 roku w części działki nr 304/4 z obrębu Przecław, gmina Kołbaskowo występują częściowo : stanowisko archeologiczne zaewidencjonowane pod nr Przecław, stan. 22 (AZP 31-05/88) oraz Przecław, stan.13 (AZP 31-05/69) ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, które nie są wpisane do rejestru zabytków. Zgodnie z art. 31 ust. 1a ww. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2013r., osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty ziemne lub dokonywać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego - jest zobowiązana, z zastrzeżeniem art. 82 a ust.1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków. Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w art. 1a, na wniosek inwestora, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny.

W odniesieniu do wyżej wymienionej nieruchomości przysługuje Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej S.A. prawo pierwszeństwa w nabyciu zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 4 ppkt b) ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 589). W przypadku rezygnacji KSSSE z przysługującego jej prawa, przedmiotowa nieruchomość zostanie przeznaczona do sprzedaży w formie przetargu ustnego nieograniczonego.

Do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości 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 wyrysem 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 44 224.

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

1. O/T KOWR w Szczecinie
2. Urzędu Gminy w Kołbaskowie
3. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
4. na stronie www.kowr.gov.pl

Sporządziła: Agata Gałkiewicz-Milewska

Szczecin, dnia 04.11.2024 r.

p.o. ZASTĘPCA DYREKTORA

Jarosław Staszak

Szczecin, dnia 05. 11. 2024 r.

