



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Szczecinie
SZC.WKUZ.ST.4240.W.14.2025.MS

Opublikowano na stronie podmiotowej
Biuletynu Informacji Publicznej KOWR,
wywieszono na tablicy ogłoszeń
w siedzibie OT KOWR w Szczecinie
Od 03. 02. 2025 - 18. 02. 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 **Dobrzany**, pochodzącej z **byłego PFZ**. Nieruchomość **gruntowa**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **414** z obrębu **Szadzko** o powierzchni ogólnej **0,4700 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Stargardzie o numerze SZ1T/00116813/1.

W skład nieruchomości wchodzi:

- **pastwiska trwałe**: 0,4700 ha, (w tym kl: PsIV - 0,0800 ha; PsV - 0,3900 ha)

Cena nieruchomości wynosi 110 700,00 zł, (słownie: sto dziesięć tysięcy siedemset 00/100 złotych), w tym koszty przygotowania do sprzedaży.

Opis nieruchomości: Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w sąsiedztwie wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej miejscowości Szadzko, jeziora "Szadzko", drogi gruntowej, terenów rolnych - pastwisk. Nieruchomość posiada kształt regularny ze spadkiem w kierunku jeziora. Dojazd do działki z drogi asfaltowej w finalnym odcinku drogą gruntową.

Gmina Dobrzany nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność z dniem 31.12.2002r.. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobrzany przyjętego uchwałą Nr XXVII/220/02 Rady Miejskiej w Dobznanach z dnia 7 października 2002r. działka o nr. geod. 414 obręb Szadzko objęta jest zapisem: - „obszar wielofunkcyjnego rozwoju wsi”, „strefa 100m cieków i zbiorników wodnych”.

Dla ww. nieruchomości nie wszczęto procedury planistycznej, postępowania w zakresie opracowania zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i planu miejscowego na zmianę funkcji przedmiotowej działki.

Dnia 26 lipca 2024r. Rada Miejska w Dobznanach podjęła uchwałę Nr V/32/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Dobrzany i na dzień wydania zaświadczenia nie przewiduje się zmiany przeznaczenia opisywanej nieruchomości z powodu braku projektu planu ogólnego dla Gminy Dobrzany.

Nie wszczęto procedury oraz nie wydano decyzji administracyjnej w trybie art. 50 ust. 1 i 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130).

Na przedmiotowej działce nie planuje się zlokalizowania farm elektrowni wiatrowych oraz nie jest ona objęta miejscowym planem odbudowy.

Na dzień wydania zaświadczenia ww. działka nie jest położona w obszarze rewitalizacji ustalonym w Lokalnym Programie Rewitalizacji Gminy Dobrzany na lata 2024 - 2030, w rozumieniu art. 8 ustawy z dnia 9.10.2015r.

o rewitalizacji (Dz. U. z 2024r. poz. 278 ze zm.), na który Rada Gminy nie ustaliła prawa pierwokupu nieruchomości (art.11 ust.5 ustawy). Działki nie są objęte obszarami specjalnej strefy rewitalizacji, o których mowa w art.25 powołanej wyżej ustawy. Zaświadczenie GP.6727.4.2025 z dnia 10.01.2025r..

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:
1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Szczecinie informuje, że działka nr 414 obręb Szadzko położona jest w granicach obszaru Natura 2000 Ostoja Ińska PLB320008. Dla obszaru Natura 2000 Ostoja Ińska PLB320008 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie ustanowił plan zadań ochronnych Zarządzeniem z dnia 30 kwietnia 2014r. (Dz. U. z 2014r., poz. 1931, zm. z 2017r., poz. 4303). Plan zadań dostępny jest na stronie internetowej pod adresem: <https://www.gov.pl/web/rdos-szczecin/plan-zadan-ochronnych>.

Ponadto działka 414 obręb Szadzko gmina Dobrzany położona jest w granicach otuliny Ińskiego Parku Krajobrazowego.

Z dokumentacji do planu zadań ochronnych dla ww. obszaru wynika, że działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru który stanowi siedlisko występowania: gęgawy *Anser anser*, bąka zwyczajnego *Botaurus stellaris*, zausznika *Podiceps nigricollis*, błotniaka stawowego *Circus aeruginosus* i zimorodka *Alcedo atthis*. Wymienione powyżej gatunki ptaków są przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 Ostoja Ińska PLB320008. Z uwagi na wymagania siedliskowe ww. gatunków, zdaniem RDOŚ przedmiotowa działka powinna być użytkowana zgodnie z obecnym przeznaczeniem, wynikającym z ewidencji gruntów i budynków.

Głównymi zagrożeniami wskazanymi w planie zadań ochronnych dla ww. gatunków ptaków są m.in.: koszenie lub usuwanie szuwarów, niekontrolowane i niewłaściwe pozyskiwanie trzciny, osuszanie podmokłych zabagnionych terenów śródlęśnych, zasypywanie i osuszanie oczek wodnych, zarastanie łąk i pól uprawnych w wyniku zaniechania użytkowania kośnego lub uprawy, osuszanie śródpolnych oczek wodnych i torfowisk, intensywna eutrofizacja jezior, stawów, oczek wodnych wskutek działania biogenów spływających z otaczających je pól i użytków zielonych, całkowita wycinka starodrzewu i pojedynczych drzew dziuplastych w pobliżu jezior, intensyfikacja gospodarki rybackiej, wypalanie trzcinowisk, niekontrolowane i niewłaściwe pozyskiwanie trzciny, niepokojenie ptaków w wyniku działalności gospodarczej prowadzonej w pobliżu stanowisk lęgowych i turystyki skutkujące płoszeniem ptaków, niszczeniem gniazd, zaniku miejsc lęgowych i utraty bazy żerowej.

W związku z ww. informacjami Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska informuje, że zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r.

o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.) zabrania się, z zastrzeżeniem art. 34, podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub,
- 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Na działkach na których występuje zadrzewienie, nawet pojedyncze nie należy podejmować wycinki drzew bez przeprowadzenia szczegółowej inwentaryzacji terenu pod kątem występowania gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegający ochronie gatunkowej, o których mowa w rozporządzeniach Ministra Środowiska: z dnia 09.10.2014r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz.U. z 2014r., poz. 1409), z dnia 16.12.2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2022r. poz. 2380), z dnia 09.10.2014r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz.U. z 2014r., poz. 1408) oraz siedlisk przyrodniczych i gatunków, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13.04.2010r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczania, jako obszary Natura 2000 (Dz.U. z 2014r., poz. 1713). Przed ewentualnym przystąpieniem do usunięcia drzew i krzewów należy wziąć pod uwagę okresy lęgowe ptaków oraz przepisy art. 51 i 52 ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz.U z 2003r. poz. 1336 z późn. zm.). Jeżeli na przedmiotowym terenie będą występowały gatunki podlegające ochronie gatunkowej, a planowane prace spowodują naruszenie tych przepisów, inwestor zobowiązany jest uzyskać zezwolenie na odstąpienie od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych, wydawane na podstawie art. 56 ustawy o ochronie przyrody przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska lub Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie zgodnie z art. 56 ust. 4 ww. ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody.

2. Działka ozn. nr 414 obręb Szadzko, gmina Dobrzany, graniczy z działką śródlądowych wód powierzchniowych płynących Jezioro Szadzko (dz. nr 122 obr. Szadzko).

W sytuacji, gdy dana nieruchomość graniczy z ciekim stanowiącym śródlądowe wody powierzchniowe właściciel zobowiązany jest do przestrzegania ww. zapisów ww. ustawy Prawo wodne:

- Zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia 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 brzegów 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 śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany 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.

3. Działka znajduje się na terenie otuliny Ińskiego parku Narodowego, nie obowiązują w stosunku do niej zakazy ustanowione dla IPK na mocy Rozporządzenia nr 14/2005 z dnia 27.07.2005 w sprawie IPK (Dz. U. Woj. Zachpom. poz. 1377). Natomiast obowiązujący dla terenu IPK plan ochrony (ustanowiony Rozporządzeniem nr 36/2005 z dnia 10.11.2005r. - Dz. U. Woj. Zachpom. poz. 1874) w § 9 określa obszary realizacji zadań ochronnych oraz zasady ich prowadzenia w otulinie parku, ust.3 1) *na terenie istniejących obszarów chronionych (użytków ekologicznych oraz Ostoi Ińskiej) obowiązuje zasada dostosowania (bądź zaniechania) wszelkich działań ochronnych i gospodarczych do utrzymania celu ochrony bez pogarszania stanu chronionych gatunków i ekosystemów*. Działka częściowo pokryta jest zadrzewieniami/krzewami oraz bezpośrednio graniczy z dz. 122, na której znajduje się jezioro Szadzkie. W obrębie działki wyznaczono użytki Ps. Uwarunkowania te wskazują, że nieruchomość może być siedliskiem gatunków podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych. W zw. z tymi okolicznościami sposób gospodarowania powinien uwzględniać postanowienie ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody, w szczególności art. 51-52, 78-90, 117-125.

4. KOWR sprzedaje ww. nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów, wydanymi przez Starostę Powiatu Stargardzkiego. W przypadku stwierdzenia zmiany jej granicy z Jeziorem Szadzko, 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 geodeta wykaże inną powierzchnię lub przebieg granicy z jeziorem, niż jest to oznaczone w ww. dokumentach, przyszły nabywca oświadczy, że nie będzie występować z żadnymi roszczeniami wobec KOWR z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków oraz ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, a także 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 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. 91 578 85 53.

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 Gminy w Dobrzanach
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Sporządziła: Marta Sochaj

Stargard, dnia 10.01.2025 r.

Szczecin, dnia 30. 01. 2025 r.

ZASTĘPCA DYREKTORA

Jarosław Staszak