

Oddział Terenowy w Szczecinie
SZC.WKUZ.PY.4240.W.294.2024.JZ

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 **Pyrzyce**, pochodzącej ze **zlikwidowanego KPGR Żabów**. Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **245/7** z obrębu **Ryszewko** o powierzchni ogólnej **21,9119 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Pyrzycach o numerze SZ2T/00038310/1.

W skład nieruchomości wchodzi:

- **łąki trwałe:** 14,7085 ha, (w tym kl: ŁIV - 6,5350 ha; ŁV - 4,3178 ha; ŁVI - 3,8557 ha)
- **grunty pod rowami:** 0,5409 ha, (w tym kl: W/ŁIV - 0,0856 ha; W/ŁV - 0,2128 ha; W/ŁVI - 0,2425 ha)
- **grunty zadrzewione i zakrzewione na użytk. rol.:** 0,7171 ha, (w tym kl: Lzr/ŁIV - 0,6318 ha; Lzr/ŁV - 0,0853 ha)
- **nieużytki:** 5,9454 ha, (w tym kl: N - 5,9454 ha)

Cena nieruchomości wynosi 803 550,00 zł, (słownie: osiemset trzy tysiące pięćset pięćdziesiąt 00/100 złotych), w tym koszty przygotowania do sprzedaży i podatek VAT od kwoty 2 305,00 zł- wartość części nierolnej objętej mpzp, zgodnie z obowiązującymi przepisami w dacie zawarcia umowy sprzedaży.

Opis nieruchomości: Nieruchomość położona jest w odległości około 200 m na północ od zabudowań wsi Ryszewko. Sąsiaduje od strony północno-zachodniej z kanałem Ryszewko, od pozostałych stron z użytkami zielonymi. Na działce występują nieużytki - obniżenia zalane wodą i zabagnione. W północno -zachodniej części działki nr 245/7 założona została plantacja wierzby energetycznej. Plantacja założona została w 2003 roku. Dojazd do działki z drogi asfaltowej relacji Ryszewko- Młyny i drogami gruntowymi. Dojazd do działki utrudniony.

Zgodnie z zaświadczeniem znak PNiGM.6724.4.17.2024 z dnia 19.06.2024r. wydanym przez Burmistrza Pyrzyc, poświadczonym o aktualizacji w dniu 25.11.2024r w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce, zatwierdzonym Uchwałą Nr LXV/499/23 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 października 2023 r. w sprawie uchwalenia

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce,
• działka nr 245/7 obręb Ryszewko, położona jest w części na terenie zieleni naturalnej [ZN] a w części na terenie lasów [L]; w strefie ochrony pośredniej od ujęcia wód Miedwie oraz na obszarze Natura 2000: Jezioro Miedwie i okolice oraz Dolina Płoni i Jeziora Miedwie.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze, gdzie toczy się procedura planistyczna zgodnie z podjętą przez Radę Miejską w Pyrzycach w dniu 25 kwietnia 2024 r. Uchwałą Nr LXXI/543/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Pyrzyce.

Gmina Pyrzyce nie planuje zmiany przeznaczenia terenu dla w/w działek na dzień 19.06.2024 r.

Nie podjęto uchwały o przystąpieniu do opracowania gminnego programu rewitalizacji oraz uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu rewitalizacji.

Nie podjęta została uchwała w sprawie przyjęcia miejscowego planu odbudowy 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 (tj. Dz. U z 2020 r. poz. 764).

Działka nr 245/7 obręb Ryszewko gm. Pyrzyce, w części objęta jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce, przyjętym przez Radę Miejską w Pyrzycach w dniu 29 marca 2001 r. Uchwałą Nr XXX/336/01 [tekst uchwały ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Zachodn. Nr 15 poz.21 z dnia 13 lutego 2001 r.].

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka nr 245/7, obręb Ryszewko gm. Pyrzyce (w części), położona jest na terenie przeznaczonym pod: zabudowę usługową i zabudowę produkcyjną [symbol C 25a U/P] oraz zieleń wysoką [symbol C 25b ZW].

Na dzień dzisiejszy Gmina Pyrzyce nie planuje lokalizacji siłowni wiatrowych na przedmiotowych działkach.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych: Nieruchomość przylega do działki wód płynących kanału Ryszewko (dz. nr 225/4 obr. Ryszewko.

W sytuacji gdy ww. nieruchomość graniczy z działką śródlądowych wód płynących, właściciel zobowiązany będzie do przestrzegania ww. zapisów ustawy z dnia 20.07.2017r. Prawo Wodne (Dz.U z 2023r. poz. 1478 ze zm.):

1. 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,

2. 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

3. Właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonania robót związanych z utrzymaniem wód oraz dla ustawienia znaków żeglugowych lub hydrologiczno - meteorologicznych urządzeń pomiarowych - art. 233 ust. 1

KOWR sprzedaje w/w nieruchomość na podstawie aktualnego opisu i mapy sporządzonej przez Starostwo Powiatowe w Pyrzycach. W przypadku stwierdzenia zmiany jej granicy z dz. nr 225/4 obr. Ryszewko, gm. Pyrzyce tj. „kanału Ryszewko” przyszły nabywca będzie zobowiązany do poniesienia wszystkich kosztów związanych z regulacją granic i stanu prawnego.

W przypadku ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po umowie sprzedaży, ustalona zostanie inna powierzchnia lub przebieg granicy z dz. nr 225/4 niż jest to oznaczone w dokumencie w postaci opisu i mapy dołączonych do umowy sprzedaży, przyszły nabywca zobowiąże się, że nie będzie występować z żądaniami roszczeniowymi wobec KOWR z tytułu ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, kosztów związanych z koniecznością dokonania regulacji granic i stanu prawnego.

Działka nr 245/7, Obr. Ryszewko, gm. Pyrzyce zlokalizowana jest w granicach obszarów Natura 2000 Jezioro Miedwie i okolice PLB320005 oraz Dolina Płoni i Jezioro Miedwie PLH320006. Dla obszaru Natura 2000 Jezioro Miedwie i okolice PLB320005 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie zarządzeniem z dnia 30 kwietnia 2014 r. ustanowił plan zadań ochronnych (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r., poz. 1923, zm. z 2017 r., poz. 3567, zm. z 2023, poz. 4441), natomiast dla obszaru Natura 2000 Dolina Płoni i Jezioro Miedwie PLH320006 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie ustanowił plan zadań ochronnych zarządzeniem z dnia 4 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r., poz. 1660, zm. z 2017 r., poz. 3458).

Ponadto przedmiotowa działka znajduje się w granicach korytarza ekologicznego Dolina Płoni i Miedwie, a także położona jest na obszarze szczególnie cennym dla społeczeństwa ze względu na jego wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe i jako taki wymaga zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania (obszar wyznaczony jako krajobraz priorytetowy: 2a. Bagienno-kąkowy — głównie bezleśny. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk)

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.

W odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości zastrzega się umowne prawo odkupu wykonywane przez KOWR na rzecz Skarbu Państwa w okresie pięciu lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.

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

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności na roczne lub półroczne raty, na warunkach określonych w art. 31 ust. 2 ustawy, w szczególności w przypadku nabywania nieruchomości w celu utworzenia albo powiększenia gospodarstwa rodzinnego, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 2569 z późn. zm.) [zwanej dalej: „ukur”],, jeżeli nabywca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) w przypadku nieruchomości rolnej w rozumieniu Kodeksu cywilnego oraz nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele związane z prowadzeniem gospodarki rolnej i leśnej wraz z częściami składowymi lub przynależnościami - zobowiąże się do utrzymywania nabywanej nieruchomości zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności rolniczej;
- 2) nie posiada zaległych zobowiązań finansowych wobec KOWR.

Niespłacona część ceny sprzedaży podlega oprocentowaniu na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16.02.2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz. U. z 2012 r., poz. 208).

Decyzję o rozłożeniu ceny sprzedaży na raty podejmuje KOWR Oddział Terenowy w Szczecinie na podstawie pisemnego, umotywowanego wniosku kandydata na nabywcę.

Wiarygodność kandydata na nabywcę, proponowane formy zabezpieczenia oraz spełnienie pozostałych warunków rozłożenia należności na raty, podlegać będą ocenie KOWR. W przypadku nie złożenia w terminie określonym przez KOWR dokumentów dotyczących wiarygodności oraz zabezpieczeń, jak również w przypadku braku wiarygodności kandydata na nabywcę, a także negatywnej oceny zaproponowanej formy zabezpieczenia, kandydat na nabywcę zobowiązany będzie do zapłaty ceny sprzedaży w pełnej wysokości przed zawarciem umowy sprzedaży.

Szczegółowe informacje o nieruchomości będącej przedmiotem wykazu można uzyskać w SZ KOWR w Pyrzycach, ul. Warszawska 95, 74-200 Pyrzyce lub w KOWR OT w Szczecinie, ul. Bronowicka 41, 71-012 Szczecin albo dzwoniąc pod nr tel. 918172354.

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 Pyrzycach
3. Urzędu Gminy w Pyrzycach
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Sporządziła: Jolanta Zięcina-Pędziwiatr

Pyrzyce, dnia 28.01.2025 r.

Szczecin, dnia 31.01.2025 r.

z.o. ZASTĘPCA DYREKTORA

Jarosław Staszak

