



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Szczecinie
SZC.WKUZ.GZ.4240.W.13.2025.AŁ

Opublikowano na stronie internetowej
Krajowego Informacji Publicznej KOWR,
zamieszczono na tablicy ogłoszeń
w siedzibie OT KOWR w Szczecinie
12. 02. 2025 - 27. 02. 2025
Pismo

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 **Dobra**, pochodzącej **ze zlikwidowanego KPGR w Dobrej Szcz.** Nieruchomość **nierolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **1445** z obrębu **Dobra** o powierzchni ogólnej **0,1752 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Policach o numerze SZ2S/00040667/4.

W skład nieruchomości wchodzi:

- **grunty orne:** 0,0414 ha, (w tym kl: RVI- 0,0414 ha)
- **lasy:** 0,1338 ha, (w tym kl: VI- 0,1338 ha)

Cena nieruchomości wynosi 456 300,00 zł, (słownie: czterysta pięćdziesiąt sześć tysięcy trzysta 00/100 złotych), w tym podatek VAT od części nierolnej zgodnie z obowiązującymi przepisami w dacie zawarcia umowy sprzedaży. Cena zawiera koszty przygotowania do sprzedaży.

Opis nieruchomości: Nieruchomość zlokalizowana jest w obrębie ewidencyjnym Dobra przy ul. Szczecińskiej. Bezpośrednie sąsiedztwo działki stanowią zabudowania mieszkalne, towarzyszące im zabudowania gospodarcze, wolne tereny inwestycyjne. W dalszej odległości zlokalizowane są pozostałe zabudowania miejscowości Dobra wraz z całą infrastrukturą towarzyszącą. Na dzień wizji lokalnej działka porośnięta roślinnością trawiastą oraz drzewostanem liściastym z robiną jako przeważającym gatunkiem. Drzewostan nie przedstawia wartości użytkowych, koszty pozyskania i zrywki z równoważną wartość materiału opałowego. Ponadto na działce znajduje się przyzma ziemi oraz pojedyncze śmieci min. elementy drewniane i metalowe. Na południowo- zachodniej części działki przebiega sieć kanalizacyjna. Dojazd z drogi asfaltowej (bezpośredni zjazd).

Zgodnie z informacją wydaną przez Urząd Gminy Dobra pismem znak: RPPIWZ.PP.6724.16.2024.MKO z dnia 18 kwietnia 2024 r. potwierdzoną dnia 19.11.2024 r., działka nr 1445 z obrębu Dobra, gmina Dobra zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (Uchwała Nr V/90/2000 Rady Gminy w Dobrej z dnia 24.08.2000 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego Nr 33 poz. 419 z dnia 13.10.2000 r.) oznaczona jest symbolami:

- **Db.36.Mj/u — przeznaczenie podstawowe — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi,**
- **5.Zw— zieleń wysoka, zakaz zabudowy.**

Zgodnie z ogólnymi zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (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. zmieniona uchwałą nr XXI/291/2021 Rady Gminy Dobra z dnia 25 lutego 2021 r. oraz zmieniona uchwałą nr XXXV/459/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 21 września 2022 r.) przedmiotowa działka znajduje się w strefie predysponowanej do rozwoju funkcji mieszkalnej jednorodzinnej niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi jak dla jednostki A w zakresie usług publicznych, na rysunku Studium teren w granicach oznaczony literą B (kolor brązowy). Według szczegółowych oznaczeń w studium działki znajdują się na terenie rozwoju funkcji mieszkalnej i towarzyszącej usługowej, w ramach jednostek strukturalnych wg planu zagospodarowania przestrzennego gminy, zmian planu i wniosków do planu. Przez teren działki przebiega projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15kV.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, określa jedynie politykę przestrzenną gminy.

Ponadto nie wszczęto procedury planistycznej mającej na celu uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1445 obręb Dobra, gmina Dobra, oraz nie planuje się na tym terenie lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Podjęto uchwałę Nr IX/138/11 Rady Gminy Dobra z dnia 27 października 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębach Dobra, Wołczkowo, Dołuje, Bezrzecze, Mierzyn, oraz uchwałę Nr IX/ 139/11 Rady Gminy Dobra z dnia 27 października 2011 roku w sprawie przystąpienia do opracowania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra z wyłączeniem terenów, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w obrębie Dobra. Obecnie prace zostały wstrzymane z uwagi na konieczność rozwiązania problemów komunikacyjnych.

Podjęta została uchwała nr VI/79/2019 Rady Gminy Dobra z dnia 30 maja 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.

Zgodne 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.

Dla działki 1445 obręb Dobra, gmina Dobra nie odnaleziono w rejestrach Urzędu decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydanych na podstawie art. 50 i 61 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Dla terenu działki nr 1445 obręb Dobra, gmina Dobra, 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 powyższych działek, nie została ustanowiona Specjalna Strefa Rewitalizacji, na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 278).

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 2020 r. poz. 764 ze zm.).

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych: **Na działce znajduje się przyzma ziemi oraz pojedyncze śmieci min. elementy drewniane i metalowe. Nabywca oświadczy, że jest świadomy faktu obciążenia działki odpadami różnego pochodzenia oraz samodzielnie i na własny koszt podejmie działania w celu uporządkowania działki. Na południowo- zachodniej części działki przebiega sieć kanalizacyjna.**

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. 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 44 216.

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

1. KOWR OT w Szczecinie
2. Urzędu Gminy w Dobrej
3. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
4. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Sporządziła: Agnieszka Łazarczyk

Szczecin, dnia 05.02.2025 r.

~~o.o. ZASTĘPCA DYREKTORA~~

~~Jarosław Staszak~~

Szczecin, dnia 11.02.2025 r.

