



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Szczecinie
SZC.WKUZ.ST.4240.W.63.2025.KI

Opublikowano na stronie podmiotowej
Biuletynu Informacji Publicznej KOWR,
wywieszono na tablicy ogłoszeń
w siedzibie OT KOWR w Szczecinie
02.04.2025 - 17.04.2025
Od
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 **Chociwel**, pochodzącej z **byłego Kombinatu Państwowych Gospodarstw Rolnych w Chociwlu**. Nieruchomość **rolna**, zabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr **17/22, 43/6** z obrębu **Kamienny Most** o powierzchni ogólnej **37,2966 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Stargardzie o numerze SZ1T/00116946/2.

W skład nieruchomości wchodzi:

- grunty orne:	33,5402 ha, (w tym kl: R IVa - 23,4500 ha, R IVb - 5,3573 ha, R V - 4,7329 ha)
- grunty rolne zabudowane:	0,7417 ha, (w tym kl: Br-R IVa - 0,7417 ha)
- łąki trwałe:	0,4698 ha, (w tym kl: Ł IV - 0,4698 ha)
- grunty pod rowami:	0,0184 ha, (w tym kl: W-Ł IV - 0,0184 ha)
- lasy:	1,8781 ha, (w tym kl: Ls IV - 1,8781 ha)
- grunty zadrzewione i zakrzewione:	0,0502 ha, (w tym kl: Lz - 0,0502 ha)
- nieużytki:	0,5982 ha, (w tym kl: N - 0,5982 ha)

oraz budynki i budowle, a także urządzenia trwale z nimi związane:

- budynek bukaciarni 340 stanowisk	nr inwentarzowy: 1068010300
- budynek szopy - magazyn	nr inwentarzowy: 1068010797
- nawierzchnia podwórza - udział 1/2	nr inwentarzowy: 2068010805
- linie wężło. elektr.	nr inwentarzowy: 2068010808

Cena nieruchomości wynosi 1 454 400,00 zł, (słownie: jeden milion czterysta pięćdziesiąt cztery tysiące czterysta 00/100 złotych), w tym koszty przygotowania do sprzedaży.

Opis nieruchomości: Działka nr 17/22 zlokalizowana jest w sąsiedztwie zabudowań wsi Kamienny Most, jeziora „Kamienny Most”, sadzawki, terenów inwestycyjnych oraz użytkowanych rolniczo. Działka zabudowana budynkami gospodarczymi. Dojazd do działki z drogi utwardzonej. Działka nr 43/6 zlokalizowana jest w sąsiedztwie terenów rolnych oraz leśnych. Działka niezabudowana, użytkowana rolniczo, w północno-zachodniej oraz środkowo-południowej części znajdują się enklawy leśne, widoczne osuwiska terenu. Brak dostępu do drogi publicznej, dojazd do działki drogą gruntową.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Miejskiego w Chociwlu, z dnia 5 grudnia 2024 r., dla działek nr nr 17/22, 43/6 obrębu Kamienny Most brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chociwel, zatwierdzonym uchwałą Nr XV/127/08 Rady Miejskiej w Chociwlu z dnia 25 czerwca 2008 r.: działka nr 17/22 przeznaczona jest na cele przemysłowe, działka nr 43/6 przeznaczona jest na cele rolnicze. Dla działek nie wszczęto procedury planistycznej mającej na celu zmianę funkcji przeznaczenia działek, przystąpienia do opracowania planu

ogólnego. Dla działek nie wszczęto również postępowania administracyjnego i nie wydano decyzji w trybie art. 61 ust. 1 (decyzja o wz i zt) oraz art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na ww. nieruchomości nie przewiduje się lokalizacji siłowni wiatrowych, działki położone są na terenie ochronnym w obszarze NATURA 2000. Teren działek nie jest objęty miejscowym planem odbudowy. Zgodnie z uchwałą Nr XXXI/200/18 Rady Miejskiej w Chociwlu z dnia 31 grudnia 2018 r. w sprawie przyjęcia programu rewitalizacji gminy Chociwel na lata 2017-2026 ww. działki nie znajdują się w specjalnej strefie rewitalizacji.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

1/ W związku z zawartą umową dzierżawy, w stosunku do nieruchomości, dzierżawcy przysługuje prawo pierwszeństwo nabycia.

2/ Zgodnie z pismem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie działki nr nr 17/22, 43/6 obrębu Kamienny Most, gmina Chociwel położone są w granicach obszaru Natura 2000 Ostoja Ińska PLB320008, dla którego Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Zarządzeniem z dnia 30 kwietnia 2014 r. ustanowił plan zadań ochronnych (Dz. U. z 2014 r., poz. 1931, zm. z 2017 r., poz. 4303) (<https://www.gov.pl/web/rdos-szczecin/plany-zadan-ochronnych>). Z dokumentacji będącej w zasobach RDOŚ w Szczecinie wynika, że na terenie przedmiotowych działek nie stwierdzono występowania gatunków stanowiących przedmioty ochrony ww. obszaru Natura 2000 ani siedlisk przyrodniczych, o których mowa w rozporządzeniu z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. 2014, poz. 1713). Z ewidencji gruntów i budynków wynika, że ww. działki zostały sklasyfikowane jako: grunty orne (działka nr 17/22 obrębu Kamienny Most) oraz: lasy, grunty orne, łąki, nieużytki (działka nr 43/6 obrębu Kamienny Most). Ponadto, na działce nr 17/22 obrębu Kamienny Most znajdują się zabudowania i graniczy ona bezpośrednio z Ińskim Parkiem Krajobrazowym. Z dokumentacji będącej w zasobach RDOŚ wynika, że na działkach sąsiadujących z działką nr 17/22 obrębu Kamienny Most stwierdzono występowanie gęgawy *Anser anser*, błotniaka stawowego *Circus aeruginosus* i gągoła *Bucephala clangula*, zimorodka *Alcedo atthis*, łabędzia niemego *Cygnus olor*. Wspomniane gatunki ptaków są przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 Ostoja Ińska PLB320008. 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. Z uwagi na występowanie w bezpośrednim sąsiedztwie ww. działki siedlisk gatunków ptaków stanowiących przedmioty ochrony obszaru Natura 2000 Ostoja Ińska PLB320008 oraz z uwagi na wymagania siedliskowe ww. gatunków, przedmiotowa działka powinna być użytkowana zgodnie z obecnym przeznaczeniem, wynikającym z ewidencji gruntów i budynków. Z ogólnodostępnych danych wynika, że na ww. działkach znajdują się drzewa. W związku z ww. RDOŚ informuje, że 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 podlegających ochronie gatunkowej, o których mowa w rozporządzeniach Ministra Środowiska: z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409), z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r., poz. 2380), z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408) oraz siedlisk przyrodniczych i gatunków, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia, jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2023 r., 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 odstępstwo 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 ustawy zezwolenie takie może zostać wydane w przypadku braku rozwiązań alternatywnych, jeżeli nie jest to szkodliwe dla zachowania we właściwym stanie ochrony dziko występujących populacji chronionych gatunków roślin, zwierząt lub grzybów oraz gdy zachodzi jedna z przesłanek wymienionych w art. 56 ust. 4 pkt 1-7, z zastrzeżeniem ust. 4a, 4b, 4c, 4d i 5 ww. ustawy. Wytyczne dotyczące wycinki drzew i krzewów na terenach rolnych zostały zamieszczone na stronie internetowej Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (<http://www.gdos.gov.pl/wycinka-drzew-lub-krzewow-na-terenach-rolnych>).

3/ Zgodnie z pismem Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Zachodniopomorskiego działki nr nr 17/22, 43/6 obrębu Kamienny Most, gmina Chociwel znajdują się na terenie otuliny Ińskiego Parku Krajobrazowego. Oznacza to, iż nie obowiązują w stosunku do nich zakazy ustanowione dla Ińskiego Parku Krajobrazowego. Natomiast obowiązujący dla terenu IPK plan ochrony (ustanowiony Rozporządzeniem nr 36/2005 z dnia 10 listopada 2005 r. – Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1874) stanowi, w § 2 ust. 1 pkt 7, iż celem ochrony parku jest *utrzymanie wszelkich powiązań ekologicznych w otulinie Parku*, co realizowane ma być, na podstawie § 2 ust. 2 pkt 4, poprzez: *zachowanie korytarzy ekologicznych i innych elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego, zapewniających skuteczną ochronę walorów Parku, rozwój infrastruktury związanej z obsługą ruchu turystycznego na terenie Parku, rozwój obszarów zabudowanych i prowadzenie działalności gospodarczej w sposób nie zagrażający ochronie walorów Parku, rozwój infrastruktury poprawiającej stan środowiska naturalnego i warunki życia ludności na terenie Parku*. Plan określa także w § 9 obszary realizacji zadań ochronnych oraz zasady ich prowadzenia w otulinie parku. Treść obu rozporządzeń dostępna jest do pobrania na stronach Biuletynu Informacji Publicznej ZPKWZ w zakładce „podstawa prawna”. Niezależnie od uwarunkowań związanych z Ińskim Parkiem Krajobrazowym należy zwrócić uwagę, że działka nr 17/22 jest

częściowo pokryta zadrzewieniami i krzewami (ustanowiono użytek Lz), zaś działka nr 43/6 jest częściowo pokryta lasem (drzewostan przekracza powierzchnię 0,1 ha, użytek Ls bezpośrednio przylegający do oddz. 136 i 137 leśn. Lublino, Nadleśnictwo Dobrzany) oraz zadrzewieniami śródpolnymi i nieckami niewielkich zbiorników wodnych bądź terenów wodno-błotnych (użytki N). W związku z tym faktem sposób gospodarowania powinien uwzględniać postanowienia ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w szczególności art. 51-52, 78-90, 117-125.

4/ Działka nr 17/22 obrębu Kamienny Most graniczy z działką nr 17/17 obrębu Kamienny Most, która zgodnie z ewidencją gruntów i budynków oznaczona jest jako grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi (Ws). KOWR sprzedaje ww. nieruchomość na podstawie aktualnego opisu i mapy sporządzonej przez Starostwo Powiatowe w Stargardzie. W przypadku stwierdzenia zmiany granicy z gruntem pod wodami powierzchniowymi stojącymi (Ws), 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 notarialnej, ustalona zostanie inna powierzchnia lub przebieg granicy z gruntem pod wodami powierzchniowymi stojącymi (Ws) niż jest to oznaczone w dokumentach w postaci opisu i mapy dołączonej do umowy sprzedaży, przyszły nabywca zobowiąże się, że nie będzie występować z żadnymi roszczeniami wobec KOWR z tytułu ewentualnej różnicy powierzchni sprzedawanej nieruchomości, 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.

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 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 81 44 229.

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 Chociwlu
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl
6. w prasie

Sporządziła: Katarzyna Iwanow

Stargard, dnia 31.03.2025 r.

n.o. ZASTĘPCA DYREKTORA

Jarosław Staszak

Szczecin, dnia 01.04.2025 r.