



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Gorzowie Wlkp.
Sekcja Zamiejscowa w Zielonej Górze

GOR.WKUZ.ZG.4240.46.2025.BW.2

Wywieszono w miejscach zwyczajowo przyjętych
w dniach od **20.05.2025 r.** do **04.06.2025 r.**

INFORMACJA O PLANOWANEJ SPRZEDAŻY

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Gorzowie Wielkopolskim działając na podstawie art. 12 ust. 3 i art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, 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 **podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży**. Nieruchomość pochodzi z byłego Państwowego Funduszu Ziemi oraz z byłego prawa użytkowania spółdzielni.

NIERUCHOMOŚĆ rolna, niezabudowana położona - województwo lubuskie, powiat **krośnieński**, gmina **Dąbie**, obręb **Nowy Zagór** oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr **37/12, 45** o powierzchni ogólnej **0,8153 ha**.

Opis nieruchomości: Nieruchomość składająca się z dwóch działek położonych na peryferiach miejscowości Nowy Zagór. Działki położone obok siebie, rozdzielone strumieniem, położone pomiędzy pasem drogi powiatowej a jeziorem Raduszeckim. Działki o foremnym kształcie i równej powierzchni bez wyraźnych uskoków i nachyleń. W sąsiedztwie znajdują się obszary zalesione oraz grunty rolne. Nieruchomość oddalona od najbliższych zabudowań mieszkalnych o około 900 m. Od strony północnej działka 37/12 sąsiaduje z budynkiem ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej. Od strony zachodniej nieruchomość graniczy z rowem z wodą, za którym znajduje się droga szutrowa a następnie wał Jeziora Raduszeckiego z zakazem wchodzenia na wał. Nieruchomość od dłuższego czasu nieużytkowana, porośnięta samosiejkami drzew oraz drobnymi zakrzaczami. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej Nr 1148 (działka nr 56/2). Działki znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Nieruchomość położna jest na terenie, dla którego Gmina nie posiada obowiązującego Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. W planie ogólnym obowiązującym do końca 2002 r. grunty przeznaczone były jako tereny upraw ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy - RP. W aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie działki stanowią tereny rolne/tereny rolne o słabej bonitacji, Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz granice GZWP nr 149 i 150 Gmina Dąbie przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy. W dacie niniejszej publikacji nie opracowano projektu tego planu.

Działki numer 37/12 i 45 wchodzą w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Krośnie Odrzańskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr: ZG1K/00032213/1. Dział III zawiera wpis ograniczonego prawa rzeczowego, który dotyczy odpłatnej, bezterminowej służebności przesyłu, polegającej na prawie nieograniczonego dostępu EWE ENERGIA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością do nieruchomości obciążonych w celu wykonania niezbędnych robót związanych z eksploatacją, konserwacją, naprawą oraz remontem infrastruktury gazowej. Przedmiotem wykonania są działki numer 30/2, 37/4. Dodatkowo dział III zawiera ostrzeżenie dotyczące działki numer 137/2. Dział IV wymienionej księgi wieczystej wolny od obciążeń.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej Nr 1148 (działka nr 56/2) nabywca nieruchomości winien wystąpić do zarządcy drogi (Zarządu Dróg Powiatowych w Krośnie Odrzańskim) o zgodę na zjazd indywidualny.

Nieruchomość znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego znajdującego się na działce numer 58 i zgodnie z art.176 ust.1 pkt 5 i 6 ustawy Prawo Wodne w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazane jest wykonywanie robót i czynności, które mogą wpływać na szczelność bądź stabilność wałów.

Działki nr 37/12 i 45 graniczą z rowem melioracyjnym znajdującym się na działce nr 57, nabywca będzie zobowiązany do utrzymania urządzeń melioracyjnych w należytym stanie technicznym, zgodnie z ustawą Prawo Wodne.

Działki nr 37/12 i 45 położone są w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Bobru", dla którego ograniczenia w gospodarowaniu określone zostały w Uchwale Nr LXI/935/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 29 stycznia 2024 r. zmieniającej uchwałę w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Bobru” nr XXIV/321/16 z dnia 10 października 2016 r. Dodatkowo nabywca będzie zobowiązany do przestrzegania ustawy z dnia 15 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W skład nieruchomości wchodzi:

1. Grunty o ogólnej powierzchni - 0,8153 ha,

w tym:

- **grunty orne:** 0,6753 ha, (w tym kl: RIVa - 0,0046 ha; RV - 0,6707 ha)
- **pastwiska trwałe:** 0,1400 ha, (w tym kl: PsV - 0,1400 ha)

UWAGA!

Zgodnie z art. 29 ust. 4 w/w ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa Krajowemu Ośrodkowi przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat, licząc od dnia nabycia od Krajowego Ośrodka.

Krajowy Ośrodek informuje, iż zgodnie z art. 593 ÷ 595 kodeksu cywilnego w umowie sprzedaży zastrzeżone zostanie umowne prawo odkupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat licząc od dnia nabycia nieruchomości, z ujawnieniem tego prawa w dziale III księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości.

1. Prawo odkupu może zostać wykonane przez Krajowy Ośrodek zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, jak i w odniesieniu do poszczególnych jej części, niezależnie kto będzie wówczas właścicielem tej nieruchomości, gdy:
 - a) nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmianą dotychczasowego planu albo wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczącą m.in. lokalizacji odnawialnych źródeł energii),
 - b) w uchwalonym lub zmienionym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
 - c) w nowo uchwalonym planie ogólnym gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
 - d) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z projektem tego planu nieruchomość ma być przeznaczona na cele nierolne,
 - e) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zgodnie z projektem tego studium nieruchomość położona będzie poza strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, poza strefą produkcji rolniczej lub poza strefą otwartą przewidzianą na cele nierolne,
 - f) wojewoda lub starosta wszczął postępowanie o wydanie decyzji, na podstawie której nieruchomość podlegałaby wywłaszczeniu albo na mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
 - g) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodzi złoża surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości,
 - h) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez Nabywającego,
2. W razie wykonywania prawa odkupu całej nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
 - a) ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości,
 - b) udokumentowanych kosztów poniesionych przez Nabywającego w związku z zawarciem umowy sprzedaży i przeniesieniem własności nieruchomości tj. opłaty notarialnej, wpisu w związku z ujawnieniem własności w księdze wieczystej,
 - c) wartości nakładów na nieruchomości poniesionych do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez Krajowy Ośrodek, z zastrzeżeniem ust. 4,
3. W razie wykonania odkupu części nieruchomości lub udziału w nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
 - a) części ceny całej nieruchomości, ustalonej proporcjonalnie do udziału wartości odkupywanej części w wartości całej nieruchomości, określonej w wycenie stanowiącej podstawę ustalenia ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości,
 - b) kosztów, o których mowa w ust. 2 pkt b), w proporcji określonej w ust. 3 pkt a),
 - c) wartości nakładów poniesionych na odkupowaną część nieruchomości do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez Krajowy Ośrodek, z zastrzeżeniem ust. 4,
4. Nakłady, o których mowa w ust. 2 pkt c) i ust. 3 pkt c) Prawa odkupu, zostaną uwzględnione w cenie odkupu

- tylko o tyle, o ile zwiększą wartość nieruchomości lub jej części w stosunku do ceny określonej odpowiednio w ust. 2 pkt a) lub ust. 3 pkt a),
5. Jeżeli w dacie wykonywania prawa odkupu nieruchomość obciążona będzie hipoteką, zapłata przez Krajowy Ośrodek ceny określonej zgodnie z postanowieniem ust. 2 lub 3 zostanie uiszczona po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej.

Nieruchomość sprzedawana jest zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z rejestru gruntów wydanymi przez Starostę Powiatu. W związku z powyższym Kupujący zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia, że nie będzie występował z żadnymi roszczeniami wobec Krajowego Ośrodka z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków, różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości wynikającej ze wskazania przez geodetę innej powierzchni niż jest to oznaczone we wskazanych wyżej dokumentach. Okazanie punktów granicznych nieruchomości może nastąpić na życzenie i wyłączny koszt Kupującego.

Na terenie wymienionej wyżej nieruchomości nie wyklucza się istnienia uzbrojenia podziemnego, budowli podziemnych oraz odpadów wtórnych takich jak wysypisko ziemi, gruzu, materiałów budowlanych niewidocznych na mapach. Kupujący zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia, że nie będzie występował z roszczeniami wobec KWOR w przypadku stwierdzenia takich naniesień, a ewentualna koszty związane z ich usunięciem, utylizacją i uporządkowaniem terenu, a także koszty związane z realizacją inwestycji na takim terenie obciążają Kupującego.

Stosownie do art. 28a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, sprzedaż nieruchomości rolnej przez Krajowy Ośrodek może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz nabytych kiedykolwiek z Zasobu przez nabywcę nie przekroczy 300 ha. Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności, do powierzchni tej wlicza się również powierzchnię użytków rolnych, które zostały nabyte z Zasobu, a następnie zbyte, chyba że zbycie nastąpiło na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia w powyższym zakresie. Złożone oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

CENA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI WYNOŚI

- 43 200,00 zł

/słownie złotych: czterdzieści trzy tysiące dwieście 00/100 złotych/, w tym koszty przygotowania do sprzedaży.

Na podstawie ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług transakcja zwolniona jest z opodatkowania podatkiem VAT.

Nieruchomość sprzedawana będzie w trybie przetargowym.

Wyklucza się płatność należności jakimikolwiek wierzytelnościami.

Oddział Terenowy KOWR w Gorzowie Wielkopolskim 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 ANR/KOWR.

Szczegółowe informacje o nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży można uzyskać w siedzibie SZ KOWR w Zielonej Górze, ul. Chemiczna 2a, 65-713 Zielona Góra lub dzwoniąc pod nr tel. 68 506 52 34.

Niniejszy wykaz opublikowano na stronie internetowej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Oddziału Terenowego KOWR w Gorzowie Wielkopolskim
2. SZ KOWR w Zielonej Górze
3. Urzędu Gminy Dąble
4. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl
5. Lubuskiej Izby Rolniczej

Sporządziła: Barbara Wójtowicz, dnia 19.05.2025 r.

Główny Specjalista
Sekcja Zamiejscowa w Zielonej Górze
Barbara Wójtowicz

Kierownik
Sekcja Zamiejscowa w Zielonej Górze
Magdalena Gąsiorowska

ZASTĘPCA DYREKTORA
Jerzy Raczyński

