



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Gorzowie Wlkp.

GOR.WKUZ.SL.4240.21.2024.RM.3

Wywieszono w miejscach zwyczajowo przyjętych
w dniach od 12.06.2025 do 27.06.2025

INFORMACJA O PLANOWANEJ SPRZEDAŻY

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Gorzowie Wielkopolskim działając na podstawie art. 29 ust. 2 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 przeznaczonych do sprzedaży**. Nieruchomość pochodzi z byłego Państwowego Funduszu Ziemi gminy Koźuchów.

NIERUCHOMOŚĆ rolna, niezabudowana położona - województwo lubuskie, powiat **nowosolski**, gmina **Koźuchów**, obręb **Stypułów** oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **353/8** o powierzchni ogólnej **0,6900 ha**.

Opis nieruchomości: Nieruchomość położona jest przy zabudowaniach w południowo zachodniej części wsi Stypułów. Działka została usytuowana przy drodze wojewódzkiej stanowiącej dz. nr 695 i 353/7. Działka graniczy od strony południowej z nieruchomością zabudowaną położoną na dz. nr 353/6 tworząc kształt odwróconej litery „U”. Działka od strony północnej graniczy z ciekim wodnym o nazwie „Brzeźnica”. Teren, na którym jest położona jest nachylony w kierunku północny. W części środkowo północnej znajdują się fragmenty fundamentów porośnięte zakrzaczeniami. Nieruchomość nie jest użytkowana, stanowi zaniedbany sad drzew owocowych porośnięty zakrzaczeniami.

Gmina Koźuchów nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Koźuchów uchwalone uchwałą Nr XLVII/391/17 Rady Miasta i Gminy w Koźuchowie z dnia 28 września 2017 r. dla działki 353/8 przewiduje częściowo tereny upraw rolnych, łąk sadów i nieużytków, w części tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dodatkowo nieruchomość znajduje się w obszarze granic układu ruralistycznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Ponadto:

- nieruchomość znajduje się w granicach układów ruralistycznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- na ww. nieruchomości nie przewiduje się lokalizacji turbin wiatrowych,
- gmina nie przystąpiła oraz nie planuje przystąpić do nowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- gmina nie przystąpiła i nie planuje przystąpić do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- na ww. nieruchomości nie została wydana żadna decyzja o warunkach zabudowy, ani nie został złożony żaden wniosek w tej sprawie,
- na ww. nieruchomości nie toczy się postępowanie o wydanie decyzji o lokalizacji celu publicznego, nie została wydana decyzja o lokalizacji celu publicznego,
- działka nie jest objęta obszarem ochrony środowiska lub przyrody,
- nie przewiduje się zmiany dotychczasowego przeznaczenia przedmiotowych nieruchomości
- gmina nie planuje poszerzenia dróg sąsiadujących z wyżej wskazaną nieruchomością,
- nieruchomość nie posiada MU, PP oraz innych rodzajów inwestycji,
- ww. nieruchomość nie jest zabudowana,
- nieruchomości nie są objęte Miejscowy Planem Odbudowy,
- ww. działka nie leży w obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji,

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Nowej Soli o numerze ZG1N/00062199/8.

Dział III i IV wymienionej Księgi Wieczystej w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości wolne są od jakichkolwiek wpisów.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Zielonej Górze zaświadcza, że ww. działka znajduje się na terenie układu ruralistycznego m. Stypułów, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dlatego też:

Zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 682) w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenia na budowę lub rozbiórkę wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503) decyzje o warunkach zabudowy „w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.) oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków wydaje się po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Działka nr 353/8 obr. Stypułów graniczy z ciekim naturalnym będącym własnością Skarbu Państwa o nazwie „Brzeźnica” oraz graniczy z rowem R-Br-2. W związku z powyższym przyszedł właściciel działki, na której znajdują się urządzenia wodne, bądź graniczą z nimi zgodnie z art. 205 ustawy Prawo wodne winien być zobowiązany do utrzymania urządzeń melioracyjnych w należytym stanie technicznym.

Ponadto przyszedł właścicielowi ww. działki stosownie do art. 432 ust. 1 ustawy Prawo wodne zakazuje się gromadzenia nieruchomości przyległych do śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywanie lub uniemożliwianie przechodzenia przez ten obszar. Ponadto zgodnie z art. 233 ust. 1 ustawy Prawo wodne właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest zobowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód oraz lokalizacji hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych.

Dziaka znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz nie znajduje się w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego.

W skład nieruchomości wchodzi:

1. Grunty o ogólnej powierzchni - 0,6900 ha,

w tym:

- **grunty orne:** 0,1500 ha, (w tym kl: RIIIb - 0,1500 ha)

- **pastwiska trwałe:** 0,5400 ha, (w tym kl: PsIII - 0,5400 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.

Umowa sprzedaży nie może zostać zawarta w przypadku, w którym na kandydata na nabywcę nałożono środki ograniczające (sankcje) w związku z wojną w Ukrainie, a także jeżeli ujawniono powiązania nabywcy z osobą fizyczną lub innym podmiotem, względem których mają zastosowanie środki ograniczające (sankcje).

Kandydat na nabywcę pozostający w związku małżeńskim, bez względu na rodzaj ustroju małżeńskiego, przed zawarciem umowy sprzedaży, zobowiązany jest do podania danych współmałżonka (imienia i nazwiska) w celu jego weryfikacji w zakresie sankcji unijnych uzupełnionych przez sankcje krajowe w związku z wojną w Ukrainie.

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 wyłączeniu 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 wyrysem 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.

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

- 98 300,00 zł

/słownie złotych: dziewięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta 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 Sławie, ul. Henryka Pobożnego 1, 67-410 Sława lub w KOWR OT w Gorzowie Wielkopolskim, ul. Myśliborska 32, 66-400 Gorzów Wielkopolski lub dzwoniąc pod nr tel. 605 789 683.

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

1. Oddziału Terenowego KOWR w Gorzowie Wielkopolskim
2. Sekcji Zamiejscowej w Sławie
3. Urzędu Miejskiego w Koźuchowie
4. Lubuskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomosci.kowr.gov.pl
6. W Sekcji Zamiejscowej w Zielonej Górze

Sporządził: Renata Maławska, dnia 11.06.2015 r.

Główny Specjalista
Samodzielne Stanowisko Pracy
Sekcja Zamiejscowa w Sławie
Renata Maławska

ZASTĘPCA DYREKTORA

Jerzy Raczynski

Kierownik
Sekcja Zamiejscowa w Zielonej Górze
Magdalena Gąsiorowska