

**Oddział Terenowy w Gorzowie Wlkp.
Sekcja Zamiejscowa w Zielonej Górze**

GOR.WKUZ.ZG.4240.194.2024.BW.21

Wywieszono w miejscach zwyczajowo przyjętych
w dniach od **18.06.2025 r.** do **11.07.2025 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 przeznaczonych do sprzedaży**. Nieruchomość pochodzi z byłego Wielozakładowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Rolnej w Sławie.

NIERUCHOMOŚĆ rolna, niezabudowana położona - województwo lubuskie, powiat **wschowski**, gmina **Sława**, obręb **Lipinki** oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr **149/2, 149/4, 149/5, 178/1, 178/2** o powierzchni ogólnej **14,5400 ha**.

Opis nieruchomości: Nieruchomość gruntowa położona na peryferiach miejscowości Lipinki stanowiąca kompleks pięciu działek oddzielonych od siebie rowami. Odległość kompleksu do najbliższych zabudowań i drogi asfaltowej wynosi od 0,3 km do 1,2 km w kierunku północno-zachodnim. Dojazd do nieruchomości odbywa się z drogi gruntowej prowadzącej do działki numer 149/2. Działki numer 149/4, 149/5, 178/1, 178/2 nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi. Dostęp do działek z drogi gruntowej poprzez działkę numer 149/2 zapewniony przez przepusty na rowach, na których budowę wydała zgodę Gmina Sława. Kompleks od strony północno zachodniej sąsiaduje z lasem, natomiast z pozostałych stron graniczy z nieużytkowanymi gruntami rolnymi. W niedalekim sąsiedztwie znajdują się uprawiane grunty rolne (uprawa kukurydzy oraz użytkowane łąki). W pobliżu nieruchomości na działce numer 178/4 znajduje się urządzenie melioracji służące do osuszenia podmokłego terenu. Nieruchomość nieużytkowana, zadrzewiona i zakrzaczona. Drzewa posiadające wartość użytkową zostały uwzględnione w cenie nieruchomości. Na części nieruchomości występuje polana. W części teren podmokły, występuje również obniżenie terenu.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach gminy Sława, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Sławie nr LXV/485/24 z dnia 27 marca 2024 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 28 marca 2024 r. poz. 984 działki położone w obrębie Lipinki ujęte są na cele:

działka 149/2: R/28 - przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze- uprawy polowe, łąki, pastwiska; ZL/8, ZL/9 - przeznaczenie podstawowe - tereny lasów; ZN/9 - przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nieurządzonej, łąki, pastwiska;
działka 149/4: ZL/10 - przeznaczenie podstawowe - tereny lasów; ZN/9 - przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nieurządzonej, łąki, pastwiska;
działka 149/5: ZL/43 - przeznaczenie podstawowe - tereny lasów; ZN/9 - przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nieurządzonej, łąki, pastwiska;
działka 178/1: ZL/39 - przeznaczenie podstawowe - tereny lasów; ZN/7 - przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nieurządzonej, łąki, pastwiska;
działka 178/2: ZL/11 - przeznaczenie podstawowe - tereny lasów;

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działki określone są jako:

działka 149/2: R - tereny rolnicze, ZL- tereny lasów i zadrzewień;
działki 149/4, 178/1: ZLd - tereny dolesień, ZL- tereny lasów i zadrzewień;
działki 149/5, 178/2: ZL- tereny lasów i zadrzewień;

Nieruchomość położona jest w obszarze chronionego krajobrazu "20 Pojezierze Sławsko-Przemęckie".

Działki numer 149/2, 149/4, 149/5 wchodzą w skład nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym we Wschowie o numerze ZG1W/00021392/9. Działki numer 178/1, 178/2 wchodzą w skład nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym we Wschowie o numerze ZG1W/00021391/2. Działy III i IV wymienionych ksiąg wieczystych wolne są od wpisów.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

Działki o numerach 149/2, 149/4, 178/1 położone są w granicach obszaru Natura 2000 -PLB300011 Pojezierze Sławskie, dla którego zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 14 stycznia 2014 r. ustalono plan zadań ochronnych.

Nieruchomość znajduje się w granicach w obszarze chronionego krajobrazu "Pojezierze Sławsko-Przemęckie". Zgodnie z art. 23 pkt 2 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. - wyznaczenie obszaru chronionego krajobrazu następuje w drodze uchwały sejmiku województwa, która określa jego nazwę, położenie, obszar, sprawującego nadzór, ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów oraz zakazy właściwe dla danego obszaru chronionego krajobrazu lub jego części, wybrane spośród zakazów wymienionych w art. 24 ust. 1, wynikające z jego ochrony. W przypadku obszaru chronionego krajobrazu "Pojezierze Sławsko-Przemęckie", w granicach którego położone są przedmiotowe działki, sprawującym bezpośredni nadzór jest Marszałek Województwa Lubuskiego. Wobec powyższego przyszły nabywca zobowiązany będzie do przestrzegania przepisów Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r.

Działki numer 149/4, 149/5, 178/1, 178/2 nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi. Gmina Sława wyraziła wstępną zgodę na budowę przepustów na działkach numer 150, 186, 177, 148 stanowiących gminne rowy melioracyjne. Każdocienany właściciel nieruchomości oznaczonej numerami ewidencyjnymi działek 149/4, 149/5, 178/1, 178/2 przed dokonaniem zgłoszenia wodnoprawnego (zgodnie z art. 394 ust.1 pkt 10 ustawy Prawo wodne z dnia 20.07.2017 r.) będzie zobowiązany do wystąpienia do gminy o wyrażenie zgody na budowę przepustu.

W przedmiotowej zgodzie zostaną wskazane szczegółowe warunki jego wykonania. Obowiązkiem właściciela nieruchomości będzie również utrzymanie przepustów we właściwym stanie.

Dodatkowe ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości wynikają z art. 205 i 208 ustawy Prawo wodne.

W skład nieruchomości wchodzi:

1. Grunty o ogólnej powierzchni **- 14,5400 ha,**

w tym:

- **grunty orne:** 1,3400 ha, (w tym kl: RV - 0,5200 ha; RVI - 0,8200 ha)
- **łaki trwałe:** 2,5100 ha, (w tym kl: ŁIV - 1,3600 ha; ŁV - 1,1500 ha)
- **lasy:** 9,5700 ha, (w tym kl: LsIV - 3,4700 ha; LsV - 6,1000 ha)
- **nieużytki:** 1,1200 ha, (w tym kl: N - 1,1200 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 odkupywaną 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.

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

- 681 500,00 zł

/słownie złotych: sześćset osiemdziesiąt jeden tysięcy pięćset 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.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał zgodę na sprzedaż nieruchomości.

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 Miejskiego w Sławie
4. Lubuskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Sporządziła: Barbara Wójtowicz, dnia 16.06.2025 r.