



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Opublikowano na stronie podmiotowej
Biura Informacji Publicznej KOWR,
wywieszono na tablicy ogłoszeń
w siedzibie OT KOWR w Szczecinie

09.07.2025 - 24.07.2025
Podpis

Oddział Terenowy w Szczecinie
SZC.WKUZ.GZ.4240.W.180.2025.PS

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 **Przybiernów**, pochodzącej z **byłego Kombinatoru Państwowych Gospodarstw Rolnych w Przybiernowie**. Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr **35/29, 35/32, 35/33, 35/35** z obrębu **Rokita** o powierzchni ogólnej **39,4419 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Goleniowie o numerze SZ10/00050805/7.

W skład nieruchomości wchodzi:

- grunty orne:	24,0085 ha, (w tym kl: RV - 18,8786 ha; RVI - 5,1299 ha)
- łąki trwałe:	6,9759 ha, (w tym kl: ŁIV - 6,7803 ha; ŁV - 0,1956 ha)
- grunty pod rowami:	0,1452 ha, (w tym kl: W/ŁIV - 0,1452 ha)
- grunty zadrzewione i zakrzewione na użytk. rol.:	5,3593 ha, (w tym kl: Lzr/ŁIV - 5,2811 ha; Lzr/ŁV - 0,0782 ha)
- las:	2,7831 ha, (w tym kl: LsV - 2,7831 ha)
- nieużytki:	0,1699 ha, (w tym kl: N - 0,1699 ha)

Cena nieruchomości wynosi 1 474 820,00 zł, (słownie: jeden milion czterysta siedemdziesiąt cztery tysiące osiemset dwadzieścia 00/100 złotych), w tym koszty przygotowania do sprzedaży.

Opis nieruchomości: Nieruchomość znajduje się w miejscowości Rokita w sąsiedztwie zabudowy siedliskowej. Działki położone są w kompleksie gruntów użytkowanych rolniczo. Nieruchomość zagospodarowana i użytkowana. Dojazd do dz. nr 35/29, 35/33 obr. Rokita zapewniony z drogi asfaltowej. Dz. nr 35/35, 35/32 obr. Rokita nie posiadają dostępu do drogi, dojazd zapewniony przez dz. nr 35/29, 35/33 obr. Rokita będące przedmiotem sprzedaży oraz dz. nr 35/34, 35/31 obr. Rokita, które stanowią własność KOWR.

Zgodnie z zaświadczeniem znak:GGN.6727.34.2025.AS z dn. 03.04.2025 r. wydanym przez Wójta Gminy Przybiernów działki nie posiadają aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Przybiernów, przyjętym Uchwałą nr VII/35/85 Gminnej Rady Narodowej w Przybiernowie z dnia 6 marca 1985 r. zmienionego Uchwałą nr II/17/94 Rady Gminy w Przybiernowie z dnia 14 października 1994 r. w sprawie zatwierdzenia zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Przybiernów, teren objęty wnioskiem znajdował się w terenach o oznaczeniu RP – grunty orne, RZ – łąki i pastwiska, RL – lasy. W opracowanym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przybiernów”, przyjętym Uchwałą Nr XXXII/235/14 Rady Gminy w Przybiernowie z dnia 7 lutego 2014 r. działka nr 35/29 w obrębie geodezyjnym Rokita znajduje się na obszarze rolnictwa ekstensywnego. Działka została wyłączona ze strefy agroturystyki. Przez teren działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV, a także jest projektowany gazociąg średniego ciśnienia i system kanalizacji grawitacyjno – tłocznej. Działka znajduje się na terenie gruntów ornych słabych. Działka nr

35/32 w obrębie geodezyjnym Rokita znajduje się na obszarze rolnictwa ekstensywnego, na obszarze zmeliorowanym. Działka jest wyłączona ze strefy agroturystyki. Przez teren działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV, a także jest projektowany gazociąg średniego ciśnienia i system kanalizacji grawitacyjno – tłocznej. Działka znajduje się na terenie gruntów ornych słabych. Działka nr 35/33 w obrębie geodezyjnym Rokita znajduje się na obszarze rolnictwa ekstensywnego, oraz na obszarze zmeliorowanym. Z działki wyłączona jest strefa agroturystyki. Przez część działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV, a także jest projektowany gazociąg średniego ciśnienia, na terenie działki znajdują się stanowiska gatunków chronionych zwierząt. Działka znajduje się na terenie gruntów ornych słabych. Działka nr 35/35 w obrębie geodezyjnym Rokita znajduje się na obszarze rolnictwa ekstensywnego, na obszarze zmeliorowanym, na terenie działki znajdują się stanowiska gatunków chronionych zwierząt. Z działki wykluczono strefę agroturystyki. Działka znajduje się na terenie gruntów ornych słabych. Podjęto uchwałę o przystąpieniu do plany ogólnego gminy. Nie podjęto uchwały o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przybiernów. Na ww. nieruchomości gmina nie planuje zlokalizowania farmy elektrowni wiatrowej. W strategii Gminy Przybiernów przeznaczenie przedmiotowych działek pozostaje bez zmian oraz nie podjęto uchwały dla planu odbudowy dla gminy Przybiernów. W stosunku do wymienionych działek nie została wszczęta procedura planistyczna polegająca na zmianie ich przeznaczenia. W strategii Gminy Przybiernów przeznaczenie przedmiotowych działek pozostaje bez zmian. Nie wydano decyzji o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowych działek, ani też nie wszczęto procedury zamierzającej do wydania takich decyzji. Dla obrębu Rokita, Gmina Przybiernów posiada Lokalny Program Rewitalizacji, przyjęty Uchwałą Nr XXV/209/17 Rady Gminy w Przybiernowie z dnia 28 grudnia 2017 r., natomiast nie została podjęta uchwała w sprawie ustanowienia na przedmiotowym obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, jak również ww. uchwała nie przewiduje prawa pierwokupu przedmiotowej nieruchomości przez gminę Przybiernów.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych: W związku z zawartą umową dzierżawy, w stosunku do nieruchomości dzierżawcy przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia.

Działki o nr 35/29, 35/32, 35/33, 35/35 obr. Rokita, gm. Przybiernów graniczą z działką śródlądowych wód powierzchniowych ciek o nazwie Dopływ spod Rokity. W sytuacji gdy dana nieruchomość graniczy z cieką stanowiącą śródlądowe wody powierzchniowe właściciel zobowiązany jest do przestrzegania ww. zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne:

- zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia brzegów śródlądowych wód powierzchniowych, brzegów wód morskich oraz budowli, w tym murów, niebędących urządzeniami wodnymi, tworzących brzeg, a także gruntów pokrytych śródlądowymi wodami powierzchniowymi – art. 230,
- zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych oraz do brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar – art. 232 ust. 1,
- właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód oraz dla ustawienia znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych – art. 233 ust. 1

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 Nowogardzie, ul. Górna 3, 72-200 Nowogard lub w KOWR OT w Szczecinie, ul. Bronowicka 41, 71-012 Szczecin albo dzwoniąc pod nr tel. 918144209.

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 Nowogardzie
3. Urzędu Gminy w Przybiernowie
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl
6. w prasie

Sporządziła: Paulina Szczepaniak

Szczecin, dnia 16.06.2025 r.

Szczecin, dnia 03. 07. 2025 r.

ZASTĘPCA DYREKTORA
Krzysztof Berest

