



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Opublikowano na stronie podmiotowej
Biuletynu Informacji Publicznej KOWR,
wywieszono na tablicy ogłoszeń
w siedzibie KOWR w Szczecinie
05.08.2025 20.08.2025

Od do

Podpis

Oddział Terenowy w Szczecinie
SZC.WKUZ.PY.4240.124.2025.AKO

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 **Chojna**, pochodzącej ze zlikwidowanego **PGR Chojna**. Nieruchomość rolna, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr **63, 64/2, 66** z obrębem **Chojna 4** o powierzchni ogólnej **0,5572 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Gryfinie dla działki nr 64/2 o numerze SZ1Y/00060400/8, dla działki nr 63 o numerze SZ1Y/00067863/0, dla działki nr 66 o numerze SZ1Y/00067865/4.

W skład nieruchomości wchodzi:

- łąki trwałe: 0,1414 ha, (w tym kl: ŁIII- 0,0755 ha, ŁIV- 0,0265 ha, ŁV- 0,0394 ha)
- sady: 0,2883 ha, (w tym kl: RIIb- 0,2343, RIVa- 0,0540 ha)
- grunty zadrzewione i zakrzewione na użytk. rol.: 0,0506 ha, (w tym kl: ŁIV (Lzr)- 0,0506 ha)
- grunty pod rowami: 0,0769 ha, (w tym kl: W- 0,0053 ha, ŁIII- 0,0190 ha, ŁIV- 0,0054 ha, ŁV- 0,0119 ha, RIIb- 0,0310 ha, RIVa- 0,0043 ha)

Cena nieruchomości wynosi 44 500,00 zł, (słownie: czterdzieści cztery tysiące pięćset 00/100 złotych), w tym koszty przygotowania do sprzedaży.

Opis nieruchomości: Na dzień oględzin nieruchomość porośnięta roślinnością trawiastą, chwastami oraz zadrzewieniami i zakrzaceniami, których wartość opałowa zrównoważy koszty pozyskania. Na nieruchomości usytuowane są rowy melioracyjne. Przedmiotowa nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi. Dla działki nr 64/2 została ustanowiona służebność gruntowa (droga konieczna). Dojazd do działki 64/2 poprzez służebność na działce 64/1, obr. Chojna 4. Służebność ujawniona w księdze wieczystej.

Zgodnie z zaświadczeniem DIR.6724.63.2025.MRK z dnia 28.07.2025r.

Działka 63, 64/2, 66, obr. Chojna 4, gm. Chojna nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem ogólnym gminy. Natomiast w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XLIII/376/2014 z dnia 28 sierpnia 2018r. teren ten posiada następujące przeznaczenie:

Działka nr 63, obr. Chojna 4- użytki zielone; obszary wyłączone z zabudowy na terenie miasta Chojna, o niekorzystnych warunkach wykonawstwa (grunty słabonośne, płytkie zwierciadło wód gruntowych); tereny dla których należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego; otulina Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.

Działka nr 64/2, obr. Chojna 4- grunty orne; obszary wyłączone z zabudowy na terenie miasta Chojna, o niekorzystnych warunkach wykonawstwa (grunty słabonośne, płytkie zwierciadło wód gruntowych); tereny dla których należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego; otulina Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.

Działka nr 66, obr. Chojna 4- częściowo grunty orne; częściowo użytki zielone; obszary wyłączone z zabudowy na terenie miasta Chojna, o niekorzystnych warunkach wykonawstwa (grunty słabonośne, płytkie zwierciadło wód gruntowych); tereny dla których należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego; otulina Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.

Jednocześnie zaświadcza się że:

- dla przedmiotowej działki nie wszczęto postępowania administracyjnego i nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- ww. działka nie jest objęta planowaniem budowy elektrowni wiatrowych,
- przedmiotowa nieruchomość nie leży na obszarze rewitalizacji zastrzegającym prawo pierwokupu na rzecz Gminy oraz nie leży w Specjalnej Strefie Rewitalizacji, a także nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.

dla terenu gminy nie utworzono oraz obecnie nie tworzy się planu dla obszarów, które wymagają odbudowy w wyniku działania żywiołu.

Gmina przystąpiła w dniu 29.08.2024r. do sporządzenia planu ogólnego. Na dzień wydania pisma niniejszej informacji nie wyłożono do publicznego wglądu projektu planu ogólnego gminy Chojna.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

Dojazd do nieruchomości utrudniony nieruchomości nie posiada dostępu do drogi, działka 64/2 ma ustanowioną służebność drogową.

Przedmiotowa nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi.

Dla działki nr 64/2 została ustanowiona służebność gruntowa (droga konieczna). Dojazd do działki 64/2 poprzez służebność na działce 64/1, obr. Chojna 4. Służebność ujawniona w księdze wieczystej.

Na nieruchomości usytuowane są rowy melioracyjne.

Przedmiotowa działka 63, 66 graniczy z działką śródlądowych wód powierzchniowych płynących cieku o nazwie Mała Kalica (dz. nr 37, obr. Chojna 4).

W sytuacji gdy dana nieruchomość graniczy z ciekim stanowiącym śródlądowe wody powierzchniowe właściciel zobowiązany jest do przestrzegania n/w zapisów ustawy Prawo wodne :

- 1) Zakazuje się niszczenia lub uszkodzania brzegów śródlądowych wód powierzchniowych, brzegów wód morskich oraz budowli, w tym murów, nie będących urządzeniami wodnymi, tworzących brzeg, a także gruntów pokrytych śródlądowymi wodami powierzchniowymi- art. 230,
- 2) 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
- 3) 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 .

KOWR sprzedaje w/w nieruchomość na podstawie aktualnego opisu i mapy sporządzonej przez Starostwo Powiatowe w Gryfinie. W przypadku stwierdzenia zmiany jej granicy z rzeką Mała Kalica , 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 rzeką niż jest to oznaczone w dokumencie w postaci opisu i mapy dołączonych do umowy sprzedaży, przyszły nabywca zobowiąże się, że nie będzie występować z żadnymi roszczeniami wobec KOWR z tytułu ewentualnej różnicy w 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 Pyrzycach, ul. Warszawska 95, 74-200 Pyrzyce lub w KOWR OT w Szczecinie, ul. Bronowicka 41, 71-012 Szczecin albo dzwoniąc pod nr tel. 918172353.

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 Pyrzycach
3. Urzędu Gminy w Chojnie
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Sporządziła: Agata Korzeniewska- Sobieraj

Pyrzyce, dnia 28.07.2025 r.

z.o. ZASTĘPCA DYREKTORA

Jarosław Staszak

Szczecin, dnia 31.07.2025 r.

