



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Opublikowano na stronie podmiotowej
Biuletynu Informacji Publicznej KOWR,
wywieszono na tablicy ogłoszeń
w siedzibie OOWR w Szczecinie
30.09.2025 13.10.2025
Od do
Podpis

Oddział Terenowy w Szczecinie
SZC.WKUZ.PY.4240.W.332.2025.PR

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 2025 r. poz. 826 tekst jednolity) [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 **Stare Czarnowo**, pochodzącej z byłego **GRSP Żabów**. Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **497** z obrębu **Stare Czarnowo** o powierzchni ogólnej **1,2100 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Gryfinie o numerze SZ1Y/00006767/2.

W skład nieruchomości wchodzi:

- **grunty orne:** 1,2100 ha, (w tym kl: RIVa - 1,2100 ha)

Cena nieruchomości wynosi 148 400,00 zł, (słownie: sto czterdzieści osiem tysięcy czterysta 00/100 złotych), w tym koszty przygotowania do sprzedaży.

Opis nieruchomości: Przedmiotowa działka ewidencyjna nr 497 o powierzchni 1,2100 ha położona jest w obrębie Stare Czarnowo, w bezpośrednim sąsiedztwie gruntów rolnych, lasu oraz w niedalekiej odległości od zabudowań miejscowości Stare Czarnowo. Działka znajduje się w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego Puszcza Bukowa - otulina. Dojazd do przedmiotowej nieruchomości możliwy poprzez drogę gminną o nawierzchni gruntowej tj. poprzez działkę 38. Działka posiada kształt regularny, trapezowy, znacznie wydłużony, teren o konfiguracji płaskiej ze skłonem w kierunku wschodnim. Na dzień wizji lokalnej nieruchomość po zabiegach agrotechnicznych.

Zgodnie z zaświadczeniem z dnia 09.09.2025 r. (pismo znak: RI.6727.74.2025.EB), stwierdza się że dla przedmiotowej działki brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Czarnowo uchwalonego uchwałą numer IV/31/2002 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 30.12.2002 r., w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zmienionego uchwałą numer XI/73/11 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 28.10.2011 r., zmienionego uchwałą numer XXI/182/2016 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 31.10.2016 r., zmienionego uchwałą numer XLII/319/18 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 16.10.2018 r., dla wycenianej działek i przyjęto kierunek:

- grunty orne,

Dodatkowe informacje:

- Otulina Parku Krajobrazowego,
- Proponowana zmiana otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego,
- Obszary szczególnie narażone z których odpływ azotu ze źródeł rolniczych do wód należy ograniczyć,
- stanowisko i strefa "W III",
- część działki: MN, U - strefa zabudowy mieszkaniowej(MN) oraz mieszkaniowej z usługami (MN, U).

Działając na podstawie art. 217 § ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) Wójt Gminy Stare Czarnowo zaświadcza, iż zgodnie z uchwałą nr XLIV/370/2024 Rady gminy Stare Czarnowo z dnia 08 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 12.03.2024 r. Poz. 1550):

- działka nr 497 obręb Stare Czarnowo nie ma pokrycia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Dla działki nr 497 obr. Stare Czarnowo nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Ponadto zaświadcza się, że Rada Gminy Stare Czarnowo dla wskazanego obszaru, nie wyznaczyła w drodze uchwały, obszaru rewitalizacji, zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 485), oraz nie uchwaliła miejscowego planu odbudowy zgodnie z ustawą z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 764 z późn. zm.).

Dla przedmiotowej nieruchomości na dzień wydania informacji:

- nie planuje się lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych,
- nie podjęto uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź uchwały o przystąpieniu do opracowania lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszaru.
- podjęto Uchwałę nr XLV/371/2024 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 19.03.2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Stare Czarnowo, Na dzień wydania niniejszego zaświadczenia plan ogólny jest w fazie projektowania, w związku z powyższym nie jest znane jej przeznaczenie w ww. planie.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

- Nieruchomość położona jest w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego Puszcza Bukowa - otulina.
- Nieruchomość bezumownie użytkowana po zabiegach agrotechnicznych. Nabywca winny będzie w umowie sprzedaży oświadczyć, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy bezumownym użytkowaniem. Samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

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. 512-099-846.

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 Starym Czarnowie
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Sporządził: Paweł Retecki

Pyrzyce, dnia 23.09.2025 r.

Szczecin, dnia 26.09.2025 r.

z.o. ZASTĘPCA DYREKTORA

Jarosław Staszak

