



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Opublikowano na stronie podmiotowej
Krajowego Informacji Publicznej KOWR,
opublikowano na tablicy ogłoszeń
w siedzibie OT KOWR w Szczecinie

30.09.2025 do 15.10.2025

Oddział Terenowy w Szczecinie
SZC.WKUZ.PY.4240.W.328.2025.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 Państwowego Funduszu Ziemi**. Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr **5, 32** z obrębu **Kartno** o powierzchni ogólnej **0,8100 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Gryfinie o numerze SZ1Y/00008545/4.

W skład nieruchomości wchodzi:

- **łąki trwałe:** 0,7900 ha, (w tym kl: ŁIII - 0,7900 ha)
- **grunty pod rowami:** 0,0200 ha, (w tym kl: W/ŁIII - 0,0200 ha)

Cena nieruchomości wynosi 27 400,00 zł, (słownie: dwadzieścia siedem tysięcy czterysta 00/100 złotych), w tym koszty przygotowania do sprzedaży.

Opis nieruchomości: Na dzień lustracji działki ewidencyjne nr 5, 32 o powierzchni 0,8100 ha, położone są w obrębie Kartno, zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie gruntów rolnych oraz w niewielkiej odległości od pojedynczych zabudowań miejscowości Kartno. Teren nieruchomości porośnięty jest roślinnością trawiastą, miejscami z pojedynczymi zadrzewieniami i zakrzaczeniami.

Działki znajdują się w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”. Od strony północnej działka ewidencyjna nr 5 graniczy z działką nr 1/2 obręb Kartno, gmina Stare Czarnowo, na której prowadzone są prace związane z budową drogi rowerowej. Działka ewidencyjna nr 5 oraz działka ewidencyjna nr 32 graniczą z nieruchomością nr 18 przez którą przebiega ciek wodny o nazwie Krzekna.

Dojazd do działek jest utrudniony – nieruchomości nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

Zgodnie z zaświadczeniem z dnia 09.09.2025 r. (pismo znak: RI.6727.74.2025.EB), stwierdza się że dla przedmiotowych działek 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 wycenianych działek przyjęto kierunek:

- grunty rolne zmeliorowane,

Dodatkowe informacje:

- Otulina Parku Krajobrazowego,
- Granica zlewni jeziora Miedwie,
- Obszary szczególnie narażone z których odpływ azotu ze źródeł rolniczych do wód należy ograniczyć,

- Elektroenergetyczne linie napowietrzne SN - dotyczy działki 32 obr. Kartno gm. Stare Czarnowo.

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):

- działki nr 5 i 32, obręb Kartno nie mają pokrycia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Dla działek 5 i 32 obr. Kartno 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 (tj. 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 (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 764 z późn. zm.).

Dla przedmiotowych 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:

- Nieruchomości położone są w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego Puszcza Bukowa - otulina.
 - Brak dojazdu do działek. Przyszły nabywca zapewni sobie dojazd we własnym zakresie.
 - Działka nr 5 obr. Kartno gmina Stare Czarnowo graniczy z działką nr 1/2 obręb Kartno, gmina Stare Czarnowo, na której planowana jest budowa drogi rowerowej.
 - Na nieruchomości występują zadrzewienia i zakrzaczenia.
 - Nieruchomości graniczą z działką 18 obr. Kartno gmina Stare Czarnowo śródlądowych wód powierzchniowych płynących cieku wodnego o nazwie Krzekna. W związku z powyższym przyszły nabywca zobowiązany będzie do zachowania warunków określonych przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz.U. z 2021, poz. 2233 ze zm.) tj.:
 - art. 230 -zakazuje się niszczenia lub uszkodzania 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. 232 ust. 1 – zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych oraz 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. 233 ust. 1 – właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonania robót związanych z utrzymaniem wód oraz dla ustawienia znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych;
- KOWR sprzedaje w/w nieruchomość na podstawie aktualnego wypisu i mapy sporządzonej przez Starostwo Powiatowe w Gryfinie. W przypadku stwierdzenia zmiany jej granicy z rzeką Krzekna, przyszły nabywca będzie zobowiązany do poniesienia wszelkich kosztów związanych z regulacją granic i stanu prawnego. W przypadku ewentualnych różnic w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po sprzedaży notarialnej, ustalona zostanie inna powierzchnia lub przebieg granic z rzeką niż jest to oznaczone w dokumencie w postaci opisu i mapy dołączonej do umowy sprzedaży, przyszły nabywca zobowiązuje się, że nie będzie występować z żadnymi roszczeniami wobec KOWR z tytułu ewentualnych różnic 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. 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.

o.o. ZASTĘPCA DYREKTORA

Jarosław Staszak

Szczecin, dnia r.

