

Oddział Terenowy w Szczecinie
SZC.WKUZ.ST.4240.W.71.2025.MM

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 **Chociwel**, pochodzącej z **byłego PFZ**. Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **158** z obrębu **Bobrowniki** o powierzchni ogólnej **0,4600 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Stargardzie o numerze SZ1T/00130304/4.

W skład nieruchomości wchodzi:

- **grunty orne:** 0,4600 ha, (w tym kl: RIVb - 0,4500 ha; RV - 0,0100 ha)

Cena nieruchomości wynosi 40 400,00 zł, (słownie: czterdzieści tysięcy czterysta 00/100 złotych), w tym koszty przygotowania do sprzedaży.

Opis nieruchomości: Nieruchomość położona w obrębie Bobrowniki gm. Chociwel. Posiada kształt nieregularny, teren o konfiguracji płaskiej z niewielkimi odchyleniami rzędnych. Sąsiedztwo działki stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny rolne, farma fotowoltaiczna. Na dzień wizji lokalnej działka niezabudowana, użytkowana jako tereny przydomowe. Dojazd do działki drogą asfaltową.

Na podstawie wydanego zaświadczenia nr GPZ.6727.1.25.2025.BW z dnia 18.08.2025r., dla nieruchomości nr 158 obr Bobrowniki gmina Chociwel brak jest aktualnego i wygasłego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chociwel, zatwierdzonym Uchwałą Nr XV/127/08 Rady Miejskiej w Chociwlu z dnia 25.06.2008 r. w/w działka przeznaczona jest na cele: tereny mieszkaniowo-usługowe, tereny cenne przyrodniczo, tereny rolnicze (rolnictwo intensywne), część działki położona jest w strefie "W III" ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Jednocześnie informuję, że nie jest prowadzone postępowanie mające na celu wprowadzenie na terenach objętych wyżej wymienioną działką zmiany zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Chociwel ani nie podjęto uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla działki oznaczonej numerem 158 położonej w obrębie ewidencyjnym Bobrowniki, gmina Chociwel nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy lub ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, ani nie jest prowadzone postępowanie administracyjne w celu ich wydania. Ponadto informuję, że Gmina Chociwel nie planuje na działce objętej niniejszym zaświadczeniem prowadzenia własnych inwestycji, w tym lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych.

Działka wymieniona w zaświadczeniu nie jest objęta rewitalizacją terenu. Gmina Chociwel nie posiada zatwierdzonych miejscowych planów odbudowy, dla terenów objętych powyższą działką, w oparciu o zapisy ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

1) Nieruchomość znajduje się częściowo w bezumownym użytkowaniu. Kupujący w umowie sprzedaży oświadczy, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy sprzedaży 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.

2) Działka nr 158, obręb Bobrowniki, gm. Chociwel położona jest w granicach obszaru Natura 2000 Ostoja Ińska PLB320008, dla którego Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie Zarządzeniem z dnia 30 kwietnia 2014r. ustanowił plan zadań ochronnych (Dz.U. z 2014 r., poz. 1931, zm. z 2017 r., poz. 4303). Treść Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie w sprawie ustanowienia Planu Zadań Ochronnych dla tego obszaru jest dostępna na stronie internetowej urzędu w zakładce plany zadań ochronnych (<https://www.gov.pl/web/rdos-szczecin/plany-zadan-ochronnych>). Z ewidencji gruntów i budynków wynika, że ww. działki zostały skalsyfikowane jako: grunty orne R i znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowań. Z dokumentacji będącej w zasobach RDOŚ w Szczecinie wynika, że na terenie przedmiotowej działki nie stwierdzono występowania gatunków stanowiących przedmioty ochrony ww. obszaru Natura 2000 ani siedlisk przyrodniczych, o których mowa w rozporządzeniu z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. 2014 poz. 1713). Ponadto występujące na przedmiotowych działkach zadrzewienia mogą być miejscem występowania gatunków podlegających ochronie. W związku z powyższym należy przestrzegać przepisów określonych w rozporządzeniach Ministra Środowiska: z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409), z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r. poz. 2380), z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408). Jeżeli na przedmiotowym terenie będą występowały gatunki podlegające ochronie gatunkowej, a planowane prace spowodują naruszenie tych przepisów, inwestor zobowiązany jest uzyskać zezwolenie na odstępstwo od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych, wydawane na podstawie art. 56 ustawy o ochronie przyrody przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska lub Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie. Zgodnie z art. 56 ust. 4 ww. ustawy zezwolenie takie może zostać wydane w przypadku braku rozwiązań alternatywnych, jeżeli nie jest to szkodliwe dla zachowania we właściwym stanie ochrony dziko występujących populacji chronionych gatunków roślin, zwierząt lub grzybów oraz gdy zachodzi jedna z przesłanek wymienionych w art. 56 ust. 4 pkt 1-7, z zastrzeżeniem ust. 4a, 4b, 4c, 4d i 5 ww. ustawy.

3) Na działce nr 158 obr. Bobrowniki, gm. Chociwel zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne zaewidencjonowane pod nr Bobrowniki, stan. 4 (AZP: 30-12/4) ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków nie wpisane do rejestru zabytków. Zgodnie z art. 31 ust. 1a ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. z 2024., poz. 1292t.j.) osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty budowlane na terenie zabytków archeologicznych zobowiązana jest, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty niezbędnych badań archeologicznych. Na terenie ww. nieruchomości brak innych zabytków ujętych w rejestrze zabytków, i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Proszę także o przyjęcie do wiadomości, iż zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024, poz. 1292 t.J, art. 7 pkt 4) formą ochrony konserwatorskiej są również zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz ujęcie w gminnej ewidencji zabytków.

Dział III KW:

Nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na:

a) znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej urządzeń w postaci przyłącza elektroenergetycznego SN 15 kv po jego wybudowaniu;

b) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w granicach pasa gruntu o szerokości 0,80 m w osi przyłącza elektroenergetycznego SN 15 kv, oznaczonego na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz naprawy elementów przyłącza elektroenergetycznego SN 15 kv, nie skutkujących zmianą posadowienia urządzeń na działce obciążonej, w tym oczyszczania pasa technologicznego z drzew samosiejek, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników dobra spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi dobra spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posługuje się w związku z prowadzoną działalnością;

c) obowiązku znoszenia przez właściciela nieruchomości obciążonej ograniczeń i zakazów wynikających z istnienia pasa technologicznego o szerokości 0,80 m w osi przyłącza elektroenergetycznego SN 15 kv, oznaczonego na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, w tym zakazów wznoszenia w pasie technologicznym budynków mieszkalnych, budowli, utrzymania drzew i krzewów;

Z zastrzeżeniem, że w przypadku robót określonych w pkt 2 powyżej, które będą skutkowały poniesieniem szkód, wysokość odszkodowania należnego KOWR bądź każdorazowemu właścicielowi nieruchomości obciążonej będzie ustalona na podstawie odrębnego protokołu sporządzonego przez dobra spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością i KOWR bądź każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej, a w przypadku braku porozumienia wysokość

odszkodowania ustalona zostanie na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na koszt dobra spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i płatna będzie każdorazowo po wystąpieniu szkody w terminie czternastu dni od dnia sporządzenia protokołu lub otrzymania od dobra spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i zaakceptowaniu przez KOWR bądź każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej operatu szacunkowego ustalającego wartość szkody, i wypłata przez dobra spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością odszkodowania nastąpi przelewem na rachunek bankowy wskazany przez KOWR bądź każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej.

Nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na:

a) znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej urządzeń w postaci przyłącza elektroenergetycznego SN 15 kv po jego wybudowaniu;

b) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w granicach pasa gruntu o szerokości 0,80 m w osi przyłącza elektroenergetycznego SN 15 kv, oznaczonego na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz naprawy elementów przyłącza elektroenergetycznego SN 15 kv, nie skutkujących zmianą posadowienia urządzeń na działce obciążonej, w tym oczyszczania pasa technologicznego z drzew samosiejek, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników energia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi energia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością posługuje się w związku z prowadzoną działalnością;

c) obowiązku znoszenia przez właściciela nieruchomości obciążonej ograniczeń i zakazów wynikających z istnienia pasa technologicznego o szerokości 0,80 m w osi przyłącza elektroenergetycznego SN 15 kv, oznaczonego na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, w tym zakazów wznoszenia w pasie technologicznym budynków mieszkalnych, budowli, utrzymania drzew i krzewów;

z zastrzeżeniem, że w przypadku robót określonych w pkt 2 powyżej, które będą skutkowały poniesieniem szkód, wysokość odszkodowania należnego KOWR bądź każdorazowemu właścicielowi nieruchomości obciążonej będzie ustalona na podstawie odrębnego protokołu sporządzonego przez energia spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością i KOWR bądź każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej, a w przypadku braku porozumienia wysokość odszkodowania ustalona zostanie na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na koszt energia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i płatna będzie każdorazowo po wystąpieniu szkody w terminie czternastu dni od dnia sporządzenia protokołu lub otrzymania od energia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i zaakceptowaniu przez KOWR bądź każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej operatu szacunkowego ustalającego wartość szkody, i wypłata przez energia spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością odszkodowania nastąpi przelewem na rachunek bankowy wskazany przez KOWR bądź każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej.

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 Stargardzie, ul. Czarnieckiego 16, 73-110 Stargard lub w KOWR OT w Szczecinie, ul. Bronowicka 41, 71-012 Szczecin albo dzwoniąc pod nr tel. 915788556.

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

Sporządziła: Małgorzata Maligłowska

Stargard, dnia 02.09.2025 r.


p.o. ZASTĘPCA DYREKTORA

Jarosław Staszak

Szczecin, dnia 01.10.2025 r.