



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Szczecinie
SZC.WKUZ.GZ.4240.W.285.2025.PS

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

Od16.10.2025 do 31.10.2025
Podpis

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 **Maszewo**, pochodzącej z **byłego Państwowego Funduszu Ziemi, RSP Postęp w Bagnach**. Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr **357/4, 103/5** z obrębu **Dębice, Nastazin** o powierzchni ogólnej **81,7197 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Goleniowie o numerze SZ10/00052899/6, SZ10/00055134/7.

W skład nieruchomości wchodzi:

- **grunty orne:** 32,1700 ha, (w tym kl: RIVa - 3,9700 ha; RIVb - 25,3600 ha; RV - 2,8400 ha)
- **łąki trwałe:** 19,9800 ha, (w tym kl: ŁV - 19,9800 ha)
- **grunty pod rowami:** 0,1100 ha, (w tym kl: W/ŁV - 0,0500 ha; W/LsV - 0,0600 ha)
- **grunty zadrzewione i zakrzewione na użytk. rol.:** 2,4985 ha, (w tym kl: Lzr/RIVb - 0,1600 ha; Lzr/RV - 0,8356 ha; Lzr/RVI - 0,2544 ha; Lzr/ŁIV - 0,2485 ha; Lzr/ŁV - 1,0000 ha)
- **las:** 26,5412 ha, (w tym kl: LsIV - 16,9700 ha; LsV - 7,9000 ha; LsVI - 1,6712 ha)
- **nieużytki:** 0,4200 ha, (w tym kl: N - 0,4200 ha)

Cena nieruchomości wynosi 2 044 000,00 zł, (słownie: dwa miliony czterdzieści cztery tysiące 00/100 złotych), w tym koszty przygotowania do sprzedaży.

Opis nieruchomości: nieruchomości położone są w znacznej odległości od zabudowy mieszkaniowej, wśród użytków rolnych oraz terenów leśnych. Nieruchomości nieużytkowane rolniczo, dz. nr 103/5 obr. Nastazin stanowi grunty leśne. Użytki rolne na dz. nr 357/4 obr. Dębice w dużym stopniu zadrzewione (ok. 90%), głównie samosiewami brzozy i olchy. Przez działkę przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna. Dojazd do działek zapewnia droga gruntowa.

Zgodnie z zaświadczeniem znak: BiOŚ.6727.176.2025.JB z dn. 24.07.2025 r. o przeznaczeniu nieruchomości w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Maszewo, Burmistrz Maszewo informuje, że w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Maszewo działka nr 357/4 obr. Dębice, gm. Maszewo oznaczona jest e części jako lasy i zadrzewienia, w części bagna, torfowiska, łąki podmokłe i w części grunty pozostałe i nieużytki. Przez przedmiotową działkę przechodzą linie energetyczne; działka nr 103/5 obr. Nastazin, gm. Maszewo oznaczona jest w części jako lasy i zadrzewienia, w części bagna, torfowiska, łąki podmokłe i w części grunty pozostałe i nieużytki. W odniesieniu do przeznaczenia działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Maszewo oraz rewitalizacji, dz. nr 357/4 z obr. Dębice i nr 103/5 z obr. Nastazin, gm. Maszewo nie są i nie były objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy

Maszewo. Określenie działek w planie ogólnym gminy będzie możliwe na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Dla przedmiotowych działek podjęto uchwałę nr III/19/2024 Rady Miejskiej w Maszewie z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego gminy Maszewo. Obecnie nie planuje się zmiany funkcji omawianych działek. Ponadto nie podjęto uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Dla przedmiotowych działek nie wszczęto i nie wydano decyzji administracyjnej w trybie art. 61 ust. 1 oraz art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina Maszewo nie planuje lokacji farm elektrowni wiatrowych na przedmiotowych nieruchomościach. Przedmiotowe działki nie znajdują się w strefie rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. – o rewitalizacji

(Dz. U. z 2024 r. poz. 278). Dla terenu Gmina Maszewo nie został utworzony, ani nie jest w trakcie opracowywania plan dla terenów, które wymagają odbudowy w wyniku żywiołu (ustawa z dnia 11 sierpnia 2001 r. – o szczególnych zasadach odbudowy remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych, uszkodzonych w wyniku działania żywiołu). Podstawa prawna: Uchwała Nr III/14/02 Rady Miejskiej w Maszewie z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Maszewo zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Maszewie: nr XXV/187/05 z dnia 23 września 2005 r., nr XXVIII/171/2013 z dnia 7 maja 2013 r., nr LI/380/2023 z dnia 26 października 2023 r.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie RZGW w Szczecinie informuje, że wg Mapy Podziału Hydrologicznego Polski (MPHP) stwierdzono, że w granicach nieruchomości nie występują śródlądowe wody płynące, w rozumieniu art. 22 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2024, poz. 1087 ze zm.) Stwierdzono również, że dz. nr 357/4 obr. Dębice, gm. Maszewo graniczy z działką wód płynących powierzchniowych cieku o nazwie Sapólna (dz. nr 1 obr. Bagna, dz. nr 356 obr. Dębice).

W sytuacji, gdy dana nieruchomość graniczy z ciekim stanowiącym śródlądowe wody powierzchniowe właściciel zobowiązany jest do przestrzegania nw. Zapisów ustawy Prawo Wodne:

1. 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. 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 wykonania robót związanych z utrzymaniem wód oraz dla ustawienia znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych – art. 233 ust. 1.

KOWR sprzedaje ww. nieruchomość na podstawie aktualnego opisu i mapy sporządzonej przez Starostwo Powiatowe w Goleniowie. W przypadku stwierdzenia zmiany granicy z gruntem stanowiącym śródlądowe wody powierzchniowe – ciek o nazwie Sapólna, 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 ciekim stanowiącym śródlądowe wody powierzchniowe – ciek o nazwie Sapólna niż jest to oznaczone w dokumentach w postaci opisu i mapy dołączonej do umowy sprzedaży, przyszły nabywca zobowiąże się, że nie będzie występować z żadnymi roszczeniami wobec KOWR z tytułu ewentualnej różnicy powierzchni sprzedawanej nieruchomości, kosztów związanych z koniecznością dokonania regulacji granic i stanu prawnego.

Do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości 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 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. KOWR SZ w Nowogardzie
3. Urzędu Miejskiego w Maszewie
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl
6. w prasie

Sporządziła: Paulina Szczepaniak

Szczecin, dnia 13.10.2025 r.

14. 10. 2025

Szczecin, dnia r.

9.0. ZASTĘPCA DYREKTORA

Jarosław Staszak

