



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Szczecinie
SZC.WKUZ.PY.4240.W.440.2025.MM

Opublikowano na stronie podanej w
Biuletynie Informacji Publicznej KOWR
wywieszono na tablicy ogłoszeń
w siedzibie OT KOWR w Szczecinie
Od 23.12.2025 do 07.01.2026
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 **Trzcińsko-Zdrój**, pochodzącej ze zlikwidowanego **KPGR Stołeczna**. Nieruchomość **rolna**, zabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr **324/32, 324/4, 13/28** z obrębu **Chełm Górny, Chełm Dolny** o powierzchni ogólnej **31,7765 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Gryfinie o numerze SZ1Y/00069402/5, SZ1Y/00069116/3, SZ1Y/00070444/1.

W skład nieruchomości wchodzi:

- **grunty orne:** 27,9865 ha, (w tym kl: RIIIb - 5,0679 ha; RIVa - 11,9345 ha; RIVb - 9,2828 ha; RV - 1,7013 ha)
- **grunty rolne zabudowane:** 0,7538 ha, (w tym kl: Br/RV - 0,7538 ha)
- **lasy:** 0,2057 ha, (w tym kl: LsV - 0,2057 ha)
- **nieużytki:** 2,8305 ha, (w tym kl: N - 2,8305 ha)

oraz budynki i budowle, a także urządzenia trwale z nimi związane:

- **Owczarnia** nr inwentarzowy: 1039022180
- **Warchlakarnia** nr inwentarzowy: 1039021612
- **Warchlakarnia** nr inwentarzowy: 1039021631

ponadto na nieruchomości znajdują się obiekty zabytkowe:

- **Chlewnia-kuźnia o nr inwent. 1039081922 wpisana do rejestru zabytków pod nr A-1680** nr decyzji: 1007/2017 z dnia: 28.06.2017 r.

Cena nieruchomości wynosi 1 416 000,00 zł, (słownie: jeden milion czterysta szesnaście tysięcy 00/100 złotych), w tym 71 000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt jeden tysięcy 00/100 złotych) stanowiące wartość części wpisanej do rejestru zabytków. Cena zawiera koszty przygotowania do sprzedaży.

Opis nieruchomości: Działka nr 324/32 jest niezabudowana, kształt działki nieregularny, teren o konfiguracji zmiennej. Na dzień lustracji działka porośnięta roślinnością trawiastą, chwastami. Na działce występują liczne enklawy zadrzewień śródpolnych, którym towarzyszą zastoiska wodne, nieużytki, których wartość opałowa zrównoważy koszty pozyskania. Na niewielkim fragmencie przy północno-zachodniej granicy działki usytuowane są śmieci budowlane. Dojazd do działki drogą asfaltową.

Działka nr 324/4 jest niezabudowana, kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta, teren o konfiguracji płaskiej z niewielkimi odchyleniami rzędnymi. Na dzień wizji lokalnej działka porośnięta roślinnością trawiastą, chwastami pojedynczymi zadrzewieniami oraz zakrzaczami, których wartość opałowa zrównoważy koszty pozyskania. Brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

Działka nr 13/28 jest zabudowana, kształt działki nieregularny, teren o konfiguracji płaskiej z niewielkimi odchyleniami rzędnymi. Działka zabudowana budynkami owczarni, warchlakarni oraz chlewni-kuźni. Pozostała

część działki porośnięta roślinnością trawiastą oraz pojedynczymi zadrzewieniami, w niewielkiej części utwardzona.

Zgodnie z zaświadczeniami GKOŚ.6727.100.5.2025.GKOŚ oraz GKOŚ.6727.100.6.2025.GKOŚ wydanymi przez Urząd Gminy Trzcińsko Zdrój z dnia 29 sierpnia 2025 r., zaktualizowanego w dniu 13.11.2025 r. dla terenu działek nr 13/28 obr. Chełm Dolny, dz. nr 324/4, 324/32 obr. Chełm Górny:

- nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego oraz brak jest planu ogólnego gminy,
- nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i inwestycji celu publicznego jak również nie wszczęto procedury ich wydawania w trybie art.61 ust. 1 lub art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.
- ww. działki nie znajdują się w obszarze rewitalizacji, w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,
- wobec ww. działek nie podjęto uchwały o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcińsko-Zdrój. Gmina nie planuje zmiany przeznaczenia tych terenów pod lokalizację farm elektrowni wiatrowych,
- w/w działki znajdują się w granicach wszczętej procedury planistycznej tj. określonej uchwałą Nr IV/43/2024 Rady Miejskiej w Trzcińsku- Zdroju z dnia 23 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Trzcińsko-Zdrój. Na dzień wydania zaświadczenia nie przewiduje się zmiany w sposobie zagospodarowania powyższego terenu,
- ww. działki nie są objęte miejscowym planem odbudowy na podstawie ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku żywiołu.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Trzcińsku- Zdroju Nr LIX/476/2023 z dnia 27 października 2023 r. ustalono następujące przeznaczenie:

- Chełm Dolny, dz. nr 13/28- produkcja rolnictwa (RPO), zasięg strefy bezpośredniej alimentacji głównego i płytkiego poziomu użytkowego wód podziemnych,
- Chełm Górny, dz. nr 324/4- w części grunty orne, w części tereny zabudowy mieszkaniowej, w części sady, ogrody, proponowany obszar chronionego krajobrazu, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000,
- Chełm Górny, dz. nr 324/32 w części tereny produkcji rolnej z ograniczeniami, a w części użytki zielone, proponowany obszar chronionego krajobrazu, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, w części cenne obszary florystyczne, w części rezerwat proponowany.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych: Przez działkę nr 324/32 obr. Chełm Górny została ustanowiona nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu, dla której prowadzona jest księga wieczysta SZ1Y/00070714/7, pasem gruntu oznaczonym kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 4 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, przebiegającym wzdłuż granicy działki nr 324/26 z działką gruntu nr 324/5 z obrębu Chełm Górny na rzecz każdorazowego właściciela działki numer 324/26, położonej w obrębie ewidencyjnym 0015, Chełm Górny, gmina Trzcińsko Zdrój, powiat gryfiński, województwo zachodniopomorskie, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1Y/00070714/7.

Na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 13/28 obr. Chełm Dolny, gm. Trzcińsko- Zdrój znajduje się budynek chlewni- kuźni o nr inwent. 1039081922 stanowiący dawny budynek folwarczny, który wpisany jest do rejestru zabytków pod nr A-1680 decyzją z dnia 28.06.2017 r.

Przyszły właściciel obiektu powinien przyjąć zobowiązanie użytkowania nieruchomości w sposób zgodny z zasadami opieki nad zabytkami i przestrzegać przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. , poz. 710).

Na działce nr 324/32 obr. Chełm Górny, gm. Trzcińsko Zdrój zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, Chełm Górny, st. 1 (AZP 42-06/1).

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30.04.2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży Dz. U. z dnia 18.05.2012 r. poz. 540 podmiot biorący udział w przetargu winien uzyskać akceptację programu użytkowego przez Zachodniopomorskiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie wraz z harmonogramem przyszłych prac które zamierza realizować przy przedmiotowej nieruchomości.

Przyszły właściciel przyjmuje zobowiązanie użytkowania nieruchomości w sposób zgodny z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawy o ochronie przyrody, prawa budowlanego oraz obowiązku użytkowania terenu w sposób zapewniający ochronę i nie uszkodzenie zabytku, z zakazem wprowadzania funkcji użytkowych sprzecznych z właściwą ochroną zabytku. Wszelkie prace i roboty przy zabytkach oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe wolno prowadzić tylko za pozwoleniem właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie.

Ponadto, działki nr 13/28 obr. Chełm Dolny oraz 324/4, 324/32 obr. Chełm Górny położone są w granicach obszaru Natura 2000 Ostoja Witnicko-Dębiańska PLB320015, dla którego Regionalny Dyrektor i Ochrony Środowiska w Szczecinie i Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim zarządzeniem z dnia 15.04.2015 r. ustanowili plan zadań ochronnych (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015 r. poz. 1457).

Ponadto, w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych działek stwierdzono siedlisko, będące przedmiotem ochrony w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Gogolice-Kosa (PLH320038)- 3150 Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z Nympheion, Potamion. Jednocześnie, w bliskiej odległości od przedmiotowych działek znajduje się strefa ochrony ostoi, miejsca rozrodu i regularnego przebywania żółwia błotnego *Emys orbicularis*, który również stanowi przedmiot ochrony obszaru Natura 2000.

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 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. 512-099-721.

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 Trzcińsko-Zdroju
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl
6. w prasie

Sporządziła: Marta Maduzia

Pyrzyce, dnia 17.12.2025 r.

Szczecin, dnia 22-12-2025 r.

ZASTĘPCA DYREKTORA

Michał Łyszyk