



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.KO.4240.W.116.2024.JN

**Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Koszalinie
działając na podstawie:**

- ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 589);
- 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2092)

podaje do publicznej wiadomości

wykaz nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, położonej na terenie gminy **Ustronie Morskie**, pochodzącej z **byłego PFZ Ustronie Morskie**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **204** z obrębu **Rusowo** o powierzchni ogólnej **0,2708 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu o numerze KO1L/00014235/2.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 0,2708 ha, z czego:

- **łąki trwałe**: 0,2530 ha, (w tym kl: ŁIII-0,2530 ha)
- **grunty pod rowami**: 0,0178 ha, (w tym kl: W-ŁIII-0,0178 ha)

Opis nieruchomości: nieruchomość gruntowa niezabudowana, nieużytkowana, porośnięta trawami, rowy znajdujące się w granicy działki zaniedbane wymagające bieżącej konserwacji. Kształt działki regularny, teren równy. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej, dostęp do działki poprzez ustanowienie służebności na dz. nr 317 wchodzącej w skład Zasobu WRSP.

Pismem znak: GNP.6727.2.102.2024.GNPIV z dnia 04.07.2024 r. Urząd Gminy w Ustroniu Morskim informuje, że działka nr 204 obręb ewidencyjny Rusowo położona jest w obszarze, który nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie, przyjętym uchwałą Nr XLV/370/2018 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 6 września 2018 r. działka 204, obręb ewidencyjny Rusowo, położona jest w obszarze oznaczonym jako łąki (RL).

Ponadto Urząd Gminy Ustronie Morskie informuje, że:

1. Względem w/w nieruchomości nie wszczęto procedury planistycznej mającej na celu zmianę funkcji działki, tj. nie podjęto uchwały o przystąpieniu do opracowania zmian miejscowego planu. Rada Gminy Ustronie Morskie podjęła uchwałę nr LXXIII/581/2024 z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Ustronie Morskie.
2. Dla ww. nieruchomości na dzień wydania pisma nie przewiduje się zmiany przeznaczenia terenu.
3. W zakresie omawianej nieruchomości nie wszczęto postępowań administracyjnych dot. ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego / warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nie wydawano decyzji w tych sprawach.
4. W związku z art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r., poz. 485 z późn. zm.) na terenie Gminy Ustronie Morskie nie zostały wyznaczone w drodze uchwały Rady Gminy obszary: zdegradowane i rewitalizacji.
5. W związku z art. 13 d. ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. z 2018 r., poz. 1345 z późn. zm.) Rada Gminy Ustronie Morskie nie podjęła uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu odbudowy dla Gminy Ustronie Morskie.
6. Przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się w strefie objętej Programem Natura 2000.
7. Działka nr 204 obr. Rusowo nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

1. **Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej. Przy sprzedaży zostanie ustanowiona służebność gruntowa na działce nr 317 będącej w Zasobie WRSP, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KO1L/00024753/2 (szerokość pasa służebności 5m, długość 120 m). Nabywca na własny koszt poczyni starania w celu umożliwienia korzystania z drogi koniecznej, oświadczy także w umowie sprzedaży, że nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.**
2. **Zgodnie z prowadzoną przez Zarząd Zlewni Wód Polskich w Koszalinie, ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów na dz. nr 204 obręb Rusowo, gmina Ustronie Morskie – występuje rów RA4/2/1, podziemna sieć drenarska, a także rów bez oznaczeń nie będący w ewidencji, dodatkowo działka graniczy z rowem RA4/2.**
Zgodnie z art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2023.1478 ze zm.), utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych.

Cena nieruchomości wynosi 13 900,00 zł (słownie: trzynaście tysięcy dziewięćset 00/100 złotych). Cena zawiera koszty przygotowania do sprzedaży.

Do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości nie jest wymagane uzyskanie szczególnego pełnomocnictwa Dyrektora Generalnego KOWR.

Oddział Terenowy w Koszalinie 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 o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa 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 ww. ustawy KOWR przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR (dawniej Agencji).

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 z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, 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 (Dz. U. 2022 poz. 2569 t.j.), 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 Koszalinie 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 nieruchomościach będących przedmiotem wykazu można uzyskać w SZ KOWR w Kołobrzegu, ul. Matejki 10, 78-100 Kołobrzeg lub w KOWR OT w Koszalinie, ul. Partyzantów 15A, 75-411 Koszalin albo dzwoniąc pod nr tel. 94 354 26 55.

Niniejszy wykaz zostanie opublikowany na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie:

1. Oddziału Terenowego w Koszalinie
2. SZ KOWR w Kołobrzegu
3. Urzędu Gminy w Ustroniu Morskim
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Koszalin, dnia:07.2024 r.

.....