



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.KO.4240.W.103.2025.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 **Kołobrzeg**, pochodzącej **ze zlikwidowanego PGR Drzonowo**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **735** z obrębów **Drzonowo** o powierzchni ogólnej **0,0554 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu o numerze KO1L/00021843/9.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 0,0554 ha, z czego:

- **grunty orne**: 0,0554 ha, (w tym kl: RIVa- 0,0554 ha).

Opis nieruchomości: nieruchomość gruntowa niezabudowana nieużytkowana porośnięta roślinnością trawiastą. Działka położona w kompleksie pracowniczych ogródków działkowych, posiada dostęp do drogi publicznej. .

Urząd Gminy Kołobrzeg wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Sarbia, Drzonowo i Bogusławiec - pismo znak GNP-III.6727.20.12.2024 z dnia 17.10.2024 r. informuje, że zgodnie z uchwałą Rady Gminy Kołobrzeg Nr XXXIII/289/2021 z dnia 05.11.2021 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Sarbia, Drzonowo, Bogusławiec, ogłoszoną w Dz. Urz. Wojew. Zachodniopomorskiego z dnia 17.01.222 r. poz. 266, **działka nr 735 położona w obrębie Drzonowo leży na terenach opisanych na rysunku planu symbolem 1.86-ZD, przeznaczonych pod:** Dla terenów 1.86-ZD (o powierzchni ok. 12,44ha), 1.87-ZD (o powierzchni ok. 0,44ha), 1.88-ZD (o powierzchni ok. 0,61ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny ogródków działkowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki ogrodowej): 15%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki ogrodowej): 0,15;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki ogrodowej): 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 400m²;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 65%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: 7m;
- 9) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 30 stopni,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie dotyczy.

4. Tereny 1.87-ZD i 1.88-ZD, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Teren 1.87-ZD, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. W granicach terenów 1.86-ZD, 1.87-ZD, 1.88-ZD, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

Pozostałe ustalenia zgodnie z uchwałą Rady Gminy Kołobrzeg Nr XXXIII/289/2021 z dnia 05.11.2021.

Urząd Gminy Kołobrzeg dodatkowo informuje, że dla działki nr 735 położonej w obrębie ewidencyjnym Drzonowo:

- nie została wszczęta procedura zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; dnia 22.12.2023 r. została podjęta uchwała nr LXII/512/2023 Rady Gminy Kołobrzeg w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Kołobrzeg;

- Gmina nie przewiduje zmiany przeznaczenia w/w terenów;

- nie wpłynęły wnioski o zmianę przeznaczenia działki w planie oraz o wydanie decyzji administracyjnych, nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, ani decyzji lokalizacji celu publicznego;

- na terenie Gminy Kołobrzeg nie wyznaczono obszarów, o których mowa w ustawie o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 roku (Dz. U. 2021 r., poz. 485) oraz nie przyjęto miejscowego planu odbudowy;

- Gmina nie planuje zlokalizowania farmy elektrowni wiatrowych a wyznaczenie strefy oddziaływania farm wiatrowych wymaga odrębnej analizy;

- w/w działka leży w obszarach Natura 2000;

- w/w działka posiada pośredni dostęp do drogi publicznej nr 860403Z poprzez drogi wewnętrzne.

Jednocześnie informuję, że bezpośredni dostęp do drogi publicznej można uzyskać na podstawie decyzji o lokalizacji zjazdu, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 645).

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

1. Działka leży w obszarach Natura 2000.

Dział III i IV KW – brak wpisów

Cena nieruchomości wynosi 8 800,00 zł (słownie: osiem tysięcy osiemset 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 wrysem 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. 2024 poz. 423 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. 943542655.

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 Kołobrzegu
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Koszalin, dnia:

.....