



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie

KOS.WKUZ.KO.4240.W.109.2025.DM.I

**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 **Siemyśl**, pochodzącej z byłego PFZ Siemyśl, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **655** z obrębu **CHARZYNO** o powierzchni ogólnej **0,7500 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu o numerze KO1L/00026900/2.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 0,7500 ha, z czego:

- **łaki trwałe:** 0,6200 ha, (w tym kl: ŁV - 0,6000 ha, ŁVI - 0,0200 ha)
- **grunty pod rowami:** 0,0400 ha, (w tym kl: W-ŁV - 0,0400 ha)
- **grunty zadrzewione i zakrzewione na użytk. rol.:** 0,0900 ha, (w tym kl: Lzr-ŁV - 0,0900 ha).

Opis nieruchomości: Działka położona jest w obrębie ewidencyjnym Charzyno, w kompleksie łąk i lasu. Działka niezagospodarowana, zachwaszczona, podmokła. Kształt regularny. Działka sąsiaduje z rzeką Błotnica. Nieruchomość bez dostępu do drogi publicznej, możliwość przejazdu przez nieruchomość dz. nr 286 należącą do Lasów Państwowych, zgodnie z art.29 ustawy o Lasach Państwowych.

Zaświadczeniem znak: ITRIII.6727.13.2025.9 z dnia 05.02.2025 r. **Wójt Gminy Siemyśl informuje, że** zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Siemyśl Nr 35/XLIII/23 z dnia 27 września 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, **działka nr 655, obręb Charzyno, gmina Siemyśl posiada następujące oznaczenie:**

- **trwałe użytki zielone;**
- **wody powierzchniowe (jeziora, rzeki, stawy, oczka wodne);**
- **korytarze ekologiczne (doliny rzek).**

Ponadto Wójt Gminy Siemyśl informuje, że plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Siemyśl stracił swą ważność dnia 31 grudnia 2003 r.

Względem ww. działki:

- nie wszczęto procedury planistycznej mającej na celu zmianę funkcji omawianej działki, tj. nie podjęto uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu lub uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- podjęto uchwałę Rady Gminy Siemyśl Br 38/VI/24 z dnia 4 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Siemyśl,
- nie przewiduje się zmiany przeznaczenia opisywanej nieruchomości;
- nie wszczęto postępowania administracyjnego, nie wydano decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji celu publicznego,
- nie zaplanowano lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych, nie zaplanowano stacji telefonii komórkowych lub eksploatacji złóż kopalni,
- działki oznaczone nr ewidencyjnym 410, 418, obręb Charzyno, stanowiące drogi dojazdowe do ww. działki, nie stanowią dróg publicznych zgodnie z Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 1985 nr 14 poz. 60);

- działki oznaczone nr ewidencyjnym 966, 760, obręb Charzyno, stanowiące drogi dojazdowe do ww. działki, stanowią drogi publiczne zgodnie z Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 1985 nr 14 poz. 60);

- działki oznaczone nr ewidencyjnymi 768, 771 obręb Charzyno, nie stanowiące dróg dojazdowych do ww. działki, nie stanowią dróg publicznych zgodnie z Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 1985 r. nr 14 poz. 60),

- nie planuje się poszerzenia drogi na odcinku przylegającym do gruntów ww. nieruchomości.

Jednocześnie zaświadcza się, że gmina Siemysł nie posiada miejscowego planu odbudowy oraz miejscowego planu rewitalizacji.

Ponadto informuje, że nie planuje się wystąpienia w okresie najbliższych 6 miesięcy do właściwego Wojewody lub Starosty z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanej decyzji lokalizacyjnej dotyczącej inwestycji drogowych na podstawie stosownej ustawy.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

- 1. Działka niezagospodarowana, zachwaszczona, podmokła.**
- 2. Na działce pojedyncze samosiejki i krzewy olchy i wierzby.**
- 3. Dostęp do działki jest utrudniony, nieruchomość leży przy drodze gminnej, do której dostęp jest z drogi leśnej, będącej własnością Lasów Państwowych, które udostępniają drogi leśne na zasadach określonych w art. 29 Ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach, mówiącego między innymi o tym, że osoby użytkujące grunty rolne położone wśród lasów i wykonujące „czynności gospodarcze” na tych gruntach mogą poruszać się drogami leśnymi w celu dojazdu do swoich gruntów.**
- 4. Działka graniczy z działką śródlądowych wód powierzchniowych płynących cieku o nazwie Błotnica (dz. 187 obr. Niemierze).**

W sytuacji gdy dana nieruchomość graniczy z ciekim stanowiącym śródlądowe wody powierzchniowe właściciel zobowiązany jest do przestrzegania n/w zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310):

 - 1) zakazuje się niszczenia lub uszkodzania brzegów śródlądowych wód powierzchniowych, brzegów wód morskich oraz budowli, w tym murów, nie będących 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 wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód oraz dla ustawienia znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych - art. 233 ust. 1.**
- 5. Na działce występują sączki oraz rowy B-108 i B-109. W umowie sprzedaży zostanie zawarty zapis, że z chwilą nabycia przechodzą na właściciela prawa i obowiązki utrzymania urządzeń melioracji szczegółowych, wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.).**

Dział III KW - wpis nie dotyczy przedmiotowej nieruchomości.

Dział IV KW - bez wpisów

Cena nieruchomości wynosi 22 920,00 zł (słownie: dwadzieścia dwa tysiące dziewięćset dwadzieścia 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).

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

Koszalin, dnia:

.....