



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.SZ.4240.W.61.2025.PT

**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 **Grzmiąca**, pochodzącej **ze zlikwidowanego PGR Grzmiąca**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr **13/3 (o pow. 3,6589 ha) i 163 (o pow. 0,1249 ha)** z obrębu **Grzmiąca** o powierzchni ogólnej **3,7838 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Szczecinku o numerze KO11/00027549/7.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 3,7838 ha, z czego:

- **łąki trwałe:** 0,2839 ha, (w tym kl: ŁV- 0,2839 ha)
- **pastwiska trwałe:** 0,3450 ha, (w tym kl: PsIV- 0,3450 ha)
- **grunty pod rowami:** 0,0200 ha, (w tym kl: W-ŁV- 0,0100 ha, W-PsIV- 0,0100 ha)
- **nieużytki:** 3,1349 ha, (w tym kl: N- 3,1349 ha)

Opis nieruchomości: Nieruchomości rolne, niezabudowane położone w miejscowości Grzmiąca. Działka nr 163 położona w niewielkim obniżeniu w stosunku do drogi, porośnięta wysoką roślinnością trawistą, graniczy z rzeką Perznica. Nieruchomość położona przy drodze gminnej o nawierzchni asfaltowej. Działka nr 13/3 stanowi nieużytek w większości zalany wodą. Nieruchomość posiada dostęp do drogi gminnej wydzielonej geodezyjnie lecz nie urządzonej w terenie. Bezpośrednie sąsiedztwo działek stanowią tereny rolne i leśne i w dalszej odległości znajdują się tory kolejowe.

Zgodnie z zaświadczeniem znak BUA-6727.25.2025 z dnia 11.03.2025 r. Urząd Gminy Grzmiąca zaświadcza, że dla ww. nieruchomości nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr IV/20/2002 Rady Gminy Grzmiąca z dnia 30.12.2002r. zatwierdzającą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grzmiąca ww. nieruchomości oznaczone są jako:

- **dz. nr 13/3 – grunty orne** – podstawowe przeznaczenie terenów pod uprawy polowe i ogrodnictwo. Dopuszcza się lokalizację siedlisk rolnych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz zalesienia; **użytki zielone** – podstawowe przeznaczenie terenów pod łąki i pastwiska. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz zalesienia; **lasy i zadrzewienia** – podstawowe przeznaczenie terenów pod lasy w rozumieniu ustawy o lasach. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, sportu, turystyki i rekreacji; **wody powierzchniowe** – podstawowe przeznaczenie terenów pod jeziora, stawy, rzeki, rowy melioracyjne. Dopuszcza się lokalizację urządzeń sportów wodnych;
- **dz. nr 163 – użytki zielone** – podstawowe przeznaczenie terenów pod łąki i pastwiska. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz zalesienia; **wody powierzchniowe** – podstawowe przeznaczenie terenów pod jeziora, stawy, rzeki, rowy melioracyjne. Dopuszcza się lokalizację urządzeń sportów wodnych.

Wójt Gminy Grzmiąca zaświadcza, że ww. nieruchomość:

- nie jest położona na obszarze rewitalizacji i nie przewiduje tego uchwała, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji gdyż takowa uchwała nie była podejmowana przez Radę Gminy Grzmiąca,
- nie jest położona na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji,

- nie jest ujęta w miejscowym planie rewitalizacji gdyż przedmiotowy plan nie był podejmowany przez tutejszą Radę Gminy Grzmiąca,
- nie jest ujęta w miejscowym planie odbudowy gdyż takowy nie był uchwalany przez tutejszą Radę Gminy Grzmiąca.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

- Działki leżą na terenie obszaru prawnie chronionego : PLB 320019 Ostoja Drawska , PLH 320007 Dorzecze Parsęty
- Działka nr 13/3 obręb Grzmiąca posiada dojazd z drogi gminnej wewnętrznej stanowiącej działkę nr 13/2 obręb Grzmiąca.
- Działka nr 163 obręb Grzmiąca posiada dojazd z drogi wojewódzkiej nr 171 stanowiącej działkę nr 220 obręb Grzmiąca.
- Przez działkę nr 163 przebiega sieć telekomunikacyjna.
- Na działce nr 13/3 obręb Grzmiąca - graniczy z rowem E-1. Zgodnie z art. 205 ww. ustawy Prawo wodne 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.
- Działka nr 163 graniczy z działką śródlądowej wody płynącej cieką o nazwie Perznica. W sytuacji, gdy dana nieruchomość graniczy z cieką stanowiącą śródlądowe wody powierzchniowe właściciel zobowiązany jest do przestrzegania ww. zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2023, poz. 1478 ze zm.):
 - Zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia 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,
 - 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,
 - 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.
- Wg PGW Wody Polskie informuje, że działka znajduje się niewielką częścią w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie , wynoszące 1%, a także niskie , wynoszące 0,2 %.

Cena nieruchomości wynosi 98 960,00 zł (słownie: dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt 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 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. 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 Szczecinku, ul. Witolda Pileckiego 8, 78-400 Szczecinek lub w KOWR OT w Koszalinie, ul. Partyzantów 15A, 75-411 Koszalin albo dzwoniąc pod nr tel. 94 372 11 59.

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

1. O/T KOWR w Koszalinie
2. Urzędu Gminy w Grzmiącej
3. SZ KOWR w Szczecinku
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Koszalin, dnia:

.....