



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.KO.4240.W.115.2025.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 **Dygowo**, pochodzącej **ze zlikwidowanego PGR Wrzosowo**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr **184/25** z obręb **Piotrowice** o powierzchni ogólnej **0,2900 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu o numerze KO1L/00030864/8.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 0,2900 ha, z czego:
- **grunty orne:** 0,2900 ha, (w tym kl: RIIIB-0,2900 ha)

Opis nieruchomości: nieruchomość gruntowa niezabudowana użytkowana jako ogródek przydomowy - uprawa warzyw, ziemniaków na własne potrzeby, kształt działki nieregularny teren równy z lekkim wznosem w kierunku północnym. Na działce znajdują się drzewa owocowe, część rekreacyjna w postaci trawnika, część uprawna pod warzywa i inne płody rolne. Część działki jest ogrodzona i znajduje się na niej zabudowa gospodarcza nietrwale związana z gruntem. Otoczenie działki to grunty rolne, ogródki pracownicze oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w zabudowie szeregowej. Działka posiada dostęp do drogi publicznej gminnej, ponadto użytkownik posiada dostęp do działki z zamieszkałej posesji tj. dz. nr 184/1, której jest współwłaścicielem. Na części działki od strony północnej ustanowiona zostanie służebność gruntowa przechodu i przejazdu na rzecz właścicieli działek nr 184/26, 184/27 i 184/28. Sposób korzystania ze służebności określona na załączniku graficznym.

Zgodnie z zaświadczeniem BPP.6723.7.2025 z dnia 27 lutego 2025 r., w odpowiedzi na wniosek w sprawie przeznaczenia w dokumentach planistycznych **działki nr 184/25, 184/26, 184/27, 184/28** obręb Piotrowice, **Urząd Gminy Dygowo informuje, że powyższe działki nie są objęte planem zagospodarowania przestrzennego.**

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo (uchwała Rady Gminy w Dygowie Nr XXXV1/302/22 z dnia 27.10.2022 r.) **planowane przeznaczenie powyższych działek jest w części na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług, w części na cele rolne.**

Zgodnie z uchwałą nr II/18/24 Rady Gminy Dygowo z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Dygowo obszar całej gminy objęty jest powyższą procedurą.

Powyższe działki nie znajdują się w obszarze rewitalizacji oraz nie stanowią Specjalnej Strefy Rewitalizacji w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz.U.2024r., poz. 278).

Powyższe działki nie są objęte miejscowym planem odbudowy w rozumieniu przepisów 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 2024 r., poz. 1190).

Nie zostało wszczęte postępowanie mające na celu wprowadzenie zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w odniesieniu do w/w działek.

Nie zostało wszczęte postępowanie mające na celu uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy.

W odniesieniu do w/w działek nie wszczęto postępowań oraz nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Gmina nie planuje lokalizacji elektrowni wiatrowych na w/w działkach.

Działki nie znajdują się w strefie oddziaływania farm elektrowni wiatrowych.
Powyższe działki nie znajdują się w obszarze objętym programem NATURA 2000.

Działka nr 184/25 posiada dostęp do drogi publicznej.

Działki 184/26, 184/27, 184/28 nie posiadają dostępu do drogi publicznej.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

- 1. Działka użytkowana jako ogródek przydomowy – użytkownik ogródka złoży oświadczenie, że w przypadku rozstrzygnięcia przetargu i wyłonienia innego kandydata na nabywcę (niż korzystający) sprzedawanego udziału 1/2 w nieruchomości, nie będzie występował z żadnymi roszczeniami wobec KOWR oraz osób trzecich odnośnie poniesionych nakładów na tę nieruchomość oraz dobrowolnie opuści nieruchomość stosownie do sprzedanych udziałów.**
- 2. Działka jest użytkowana, w związku z tym kupujący będzie zobowiązany w umowie sprzedaży oświadczyć, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy użytkowaniem działki. Samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nabytego udziału w nieruchomości w posiadanie. Nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego, tj. KOWR z tego tytułu.**
- 3. Na części działki od strony północnej ustanowiona zostanie służebność gruntowa przechodu i przejazdu na rzecz właścicieli działek nr 184/26, 184/27 i 184/28.**

Cena udziału 1/2 nieruchomości wynosi 39 265,00 zł (słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt pięć 00/100 złotych), w tym: cena gruntu rolnego – 1 284,63 zł, cena za gruntu pod zabudowę - 37 980,37 zł; 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. 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 Dygowie
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Koszalin, dnia:

.....