



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.KO.4240.W.93.2025.JN

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

Na mocy art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 10.02.2017 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 624) Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa z dniem 01.09.2017 r. wstąpił w ogół praw i obowiązków znoszonej Agencji Nieruchomości Rolnych. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2024 r. poz. 589) oraz przepisów ustawy z dnia 15.12.2000r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. z 2016, poz.52) i przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29.03.1994r. w sprawie sprzedaży domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych, ogródków przydomowych i garaży wraz z niezbędnymi gruntami wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, 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 **ogródek (preferencje)**, niezabudowanej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr **184/25** z obrębu **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: RIIb-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:

- Działka użytkowana jako pracowniczy ogródek przydomowy.

- 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.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zamierza sprzedać nieruchomość na rzecz obecnego użytkownika przy zastosowaniu przepisów art. 42 i 43 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Zgodnie z ww. przepisami, z tytułu zatrudnienia w ppgr cena sprzedaży, dla osoby korzystającej z nieruchomości, ulega pomniejszeniu o:

- 1) 6% za każdy rok pracy osoby uprawnionej,
- 2) 3% za każdy rok korzystania z nieruchomości osoby uprawnionej, przy czym łączna obniżka nie może przekroczyć 95% ceny sprzedaży.

Pomniejszenie ceny sprzedaży o ww. stawki obejmuje wyłącznie 500 m² powierzchni użytkowanej nieruchomości.

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 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:

.....