



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.DR.4240.W.63.2025.JS

**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 **Drawsko Pomorskie**, pochodzącej **ze zlikwidowanego PGR Drawsko Pomorskie**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **339/12** z obrębem **Suliszewo** o powierzchni ogólnej **0,5982 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w o numerze KO1D/00032630/5.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 0,5982 ha, z czego:

- **grunty orne:** 0,5682 ha, (w tym kl: RIIIa - 0,5682 ha)
- **grunty pod rowami:** 0,0300 ha, (w tym kl: W-RIIIa - 0,0300 ha)

Opis nieruchomości: Nieruchomość położona na peryferiach Suliszewa w odległości ok. 7 km od Drawska Pomorskiego. Nieruchomość rolna, niezabudowana, niezagospodarowana, stanowiąca część parku pałacowego wpisanego do rejestru zabytków, o kształcie dość regularnym. Działka porośnięta roślinnością trawiastą, zakrzaczeniami oraz drzewostanem liściastym. Przedmiotowa nieruchomość położona w sąsiedztwie Pałacu w Suliszewie, terenów rolnych i leśnych oraz drogi gminnej o nawierzchni brukowej. Na działce posadowione są dwa żelbetowe słupy energetyczne i nad działką przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna. Na nieruchomości znajduje się rów melioracyjny o symbolu R-B9. W dalszej odległości rozciąga się wielofunkcyjna zabudowa Suliszewa, trakcja kolejowa oraz tereny rolne i leśne.

Zgodnie z wypisem znak: GN.6727.64.2025.MH z dnia 04.02.2025r. Burmistrz Drawska Pomorskiego informuje, że w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie zatwierdzonym uchwałą Nr XXIV/196/96 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 29 marca 1996 r. w sprawie aktualizacji planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 20, poz. 67) teren działki nr 339/12 w obrębie Suliszewa oznaczony jest następująco: **tereny rolnicze. Działka znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Działka znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu.**

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie zatwierdzonym uchwałą nr VIII/59/2003 r. Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 25.04.2003 r. zmienionym uchwałą nr LI/364/2017 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 30.11.2017., uchwałą Nr XLIX/418/2021 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 26.08.2021 r. oraz uchwałą Nr XCI/797/2024 Rady Miejskiej w Drawsku Pom. z dnia 31 stycznia 2024r. teren ww. działki oznaczony jest następująco: **poła, KA - granice obserwacji archeologicznej. Działka znajduje się jest w obszarze chronionego krajobrazu oraz w granicy obszaru Natura 2000 "Ostoja Drawska: PLB320019.**

Względem ww. nieruchomości nie wszczęto procedury planistycznej mającej na celu zmianę funkcji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie. Na chwilę obecną nie przewiduje się również dokonywanie zmiany przeznaczenia opisywanych nieruchomości.

Tut. organ nie wszczął postępowania administracyjnego i nie wydał decyzji administracyjnych w trybie art. 61 ust. 1 oraz art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

Gmina, w stosunku do omawianej nieruchomości, nie planuje zlokalizowania farmy elektrowni wiatrowych, stacji telefonii komórkowych lub eksploatacji złóż kopalin.

Dla ww. nieruchomości miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza przeznaczenia pod lokalizację siłowni wiatrowych, stacji telefonii komórkowych lub eksploatacji złóż kopalin.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wprowadzają również zakazu lokalizacji wież telefonii komórkowej. W ocenie Gminy tego typu obiekty mogą być wznoszone na każdym terenie zgodnie z art. 46 ust. 2 ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2021r., poz. 777).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wskazuje przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości pod drogi publiczne lub poszerzenia istniejących dróg na odcinku przylegającym do gruntu ww. działki.

O konieczności poszerzenia dróg publicznych decydują zarządcy tych dróg. Wszystkie drogi publiczne zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 162), mogą być realizowane na każdym terenie.

Ww. działka nie znajduje się w obszarze rewitalizacji o którym mowa w art. 8 ust. 1 ustawy rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r., poz. 485) oraz nie znajduje się w Specjalnej Strefie Rewitalizacji w rozumieniu art. 25 ww. ustawy oraz Rada Miejska w Drawsku Pom. nie podejmowała uchwały w przedmiotowej sprawie.

Tut, organ informuje, że według posiadanej wiedzy na dzień dzisiejszy, nie planuje wystąpienia oraz nie ma zamiaru wystąpić w okresie najbliższych 6 miesięcy do właściwego Wojewody lub Starosty z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji lokalizacyjnej dotyczącej inwestycji drogowych na podstawie stosowanej ustawy na terenie wnioskowanej działki.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

- 1. Nieruchomość porośnięta roślinnością trawiastą, zakrzaczaniami oraz drzewostanem liściastym.**
- 2. Na działce posadowione są dwa żelbetowe słupy energetyczne i nad działką przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna.**
- 3. Działka znajduje się jest w obszarze chronionego krajobrazu oraz w granicy obszaru Natura 2000 "Ostoja Drawska: PLB320019.**
- 4. Na działce występują grunty zmeliorowane urządzeniami melioracji wodnych oraz urządzenie melioracji wodnych - rów o symbolu R-B9, ujęte w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez Wody Polskie. Na powyższej działce nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące, nie graniczy ona ze śródlądowymi powierzchniowymi wodami płynącymi oraz nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.**
- Przyszły nabywca nieruchomości nr 339/12 obręb Suliszewo gmina Drawsko Pomorskie powinien zostać poinformowany o obowiązku utrzymywania urządzeń melioracyjnych wynikających z art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. 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".**
- 5. KOWR wydał w 2019r. zgodę na rzecz ENERGIA - OPERATOR SA oddział w Koszalinie zgodę na wymianę istniejącej linii napowietrznej nieizolowanej na izolowaną oraz wymianę istniejących stanowisk słupowych na nowo projektowane stanowiska słupowe wirowane, zgodą na wejście i wykonanie do 31.12.2021.**
- 6. Działka wpisana do rejestru zabytków, obowiązują ograniczenia konserwatorskie.**

W nawiązaniu do pisma ZN.K.5183.24.2022.MB.MJ z dnia 18 października 2023r. Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie na podstawie art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 840; z 2023r. poz. 951), uprzejmie informuje, że:

I. Przedmiotowa działka nr 339/12 obręb Suliszewo stanowi część parku w m. Suliszewo wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1148 (obecnie A-1987) decyzją z dnia 18 marca 1982r.

II. Zgodnie z art. 13 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2023, poz. 344 ze zm.): "Sprzedaż, zamiana, darowizna lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a także wnoszenie tych nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek, wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków".

III. Jednocześnie zgodnie z art. 25 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r. poz. 840; z 2023r. poz. 951), zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru wymaga posiadania przez jego właściciela lub posiadacza m.in. uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu zagospodarowania zabytku oraz dalszego korzystania z tego zabytku, z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości.

IV. Ponadto prowadzenie prac przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na podstawie art. 36 ust. 1 w/w ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w formie decyzji administracyjnej.

Ze stanowiska konserwatorskiego należy jednocześnie wskazać, że zagospodarowanie i użytkowanie terenu w/w działki, która stanowi część parku w m. Suliszewo wpisanego do rejestru zabytków, powinno być zgodne z warunkami ochrony konserwatorskiej zabytku.

V. Ponadto Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie informuje, iż na części działki zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Suliszewo, stan. 12, AZP 28-18/32, ujęte

w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków. Lokalizacja w/w stanowiska nie jest przeciwwskazaniem do sprzedaży przedmiotowej działki.

VI. Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r. poz. 840; z 2023r. poz. 951): "W umowie sprzedaży, zamiany, darowizny lub dzierżawy zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru, stanowiącego własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, przy określaniu sposobu korzystania z tego zabytku należy nałożyć, jeżeli stan zachowania zabytku tego wymaga, na nabywcę lub dzierżawcę obowiązek przeprowadzenia w określonym terminie niezbędnych prac konserwatorskich przy tym zabytku".

Osoby przystępujące do przetargu będą zobowiązane do przedstawienia programu zagospodarowania zabytku pozytywnie zaopiniowanego przez Kierownika Delegatury w Koszalinie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie.

Dział III KW - nieruchomości wpisana do rejestru zabytków pod nr 1148 (obecnie A-1987) decyzją z dnia 18 marca 1982r.

Dział IV KW - brak

Cena nieruchomości wynosi 33 410,00 zł (słownie: trzydzieści trzy tysiące czterysta dziesięć 00/100 złotych), w tym: 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 Drawsku Pom., ul. Marynarska 9, 78-500 Drawsko Pom. lub w KOWR OT w Koszalinie, ul. Partyzantów 15A, 75-411 Koszalin albo dzwoniąc pod nr tel. 94 36 300 15.

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 Drawsku Pom.
3. Urzędu Gminy w Drawsku Pomorskim
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Koszalin, dnia:

.....