



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.SW.4240.W.64.2025.PG

**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 **Połczyn Zdrój**, pochodzącej z **byłego PFZ Połczyn Zdrój**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **nierolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **63** z obrębu **Brusno** o powierzchni ogólnej **0,3425 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Białogardzie o numerze KO2B/00000343/8.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 0,3425 ha, z czego:

- **łaki trwałe**: 0,3425 ha, (w tym kl: ŁIV - 0,3218 ha; ŁV - 0,0207 ha)

Opis nieruchomości: Nieruchomość położona pośród lasów, łąka porośnięta roślinnością trawiastą. Działka graniczy z rzeką. Kształt nieregularny, teren płaski. Dojazd drogą leśną i gminną.

Zgodnie z zaświadczeniem znak: GG.6727.2.7.2025.1 z dnia 19.02.2025 r. Burmistrz Połczyna Zdroju stwierdza że w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Połczyn - Zdrój, zatwierdzonym uchwałą nr XLVI/377/2002 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 26 czerwca 2002 roku, zmienionym uchwałą nr XLVI/377/2006 z dnia 1 marca 2006 roku, uchwałą nr XXXVIII/319/2009 z dnia 20 lipca 2009 roku, uchwałą nr XVI/141/2016 z dnia 20 stycznia 2016 roku, oraz uchwałą nr XXXV/413/2021 z dnia 16 kwietnia 2021 roku:

działka nr 63 w obrębie Brusno gmina Połczyn Zdrój - przeznaczona jest pod "Tereny leśne".

Dla działki brak jest obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego i nie jest dla niej prowadzona procedura zmierzająca do sporządzenia takiego planu, oraz nie zostały złożone wnioski w powyższej sprawie.

Dla działki nie jest prowadzone postępowanie w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Połczyn-Zdrój. W stosunku do działki nie wpłynęły wnioski o zmianę jej przeznaczenia w studium. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Połczyn-Zdrój nie wskazuje się terenów pod lokalizację elektrowni wiatrowych.

Nie jest obecnie prowadzone postępowanie administracyjne zmierzające do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji elektrowni wiatrowych. Gmina nie planuje tam zlokalizowania farm elektrowni wiatrowych, stacji telefonii komórkowej lub eksploatację złóż kopalin.

Dla działki nie były wydawane decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o warunkach zabudowy, wydane na podstawie odpowiednio art. 50 ust. 1 i art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Gmina nie podjęła dla działki uchwał o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego, obszaru rewitalizacji, oraz specjalnej strefy rewitalizacji na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U z 2024 roku, poz. 278). Dla nieruchomości nie sporządzono również miejscowego planu odbudowy na podstawie ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 roku o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (t.j. Dz. U z 2024 roku, poz. 1190 z późn. zm.).

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych: 1. KOWR sprzedaje ww. nieruchomość na podstawie opisu i mapy sporządzonej przez Wydział Geodezji Starostwa Powiatowego w Świdwinie, przyszły nabywca będzie zobowiązany w przypadku stwierdzenia zmiany jej granic z ciekim o nazwie Krasina do poniesienia wszelkich kosztów związanych z regulacją granic i stanu prawnego.

W przypadku ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeśli po sprzedaży notarialnej, ustalona zostanie inna powierzchnia lub przebieg granicy z ciekim o nazwie Krasina niż jest to oznaczone w dokumentach w postaci opisu i mapy dołączonych do umowy sprzedaży przyszły nabywca zobowiązuje się, że nie będzie występować z żadnymi roszczeniami wobec KOWR z tytułu ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, kosztów związanych z koniecznością dokonania regulacji granic i stanu prawnego.

2. Nieruchomość graniczy z działką śródlądowych wód powierzchniowych cieką o nazwie Krasina, która zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz.U.2024.1087 z późn. zm.) stanowi powierzchniowe wody publiczne nie podlegające obrotowi cywilnoprawnemu. W związku z powyższym przyszły nabywca zobowiązany będzie do zachowania warunków określonych przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne:

-art. 230 – zakazuje się niszczenia lub uszkodzania 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. 232 ust. 1 – 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. 233 ust. 1 – właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do dróg na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód oraz ustawienia znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych.

3. Nieruchomość położona jest wśród lasów i posiada dostęp do drogi publicznej, tj. działki numer 19 poprzez drogę leśną oraz drogę gminną (dz. nr 5). Dostęp oraz ruch pojazdem silnikowym, zaprzęgowym i motorowerem po drodze leśnej jest dozwolony na podstawie art. 26 ust. 1 w związku z art. 29 ust. 3 pkt 7 ustawy z 28 września 1991 roku o lasach (Dz.U. z 2018, poz. 2129 - tekst jednolity ze zm.), tj. dla osób użytkujących grunty rolne położone wśród lasów.

4. Dla działek o nr 64/2, 63, 62 obręb Brusno, gmina Połczyn Zdrój zostanie ustanowiona służebność drogowa na rzecz każdorazowego nabywcy polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działki o numerach 64/1, 64/2 i 63 obręb Brusno, gmina Połczyn Zdrój (o szerokości 3 m).

Cena nieruchomości wynosi 11 540,00 zł (słownie: jedenaście tysięcy pięćset czterdzieści 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).

Zbycie nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży nastąpi zgodnie z wypisem z rejestru gruntów oraz wyrysem z mapy ewidencyjnej.

KOWR Oddział Terenowy w Koszalinie przewiduje możliwości rozłożenia ceny sprzedaży na raty w drugim przetargu na nieruchomość nierolną, na wniosek kandydata na nabywcę, w przypadku uzasadnionym względami społeczno – gospodarczymi na następujących warunkach:

1. nabywca przez zawarciem umowy sprzedaży wpłaci co najmniej 50% ceny, KOWR może rozłożyć spłatę pozostałej części ceny na roczne lub półroczne raty, na okres nie dłuższy niż 5 lat,
2. pozytywne rozpatrzenie wniosku nabywcy o rozłożeniu ceny sprzedaży na raty uzależnione jest w szczególności od spełnienia przez niego łącznie następujących warunków:
 - a. nieposiadanie zaległych zobowiązań finansowych wobec KOWR,
 - b. przedłożenia odpowiedniego zabezpieczenia zapłaty ceny sprzedaży.

Szczegółowe informacje o nieruchomościach będących przedmiotem wykazu można uzyskać w SZ KOWR w Świdwinie, ul. Kołobrzaska 36, 78-300 Świdwin lub w KOWR OT w Koszalinie, ul. Partyzantów 15A, 75-411 Koszalin albo dzwoniąc pod nr tel. 943652417.

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 Świdwinie
3. Urzędu Gminy w Połczynie Zdroju
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Koszalin, dnia:

.....