



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.4240.W.41.2024.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 2022 r., poz. 2329);
- 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 Gąskowo**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **5/6** z obrębu **Gąskowo** o powierzchni ogólnej **60,2000 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu o numerze KO1L/00022767/9.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 60,2000 ha, z czego:

- **grunty orne:** 24,6900 ha, (w tym kl: RIVa-7,1500 ha, RIVb-17,5400 ha,)
- **pastwiska trwałe:** 32,4100 ha, (w tym kl: PsIV-31,0200 ha, PsV-1,3900 ha,)
- **grunty pod rowami:** 0,3900 ha, (w tym kl: W-PsIV-0,2600 ha, W-PsV-0,1300 ha)
- **nieużytki:** 2,7100 ha, (w tym kl: N-2,7100 ha)

Opis nieruchomości: Nieruchomość gruntowa niezabudowana, użytkowana rolniczo, uprawa zbóż oraz jako użytki zielone obsiewane trawami. Na nieużytkach oraz częściowo wzdłuż rowów na terenach podmokłych występują pojedyncze zakrzaczenia. Kształt działki nieregularny, teren lekko pagórkowaty (pofałdowany), w części na użytkach Ps i N podmokły. Centralna część działki (użytek PsV) obecnie jest zalana wodami na skutek intensywnych opadów deszczu i podwyższonego stanu wód gruntowych. Działka graniczy z gruntami rolnymi oraz z terenami leśnymi, gdzie w granicach działki znajdują się wydzielone działki leśne należące do Lasów Państwowych. W pobliżu nieruchomości, na sąsiednich nieruchomościach w odległości około 160m i 500 m, znajdują się siłownie wiatrowe, najbliższe tereny zurbanizowane to wieś Rusowo w odległości do najbliższych zabudowań około 150 m i Gąskowo w odległości około 600 m. Siedziba gminy, miejscowość Dygowo, oddalona w linii prostej około 3100 m. Ośrodki turystyczne znajdują się w miejscowości Sianożęty, Ustronie Morskie (odległość około 4200 m), miasto Kołobrzeg (odległość około 12000 m), ponadto są to także tereny mieszkaniowe. Miasto Kołobrzeg posiada także status uzdrowiska, jest także miastem portowym z czynnym portem rybackim i przeładunkowym. W okolicy znajdują się przetwórnice rybne, w miejscowości Kukinka, Kukinia i Kołobrzeg. Działka posiada dostęp do dróg publicznych poprzez drogi gminne gruntowe.

Urząd Gminy Dygowo pismem znak: BPP.6723.69.2023 z dnia 19 grudnia 2023 r. informuje, że działka Nr 5/6 obręb Gąskowo nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo (uchwała Rady Gminy w Dygowie Nr XXXVI/302/22 z dnia 27.10.2022 r.) w/w działka położona jest na terenach, których planowane przeznaczenie jest na cele rolne.

Powyższa działka nie znajduje się w obszarze rewitalizacji oraz nie stanowi Specjalnej Strefy Rewitalizacji w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz.U.2021 r., poz. 485).

Powyższa działka nie jest objęta 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 2020 r., poz. 764).

Nie zostało wszczęte postępowanie mające na celu wprowadzenie zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w odniesieniu do w/w działki. W stosunku do w/w działki nie zostało wszczęte postępowanie mające na celu uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy. W odniesieniu do w/w działki nie wszczęto postępowań oraz nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

Część działki znajduje się w strefie oddziaływania farm elektrowni wiatrowych.

Powyższa działka nie znajduje się w obszarze Natura 2000.

Działka objęta wnioskiem posiada dostęp do drogi gminnej nr 887542Z (działki Nr 4 i 6) oraz nr 887543Z (działka Nr 10/3).

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych: **Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie RZGW w Szczecinie pismem znak: SZ.RZI.0141.597.2023.BB RKP-2024-82 z dnia 05 stycznia 2024 r. informuje, że zgodnie z prowadzoną przez Zarząd Zlewni w Koszalinie ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, na działce nr 5/6 obręb Gąskowo, gm. Dygowo występują rowy, rurociąg oraz sieć drenarska. Dodatkowo działka graniczy z rowem.**

Zgodnie z art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023, poz. 1478 ze zm.) 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.

Obciążenia nieruchomości wynikające z działu III księgi wieczystej KO1L/00022767/9:

Ograniczone prawo rzeczowe

Wpis 1 – odpłatna na okres do dnia 31.12.2042 roku służebność przesyłu polegająca na prawie stałego i niezakłóconego dostępu do działki nr 14/4 osób działających w imieniu i na rzecz spółki „WINFARM POLSKA” Sp. z o.o. i jej ewentualnych następców prawnych w celu wybudowania i eksploatacji wielordzeniowych sieci kablowych energetycznych, komunikacyjnych i teletechnicznych (ICT) oraz na prawie całodobowego, niezakłóconego dostępu do powyższych sieci, w szczególności w celu wykonywania czynności związanych z transportem, instalacją, eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją i rozbudową sieci oraz urządzeń technicznych

Przedmiot wykonania: działka gruntu nr 14/4

WINDFARM POLSKA Sp. z o.o., Koszalin

Wpis 2 – służebność przesyłu polegająca na prawie korzystania z działki gruntu nr 9/7 oraz działki gruntu nr 5/6 w celu wybudowania i poprowadzenia pod powierzchnią gruntu na głębokości 0,8-1,5 metra sieci kablowych („kable”) zgodnie z przebiegiem określonym na planie sytuacyjnym stanowiącym załącznik do aktu z dnia 09.09.2010 r. Rep. A 4663/2010, a także utrzymania i eksploatacji kabli, wstępu służb technicznych oraz sprzętu na grunt w celu wybudowania, eksploatacji, modernizacji, konserwacji i kontroli kabli, przy czym pas gruntu zajęty na wymienione części nie będzie szerszy niż 20 metrów, oczyszczenie pasa terenu po 4 metry od osi kabli z dzikiej zieleni wysokiej i niskiej w okresie eksploatacji kabli

AWK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Szczecin

Cena nieruchomości wynosi 1 824 250,00 zł (słownie: jeden milion osiemset dwadzieścia cztery tysiące dwieście pięćdziesiąt 00/100 złotych). Cena zawiera koszty przygotowania do sprzedaży.

Do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości 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. 2022 poz. 2569 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. 94 354 26 55.

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
6. w prasie

Koszalin, dnia:03.2024 r.

.....