



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.4240.W.56.2024.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 **Będzino**, pochodzącej z **byłego PFZ**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **gruntowa**, zabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **136** z obrębu **Śmiechów** o powierzchni ogólnej **0,6700 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Koszalinie o numerze KO1K/00056117/4.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 0,6700 ha, z czego:

- **łąki trwałe:** 0,3500 ha, (w tym kl: ŁIV-0,3500 ha,)
- **pastwiska trwałe:** 0,2400 ha, (w tym kl: PsIV-0,2400 ha)
- **grunty pod rowami:** 0,0200 ha, (w tym kl: W-ŁIV-0,0100 ha, W-PsIV-0,0100 ha)
- **grunty rolne zabudowane:** 0,0400 ha, (w tym kl: Br-PsIV-0,0400 ha)
- **nieużytki:** 0,0200 ha, (w tym kl: N-0,0200 ha)

oraz budynki i budowle, a także urządzenia trwałe z nimi związane:

- **budynek gospodarczy** nr inwentarzowy: 00092-2/17

Opis nieruchomości: **nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w sąsiedztwie wiejskiej zabudowy siedliskowej oraz gruntów rolnych, kształt działki nieregularny teren nierówny, zaniżony od strony południowej, podmokły i częściowo bagienny z nieużytkiem. Działka porośnięta zakrzaczeniami i pojedynczym drzewostanem drzew liściastych. Zabudowę stanowi budynek gospodarczy nr inwentarzowy 00092-2/17, o pow. zabudowy 33 m². Na działce znajdują się również drewniana zabudowa gospodarcza tzw. szopki. Część działki w części zabudowanej jest zanieczyszczona pozostałościami cegły rozbiórkowej, gruzu oraz odpadami szkła i plastiku. Działka graniczy z drogą powiatową, jednak brak jest ustalonego zjazdu na nieruchomość.**

Pismem PP.6727.117.2024.KZ z dnia 6 marca 2024 r. Urząd Gminy Będzino informuje, że na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 977) organ wydaje wypis ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Będzino zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Będzino Nr XLIV/271/21 z dnia 28.10.2021 r. w sprawie: zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Będzino w sprawie: zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Będzino, zgodnie z którym **działka nr 136 położone w obrębie ewidencyjnym Śmiechów gm. Będzino znajduje się na terenie oznaczonym jako: użytki zielone oraz w części jako obszary zabudowane, do adaptacji, uzupełnienia, rehabilitacji, przekształcenia.**

Pozostałe ustalenia jak w uchwale Rady Gminy Będzino Nr XLIV/271/21 z dnia 28.10.2021 r.

Zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium nie jest aktem prawa miejscowego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie stanowi o przeznaczeniu działki, stanowi ono akt polityki przestrzennej będący bazą do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie.

Określenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania i zabudowy następuje wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Działka nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, oraz nie jest objęta uchwałą Rady Gminy w Będzinie:

- o przystąpieniu do sporządzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Będzino;
- o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- w sprawie uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji;
- w sprawie uchwalenia miejscowego planu odbudowy.

Obecnie gmina Będzino nie planuje budowy elektrowni wiatrowych w obrębie przedmiotowej działki W/w działka znajduje się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowej

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

- Działka graniczy z drogą powiatową, nie posiada urządzonego zjazdu, nabywający we własnym zakresie poczyni starania o ustanowienie zjazdu i nie będzie występował wobec KOWR z żadnymi roszczeniami z tego tytułu. Jednocześnie informuję, że bezpośredni dostęp do drogi publicznej można uzyskać na podstawie decyzji o lokalizacji zjazdu, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 645

- PGW wody Polskie RZGW w Szczecinie informuje, że wg. Mapy Podziału Hydrograficznego Polski (MPHP), stwierdzono że dz. nr 136 obr. Śmiechów graniczy z wałem przeciwpowodziowym zlokalizowanym na dz. nr 51 obr. Śmiechów.

W sytuacji gdy dana nieruchomość graniczy z wałem przeciwpowodziowym właściciel zobowiązany jest do przestrzegania ww. zapisów ww. ustawy Prawo wodne (art. 176, ust. 1 i 9).

W celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym:

uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału; wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału; lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

W celu zapewnienia właściwej szczelności lub stabilności wałów przeciwpowodziowych właściwy organ Wód Polskich, w drodze decyzji, może nakazać usunięcie drzew lub krzewów z wałów przeciwpowodziowych oraz z terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2.

Zgodnie z prowadzoną przez Zarząd Zlewni w Koszalinie ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów na działce nr 136 obr. Śmiechów, gm. Będzino - występują rowy: Cpl, CI) 1/8.

Zgodnie z art. 205 ww. ustawy 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.

Dodatkowo informujemy, że działka nr 136 z obr. Śmiechów znajduje się na niewielkim fragmencie w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwsztormowego.

Cena nieruchomości wynosi 81 560,00 zł (słownie: osiemdziesiąt jeden tysięcy pięćset sześćdziesiąt 00/100 złotych), w tym: cena gruntu – 79.529,00 zł, cena za zabudowę – 2.031,00 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).

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. 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 Będzinie
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Koszalin, dnia:

.....