



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie

KOS.WKUZ.KO.4240.W.123.2024.DM.I

**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 **Gościno**, pochodzącej **ze zlikwidowanego PGR Ramlewo**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **gruntowa**, zabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr **127/40, 127/42, 127/43, 127/45, 127/46** z obrębu **RAMLEWO** o powierzchni ogólnej **1,5500 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu o numerze KO1L/00029805/7 (dla dz. nr 127/40), KO1L/00033504/8 (dla dz. nr 127/42, 127/43, 127/45, 127/46).

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 1,5500 ha, z czego:

- **grunty orne:** 0,1487 ha, (w tym kl: RIIb-0,1487 ha)
- **grunty rolne zabudowane:** 1,3088 ha, (w tym kl: Br-RIIb-0,3193 ha, RIVa-0,9895 ha)
- **tereny przemysłowe:** 0,0925 ha, (w tym kl: Ba-0,0925 ha)

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

- **magazyn mat. pędnych** nr inwentarzowy: 00023-3
- **kiosk przy magazynie** nr inwentarzowy: 00023-94
- **budynek przech. ziemn.** nr inwentarzowy: 00023-53
- **silosy zbożowe** nr inwentarzowy: 00023-602
- **suszarnia do zboża** nr inwentarzowy: 00023-664
- **czyszczalnia GIGANT** nr inwentarzowy: 00023-464
- **magazyn paszowy** nr inwentarzowy: 00023-36
- **stodoła** nr inwentarzowy: 00023-39
- **waga wozowa** nr inwentarzowy: 00023-234
- **place i drogi** nr inwentarzowy: 00023-351
- **ogrodz. przechowalni ziemniaka** nr inwentarzowy: 00023-327
- **garaż** nr inwentarzowy: 00023-38
- **sieć elektryczna** nr inwentarzowy: 00023-93

ponadto na nieruchomości znajdują się obiekty zabytkowe:

- **dziedziniec przedpałacowy z zespołem zabudowy folwarcznej wraz z otoczeniem w miejscowości: RAMLEWO gm. Gościno, pow. kołobrzegi – Decyzja nr DZ-4200/30/O/00/2004 z dnia 02.08.2004 r.**
Zespół zabudowy obejmuje następujące budynki: stajnia koni roboczych i wyjazdowych /nr 4/ i spichlerz-stelmacharnia /nr 6/ - **nr rejestru zabytków A-174.**

Opis nieruchomości: Działki położone są w obrębie Ramlewo, w obszarze gruntów rolnych, przy drodze wojewódzkiej nr 112. Otoczenie to kompleks zabudowy gospodarczej byłego zakładu rolnego, pałac, zabudowa mieszkaniowa. Teren nieruchomości równy, płaski. Dojazd do działek z dróg: powiatowej i gminnej. Działka nr 127/40 zabudowana budynkami: magazyn materiałów pędnych, kiosk przy magazynie i budynkiem przechowalni ziemniaków. Teren działki nr 127/40 jest ogrodzony. Ogrodzenie z siatki stalowej na słupkach żelbetowych - siatka skorodowana, częściowo ubytki. Brama z siatki osadzonej w kątowniku. Działka nr 127/42 zabudowana budynkami: stodołą, silosem zbożowym i magazynem paszowym. Przez teren działki przebiega linia energetyczna i posadowione są słupy energetyczne. Teren utwardzony trylinką. Działka nr 127/43 zabudowana budynkiem spichlerz-stelmacharnia – zabytek. Na działce nr 127/45 znajduje się waga wozowa wraz

z budynkiem wagi. Działka nr 127/46 zabudowana garażami. Teren działki nr 127/46 utwardzony trelinką, ogrodzony.

Zgodnie z wypisem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gościno, pismo znak: B.6727.76.2024 z dnia 23.07.2024 r. Burmistrz Gościno informuje, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Gościno utracił ważność z dniem 01.01.2004 r. Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Gościno Nr XLVII/483/23 z dnia 26 października 2023 r. w sprawie uchwalenia "Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gościno" zaświadcza, że działki nr: 127/40, 127/42, 127/43, 127/45, 127/46, obręb Ramlewo, gmina Gościno zostały oznaczone w studium jako:

P - tereny produkcji, baz, składów magazynów, obiektów usługi rolnictwa i ośrodków produkcji rolnej i hodowlanej, usługi związane z prowadzoną działalnością, obiektu infrastruktury technicznej.

Działki nr 127/40, 127/42, 127/43, położone są na terenie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej proponowanej - założenie przestrzenne majątku (dolnego), zapisany w Gminnej Ewidencji Zabytków pod nr B-697.

Działka nr 127/43, dziedziniec przedpałacowy (folwarczny), zapisany w Gminnej Ewidencji Zabytków pod nr B-689, na działce posadowiony jest obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków pod nr A-691 - stelmacharnia folwarczna.

Dla przedmiotowego terenu działek nr 127/40, 127/42, 127/43, 127/45, 127/46, obręb Ramlewo, gmina Gościno:

- nie została wszczęta procedura planistyczna polegająca na zmianie ich przeznaczenia oraz nie przystąpiono do sporządzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- nie przystąpiono do zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gościno,
- w strategii rozwoju lokalnego Gminy Gościno zatwierdzonej Uchwałą Nr XX/142/2000 Rady Gminy Gościno z dnia 27.05.2000 r., działki nie zmieniają przeznaczenia,
- na podstawie obecnie obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gościno dla wnioskowanych działek:

a) nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, stacji telefonii komórkowych, ani eksploatacji złóż kopalin,

b) nie wydano decyzji o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego.

- nie podjęto uchwały w sprawie miejscowego planu odbudowy na podstawie ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 roku o szczegółowych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1345 ze zm.);

- nie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz nie toczy się jakiegokolwiek postępowanie administracyjne lub sądowe o zasiedzenie, o zwrot nieruchomości i inne,

- nie planowane jest poszerzenie dróg przylegających do działek,

- Gmina Gościno informuje o braku zamiaru wystąpienia w okresie 6 miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji lokalizacyjnej dotyczącej inwestycji drogowych na podstawie stosownej ustawy (na ww. działkach).

Zgodnie z Uchwałą nr XLIX/286/17 Rady Miejskiej w Gościnie z dnia 20 grudnia 2017 roku, w sprawie uchwalenia Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Gościno na lata 2017-2023, działki nr 127/40, 127/42, 127/43, 127/45, 127/46, obręb ewidencyjny Ramlewo, gmina Gościno, leżą na obszarze objętym rewitalizacją. Zgodnie z ustawą o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r., poz. 1777), w uchwale Rada Miejska w Gościnie nie ustanowiła, na rzecz gminy prawa pierwokupu działek wskazanych w rewitalizacji oraz nie wyznaczyła specjalnych stref rewitalizacji.

Działka nr 127/15 jest drogą wewnętrzną zlokalizowaną na dziedzińcu przedpałacowym (folwarcznym), zapisanym w Gminnej Ewidencji Zabytków pod nr B-689. Działka nr 275, obręb Ramlewo jest drogą publiczną w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. nr 14 oz. 60 z późn. zm.), droga powiatowa 3338Z.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

1. Decyzją z dnia 02.08.2004 r. Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie wpisano do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod numerem rejestru A-174 następujący zabytek nieruchomy: dziedziniec przedpałacowy z zespołem zabudowy folwarcznej wraz z otoczeniem w miejscowości: RAMLEWO gm. Gościno, pow. kołobrzeski.

Zespół zabudowy obejmuje następujące budynki: stajnia koni bocznych i wyjazdowych /nr 4/ i spichlerz-stelmacharnia /nr 6/ [n-ry budynków jak na zał. szkicu sytuacyjnym], w granicach nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr: 127/15, 127/35, 127/40, 127/41, 127/42, 127/43, cz. 127/47 (użytek B-RIVa) obr. Ramlewo.

2. Na dz. nr 127/43 znajduje się budynek spichlerza-stelmacharni wpisany do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod numerem A-174.

3. Na terenie działek występują pojedyncze drzewa liściaste (Lipy i Kasztanowiec).

Cenę sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się nie więcej niż o 50%, jeżeli nabywca zobowiąże się do dokonania na tej nieruchomości, w terminie określonym w umowie sprzedaży, nie dłuższym jednakże niż 5 lat od dnia jej zawarcia, nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny sprzedaży tej nieruchomości.

Obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków stanowi pomoc *de minimis*, o której mowa w rozporządzeniu Komisji (WE) nr 1998/2006 z dnia 15 grudnia 2006 r. w sprawie stosowania art. 87 i 88 Traktatu do pomocy *de minimis* (Dz. Urz. UE L 379 z 28.12.2006, str. 5, z późn. zm.).

Jeżeli nabywca nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków nie dokonał na tej nieruchomości nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny jej sprzedaży w terminie określonym w umowie sprzedaży, będzie on obowiązany w terminie 30 dni, od dnia upływu tego terminu, zapłacić na rzecz Krajowego Ośrodka określoną w umowie kwotę, o którą została obniżona cena sprzedaży tej nieruchomości.

Jeżeli nabywca nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków nie zapłaci w terminie, o którym mowa powyżej, na rzecz Krajowego Ośrodka, określonej w umowie kwoty, o którą zostanie obniżona cena sprzedaży tej nieruchomości, Krajowemu Ośrodkowi będą przysługiwać odsetki ustawowe za okres liczony od pierwszego dnia po upływie terminu zapłaty do dnia zapłaty.

Kandydat na nabywcę zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia, czy będzie korzystał z przysługującej obniżki ceny sprzedaży w związku z jej wpisem do rejestru zabytków na podstawie art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Warunkiem obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oprócz w/w zobowiązania jest:

- 1) zobowiązanie się do przedłożenia najpóźniej w terminie 14 dni po upływie terminu wyznaczonego w umowie sprzedaży na dokonanie nakładów na tej nieruchomości:
 - a) dokumentów określających zakres rzeczowy i wartość poniesionych nakładów na realizację zaleceń organów ochrony zabytków w wysokości nie niższej niż kwota wynikająca z tej obniżki,
 - b) zaświadczenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, że zakres rzeczowy nakładów wykonany został przez nabywcę w ramach realizacji zaleceń organów ochrony zabytków dotyczącej nabytej nieruchomości zabytkowej,
- 2) przedłożyć na rzecz KOWR zabezpieczenie ewentualnego roszczenia o zwrot kwoty obniżenia, przy czym suma zabezpieczenia nie może być niższa od kwoty obniżenia.

Formy zabezpieczenia i rodzaj dokumentów do w/w zabezpieczenia określa § 25 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 roku 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.

Dział III KW - wpis nie dotyczy przedmiotowych nieruchomości.

Dział IV KW - bez wpisów

Cena nieruchomości wynosi 1 098 200,00 zł (słownie: jeden milion dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dwieście 00/100 złotych), w tym:

- cena gruntu (1,5500 ha) - 437 515,00 zł (w tym cena gruntu wpisanego do rejestru zabytków – 392 079,00 zł - 1,3892 ha)

- cena za budynek i budowlę (o łącznej pow. użytkowej 2222,44 m²) - 655 670,00 zł (w tym cena budynku spichlerza wpisanego do rejestru zabytków – 0 zł).

- cena za urządzenia - 5 015,00 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. 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 Gościnie
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl
6. w prasie

Koszalin, dnia:2024 r.

.....