



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.4240.W.156.2025.NG

**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 **Sianów**, pochodzącej **ze zlikwidowanego PGR Karnieszewice - KPGO**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **gruntowa**, zabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr **484/23, 484/79** z obrębu **Karnieszewice** o powierzchni ogólnej **0,2008 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Koszalinie o numerze KO1K/00078532/9 (dz. nr 484/23), KO1K/00074742/6 (dz. nr 484/79).

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 0,2008 ha, z czego:

- **grunty rolne zabudowane:** Br-RV - 0,0731 ha,

- **drogi:** dr - 0,1277 ha,

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

- **Place i drogi** nr inwentarzowy: 00134-1089

- **Główna stacja zasilania** nr inwentarzowy: 00134-399

Opis nieruchomości: Nieruchomości położone na terenie sołectwa Karnieszewice, gmina Sianów. Działki położone ok. 4 km od siedziby gminy Sianów.

Działka nr 484/79 - Teren utwardzony. Użytkowana w większej części przez właściciela gruntu sąsiedniego (dz. nr 488). Na nieruchomości posadowiony kontener połączony z budynkiem należącym do spółki DEGA. Do działki przypisany w udziale 2/3 środek trwały oznaczony jako „place i drogi o nr inw. 00134-1089”.

Działka nr 484/23 – teren zabudowany budynkiem oznaczonym jako - środkiem trwałym „główna stacja zasilania nr inw. 00134-399”. Budynek składający się z 2 kondygnacji w środku znajdują się „duże szafy elektryczne”, rozdzielnia elektryczna itp. w tym duża ilość śmieci pozostawionych przez dzierżawcę. Do budynku dołączona jest niewielka przybudówka o pow. ok. 25 m² połączona z głównym budynkiem klatką schodową. Przybudówka użytkowana przez właściciela sąsiedniej nieruchomości nr 488. Użytkowanie polega na korzystaniu z rur, które są „wbudowane” w budynek KOWR. Działka nr 484/23 w części ogrodzona z nieruchomością sąsiednią nr 488 – bez zgody KOWR.

Działki posiadają dostęp do drogi publicznej przez działkę nr 484/78, 484/19 należących do KOWR. W związku z powyższym przy sprzedaży ww. nieruchomości zostanie usynowiona nieodpłatna służebność gruntowa na działkach nr 484/78 oraz 484/19 obrębu Karnieszewice - polegająca na prawie przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela/współwłaściciela działek nr: 484/23 oraz 484/79 obręb Karnieszewice.

Zgodnie z wypisem z MPZP gminy Sianów znak: RK.6727.1.175.2024 z dnia 14.05.2024 r., RK.6727.1.176.2024 z dnia 14.05.2024 r., RK.6727.1.106.2024 z dnia 14.03.2024 r. oraz RK.6727.1.107.2024r., Urząd Gminy i Miasta w Sianowie informuje, że działki nr 484/23, 484/79, położone w obrębie ewidencyjnym Karnieszewice w obowiązującym planie gminy Sianów, uchwalonym Uchwałą RM w Sianowie Nr XLIII/182/96 z dnia 28-12-1996 r. stanowią:

- **tereny zabudowy produkcyjno-rolniczej "36RPO".**

Ponadto :

- Urząd Gminy w Sianowie informuje, że działka nie jest objęta uchwałą Rady Miejskiej w Sianowie o:

- przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

- o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym tenże organ, na dzień dzisiejszy, nie planuje zmiany przeznaczenia wyżej wymienionej nieruchomości.

- Gmina na opracowaną strategię rozwoju.

- Do gminy nie wpłynął wniosek o zmianę przeznaczenia działki.

- Działka położona jest na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego.
 - Gmina nie przewiduje budowy, farm elektrowni wiatrowych, wież telefonii cyfrowej, oczyszczalni ścieków, dróg szybkiego ruchu, dróg krajowych lub autostrad w obrębie przedmiotowej działki. Jednocześnie informuje, że przy ww. działce występuje w trakcie budowy droga szybkiego ruchu, ekspresowa S6.
 - Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy.
 - Działka nie jest położona na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji.
- Na dzień dzisiejszy Gmina nie planuje budowy dróg w obrębie w/w działki.

Urząd Gminy w Sianowie informuje, że działka objęta jest uchwałą Rady Miejskiej w Sianowie LXXVI/571/2024 z dnia 28.02.2024 r., o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego Gminy i Miasta.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

1. Działka nr 484/79 – użytkowana w większej części przez właściciela gruntu sąsiedniego (dz. nr 488). Na nieruchomości posadowiony kontener połączony z budynkiem należącym do spółki DEGA.
2. Działki posiadają dostęp do drogi publicznej przez działkę nr 484/78, 484/19 należących do KOWR. W związku z powyższym przy sprzedaży ww. nieruchomości zostanie usynowiona nieodpłatna służebność gruntowa na działkach nr 484/78 (KO1K/00078532/9) oraz 484/19 (KO1K/00074742/6) obrębu Karnieszewice - polegająca na prawie przechodu i przejazdu na rzecz każdego z właścicieli/współwłaścicieli działek nr: 484/23 oraz 484/79 obręb Karnieszewice.

KW dział III i IV - brak wpisów

Cena nieruchomości wynosi 189 400,00 zł (słownie: sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta 00/100 złotych), w tym: cena gruntu – 67 131,80 zł, cena za budynki i budowle – 122 268,20 zł + podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w dacie zawarcia umowy sprzedaży. 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.

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 KOWR OT w Koszalinie, ul. Partyzantów 15A, 75-411 Koszalin albo dzwoniąc pod nr tel. 94 347 31 46.

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. Urzędu Gminy w Sianowie
3. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
4. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Koszalin, dnia:

.....