



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.KO.4243.W.2.2025.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 2024 r., poz. 589) i w związku z ustawą z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 423);
- rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14.01.2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1944);

podaje do publicznej wiadomości

wykaz nieruchomości rolnej, pochodzącej ze zlikwidowanego PGR Rościcino, przeznaczonej **do dzierżawy**:

Nieruchomość rolna niezabudowana, położona na terenie **gminy Kołobrzeg**.

W skład nieruchomości wchodzi grunty położone w miejscowości Rościcino - pow. **34,3097 ha**, KW - KO1L/00054813/0 i oznaczone w ewidencji gruntów obrębu **Rościcino** jako działka nr **9/11**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 34,3097 ha, z czego:

- **grunty orne**: 34,3097 ha, (w tym kl: RIIB-16,9059 ha, RIVa-4,1436 ha, RIVb-10,4064 ha, RV-2,8538 ha)

Urząd Gminy Kołobrzeg pismem znak GNP-III.6727.7.1.2015 z dnia 24.01.2025 r. wydaje wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Rościcino.

Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Kołobrzeg Nr V/30/11 z dnia 30.03.2011 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Wojew. Zachodniopomorskiego Nr 60 z dnia 18.05.2011 r. poz. 1069 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Rościcino Urząd Gminy Kołobrzeg informuje, **że działka nr 9/11 położona w obrębie ewidencyjnym Rościcino znajduje się na terenach opisanych na rysunku planu symbolami 3-Ro, 2-Rz, 02KDG; przeznaczonych pod:**

Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1-Ro o pow. 41,5778 ha; 2Ro o pow. 8,0906 ha; **3-Ro o pow. 33,8479 ha**; 4-Ro o pow. 38,5663 ha; 5-Ro o pow. 12,1496 ha; 6-Ro o pow. 17,2027 ha **obowiązują następujące ustalenia:**

1) przeznaczenie terenu:

a) **przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze - tereny o dominacji gruntów ornych, miejscami pastwiska;**

b) przeznaczenie uzupełniające infrastruktura techniczna - zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zasady zagospodarowania:

a) zgodne z formą użytkowania terenu;

b) zakaz działań nie związanych z przeznaczeniem terenów;

c) zachować lub przebudować zgodnie z potrzebami środowiska system melioracyjny;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) tereny 1-Ro i 2-Ro znajdują się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;

b) tereny 5-Ro i 6-Ro znajdują się w projektowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Pradolina i dolina rzeki Parsęty”. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część terenów 1-Ro, 2-Ro, **3-Ro**, 4-Ro i 6-Ro, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w strefach „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu miejscowego;

5) zasady ochrony według przepisów odrębnych:

- a) część terenów 1-Ro i 2-Ro, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze oraz terenie górnictwem „Kołobrzeg II” utworzony dla złoża leczniczych wód mineralnych. Na obszarze górnictwem ochrony obowiązują uwarunkowania dla tego typu złóż górnictwem określone w przepisach odrębnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego.
 - b) Teren 6-Ro znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody. Obowiązują warunki ochrony z § 16 ust. 15 ustaleń planu miejscowego;
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej – obsługa komunikacyjna poszczególnych działek zgodnie ze stanem istniejącym z dopuszczeniem nowych dróg wewnętrznych z wykluczeniem nowych podłączeń do dróg wojewódzkich i drogi powiatowej;
- Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1-Rz o pow. 62,9862 ha; **2-Rz o pow. 64,5365 ha**; 3-Rz o pow. 68,2597 ha; 4-Rz o pow. 33,1503 ha obowiązują następujące ustalenia:
- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) **przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze - tereny o dominacji łąk i pastwisk, miejscami grunty orne;**
 - b) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna - zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz dopuszcza się prowadzenie liniowej infrastruktury technicznej;
 - 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zgodne z formą użytkowania terenu;
 - b) zakaz działań nie związanych z przeznaczeniem terenów;
 - c) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - d) zachować lub przebudować zgodnie z potrzebami środowiska system melioracyjny;
 - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) część terenów 3-Rz i 4-Rz, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH 320007), Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
 - b) teren 1-Rz, znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010).
Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
 - c) tereny 3-Rz i 4-Rz znajdują się w projektowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Pradolina i dolina rzeki Parsęty”, Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - **część terenu 2-Rz**, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w strefach „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu miejscowego ,
 - 5) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
 - a) teren 1-Rz i część terenu 3-Rz, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze oraz terenie górnictwem „Kołobrzeg II” utworzony dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu miejscowego;
 - b) część terenów 3-Rz i 4-Rz, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 14 ustaleń planu miejscowego;
 - c) część terenów 4-Rz znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 15 ustaleń planu miejscowego;
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna poszczególnych działek zgodnie ze stanem istniejącym i z przepisami odrębnymi z wykluczeniem nowych podłączeń do dróg wojewódzkich.

Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 02KDG o pow. 7,8205 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga kategorii wojewódzkiej 102 Kołobrzeg - Trzebiatów - Rewal - Pobierowo Dziwnówek - Międzyzdroje, klasy głównej powiązana z układem sieci dróg przez drogę wojewódzką OIKDG Rościcina i drogę gminną 01 KDL;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wyposażenie techniczne drogi;
 - b) infrastruktura techniczna:
 - wodociąg - o średnicy DN/OD 100+250 mm;
 - kanalizacja ściekowa tłoczna - o średnicy DN/OD 90+150 mm;
 - kanalizacja ściekowa grawitacyjna - o średnicy DN/OD 160+200 mm; - kanalizacja deszczowa - o średnicy DN/ID 250+1000 mm,

- gazociąg o średnicy min. 32 mm;
- kable elektryczne średniego i niskiego napięcia; . - urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;

3) zasady zagospodarowania drogi:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 10-90 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego między innymi poprzez włączenie pasa byłej linii kolejowej; należy wykonać nowe skrzyżowanie z drogą wojewódzką nr 162;
 - b) ustala się skrzyżowanie drogi z innymi drogami zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
 - c) utrzymuje się istniejące zjazdy z drogi, dopuszcza się nowe dla działek położonych wzdłuż drogi nie posiadających możliwości połączenia przez drogi niższych klas;
 - d) w obrębie drogi należy zapewnić prowadzenie komunikacji autobusowej;
 - e) zabrania się lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych, urządzeń przedmiotów i materiałów nie dopuszczonych przepisami odrębnymi;
 - f) w pasie drogowym dopuszcza się:
 - ścieżkę rowerową;
 - chodniki;
 - oświetlenie drogi;
- infrastrukturę techniczną poza jezdnią dla sytuacji w których nie można jej prowadzić poza pasem drogowym ze względów na zainwestowanie, środowisko lub ze względów ekonomicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody - część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przylega do obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010) i projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Pradolina i dolina rzeki Parsęty”. W pracach projektowych uwzględnić uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa powyższych obszarów chronionych;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie występują

6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - część terenu, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego.

Ponadto Urząd Gminy Kołobrzeg informuje, że dla działki nr 9/11 położonej w obrębie ewidencyjnym Rościcino:

- Rada Gminy Kołobrzeg podjęła uchwałę nr LXII/512/2023 z dnia 22.12.2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Kołobrzeg;
- nie przewiduje się w najbliższym czasie zmiany przeznaczenia w/w terenów;
- nie wpłynęły wnioski o zmianę przeznaczenia tej działki w planie oraz o wydanie decyzji administracyjnych, nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, ani decyzji lokalizacji celu publicznego;
- na terenie Gminy Kołobrzeg nie wyznaczono obszarów, o których mowa w ustawie o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 roku (Dz. U. 2024 r., poz. 278) oraz nie przyjęto miejscowego planu odbudowy;
- Gmina nie planuje zlokalizowania farmy elektrowni wiatrowych, a wyznaczenie strefy oddziaływania farm elektrowni wiatrowych wymaga odrębnej analizy;
- działka nr 9/1 1 obręb Rościcino nie jest objęta Programem Natura 2000;
- działka nr 9/1 1 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej (obsługa komunikacyjna poszczególnych działek zgodnie ze stanem istniejącym z dopuszczeniem nowych dróg wewnętrznych z wykluczeniem nowych podłączeń do dróg wojewódzkich i drogi powiatowej).

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych, dotyczące przedmiotowej nieruchomości:

- Zgodnie z zapisami uchwały Rady Gminy Kołobrzeg Nr V/30/11 z dnia 30.03.2011 r.
- W dziale III -prawa, roszczenia i ograniczenia księgi wieczystej nr KO1L/00054813/0 widnieje wpis: odpłatna służebność przesyłu na czas nieoznaczony, polegająca na:
 - a) prawie korzystania z części działek gruntu nr 2/2 6, 9/1 obręb Rościcino, gmina Kołobrzeg, w celu zbudowania na w/w nieruchomościach obciążonych linii wraz z obiektami i urządzeniami niezbędnymi do jej eksploatacji, a także eksploatacji wskazanej linii po jej wybudowaniu;
 - b) prawie korzystania z pasa gruntu o szerokości 1m - 2x 0,5m w obie strony od osi linii - biegnącego wzdłuż linii oznaczonych na mapach stanowiących załączniki do umowy ustanowienia służebności przesyłu z dnia 16.07.2015 roku Rep. A Nr 287/2015 celem wykonania czynności związanych z budową, rozbudową, eksploatacją, konserwacją, modernizacją, remontami urządzeń przesyłowych;
 - c) obowiązku znoszenia przez właściciela nieruchomości obciążonej ograniczeń polegających na zakazie wznoszenia na pasie technicznym obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi, zakazie utrzymywania drzew i roślinności wysokopiennej, a także na korzystaniu z nieruchomości obciążonych w sposób uwzględniający

aktualnie obowiązujące przepisy dotyczące linii, ochrony zdrowia i życia ludzkiego oraz ochrony środowiska:
Na rzecz Farma Wiatrowa Kołobrzeg Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz jej następców prawnych.
Przedmiot wykonywania działka gruntu nr 9/1

Opis nieruchomości: nieruchomość gruntowa niezabudowana, nieużytkowana, porośnięta roślinnością trawiastą, położona wśród gruntów rolnych przy drodze wojewódzkiej nr 102 oraz w sąsiedztwie węzła drogowego „zachód” drogi S6 – kształt nieregularny, teren równy, działka posiada dostęp do drogi publicznej. Działka w części wschodniej graniczy z terenami przemysłowymi, występują tereny pod: usługi budowlane, handel, tereny komunikacyjne (zakład produkcji betonu „DURABET”, Kombinat Budowlany, droga ekspresowej S6- węzeł zachód), od strony zachodniej poprzez drogę działka graniczy z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jedno wielorodzinną, handel, usługi.

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu wynosi – 175,20 dt pszenicy.

Nieruchomość ta będzie wydzierżawiona w drodze przetargu. Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości w odrębnym ogłoszeniu.

Szczegółowe informacje o nieruchomości będącej 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 Kołobrzegu
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Koszalin, dnia r.

.....