



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.4240.W.537.2024.EP

**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 **Manowo**, pochodzącej z **byłego PFZ Gmina Manowo**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr **295, 296** z obręb **Wyszewo** o powierzchni ogólnej **0,3200 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Koszalinie o numerze KO1K/00051279/2.

Opis nieruchomości: Działki nie posiadają dostępu do drogi publicznej. Położone około 6,1 km od Urzędu Gminy w Manowie. Teren nieruchomości równy, choć bardzo podmokły. Sąsiadują bezpośrednio z rowem melioracyjnym, który „nachodzi” na nieruchomość nr 295. Na działkach pojedyncze drzewa (brzozy), oraz zakrzewienia.

- **łąki trwałe:** 0,3000 ha, (w tym kl: ŁV - 0,3000 ha)
- **grunty pod rowami:** 0,0200 ha, (w tym kl: W ŁV - 0,0200 ha)

Opis nieruchomości: Działki nie posiadają dostępu do drogi publicznej. Położone około 6,1 km od Urzędu Gminy w Manowie. Teren nieruchomości równy, choć bardzo podmokły. Sąsiadują bezpośrednio z rowem melioracyjnym, który „nachodzi” na nieruchomość nr 295. Na działkach pojedyncze drzewa (brzozy), oraz zakrzewienia.

Zgodnie z zaświadczeniem nr GPB.6727.22.2025.MB z dnia 13.02.2025 r., Urząd Gminy Manowo informuje, że w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Manowo, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Manowo Nr XVI/105/99 z dnia 29 grudnia 1999 r. (z późniejszymi zmianami) działki o numerach 295 i 296 obręb Wyszewo położone są na obszarze oznaczonym jako: „Obszary preferowane do produkcji rolniczej, grunty orne/ użytki zielone”;

Ponadto, Rada Gminy Manowo podjęła Uchwałę nr 111/15/2024 z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Manowo. Na tym etapie Urząd Gminy nie jest w stanie określić czy będzie zmieniane przeznaczenie przedmiotowych nieruchomości.

Na przedmiotowych działkach nie wszczęto postępowania ani nie wydano decyzji administracyjnych w trybie art. 61 oraz art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003r.

Przedmiotowe działki nie znajdują się na terenie obszaru zdegradowanego i obszaru o rewitalizacji.

Wobec w/w działek nie wszczęto procedur mających na celu odbudowę obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku osunięcia ziemi.

Na omawianych działkach nie planuje się lokalizacji farm elektrowni wiatrowych, oraz nie znajdują się w strefie oddziaływania farm elektrowni wiatrowych.

Wymieniona działka nie jest objęta Programem Natura 2000 oraz nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych: Teren bardzo podmokły oraz brak dostępu do drogi publicznej.

Dział III i IV KW bez wpisów

Cena nieruchomości wynosi 14 060,00 zł (słownie: czternaście tysięcy sześćdziesiąt 00/100 złotych), w tym: Cena zawiera koszty przygotowania do sprzedaży.

Sprzedaż ww. nieruchomości nastąpi w trybie bezprzetargowym na rzecz właściciela nieruchomości przyległej do nieruchomości planowanej do sprzedaży, z uwagi na fakt, iż nieruchomość ta nie może być zagospodarowana samodzielnie – brak drogi dojazdowej.

Zgodnie z art. 29 ust. 1h ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 624) – przetargu nie stosuje się jeżeli sprzedaż nieruchomości następuje w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność osoby chcącej nabyć tę nieruchomość lub jej część, o ile nieruchomość ta nie może być zagospodarowana samodzielnie.

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).

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. 2024 poz. 423 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 KOWR OT w Koszalinie, ul. Partyzantów 15A, 75-411 Koszalin albo dzwoniąc pod nr tel. 943473124.

Niniejszy wykaz zostanie opublikowany na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie:

1. KOWR OT w Koszalinie
2. Urzędu Gminy w Manowie
3. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
4. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Koszalin, dnia:

.....