



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.KO.4240.W.114.2025.JN.I

**Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Koszalinie
działając na podstawie:**

Na mocy art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 10.02.2017 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 624) Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa z dniem 01.09.2017 r. wstąpił w ogół praw i obowiązków znoszonej Agencji Nieruchomości Rolnych. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2024 r. poz. 589) oraz przepisów ustawy z dnia 15.12.2000r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. z 2016, poz.52) i przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29.03.1994r. w sprawie sprzedaży domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych, ogródków przydomowych i garaży wraz z niezbędnymi gruntami wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, podaje do publicznej wiadomości:

podaje do publicznej wiadomości

wykaz nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, położonej na terenie gminy **Kołobrzeg**, pochodzącej **ze zlikwidowanego PGR Drzonowo**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **ogródek (preferencje)**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **693** z obrębu **Drzonowo** o powierzchni ogólnej **0,0489 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu o numerze KO1L/00021843/9.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 0,0489 ha, z czego:

- **grunty orne:** 0,0489 ha, (w tym kl: RIIIa-0,0131 ha, RIVa-0,0358 ha).

Opis nieruchomości: nieruchomość gruntowa niezabudowana, użytkowana jako ogródek pracowniczy, na działce znajdują się nasadzenia drzew i krzewów owocowych, uprawa warzyw, na działce znajduje się drewniany nie związany z gruntem budynek gospodarczy- altanka. Działka położona w kompleksie pracowniczych ogródków działkowych. Działka posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogi gminne wewnętrzne.

Urząd Gminy Kołobrzeg wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Sarbia, Drzonowo i Bogusławiec - pismo znak GNP-III.6727.20.8.2025 z dnia 20.03.2025 r. informuję, że zgodnie z uchwałą Rady Gminy Kołobrzeg Nr XXXIII/289/2021 z dnia 05.11.2021 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Sarbia, Drzonowo, Bogusławiec, ogłoszoną w Dz. Urz. Wojew. Zachodniopomorskiego z dnia 17.01.222 r. poz. 266, **działka nr 693 położona w obrębie Drzonowo leży na terenach opisanych na rysunku planu symbolem 1.86-ZD, przeznaczonych pod: Dla terenów 1.86-ZD (o powierzchni ok. 12,44ha), 1.87-ZD (o powierzchni ok. 0,44ha), 1.88-ZD (o powierzchni ok. 0,61ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:**

1. Przeznaczenie terenu: tereny ogródków działkowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki ogrodowej): 15%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki ogrodowej): 0,15;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki ogrodowej): 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 400m²;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 65%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: 7m;
- 9) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 30 stopni,
 - b) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie dotyczy.

4. Tereny 1.87-ZD i 1.88-ZD, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Teren 1.87-ZD, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. W granicach terenów 1.86-ZD, 1.87-ZD, 1.88-ZD, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

Pozostałe ustalenia zgodnie z uchwałą Rady Gminy Kołobrzeg Nr XXXIII/289/2021 z dnia 05.11.2021.

Urząd Gminy Kołobrzeg informuje, że dla działki nr 693 położonej w obrębie ewidencyjnym Drzonowo:

- nie została wszczęta procedura zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; dnia 22.12.2023 r. została podjęta uchwała nr LXII/512/2023 Rady Gminy Kołobrzeg w sprawie przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego Gminy Kołobrzeg;
- Gmina nie przewiduje zmiany przeznaczenia w/w terenów;
- nie wpłynęły wnioski o zmianę przeznaczenia tych działek 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. 2021 r., poz. 485) oraz nie przyjęto miejscowego planu odbudowy;
- Gmina nie planuje zlokalizowania farmy elektrowni wiatrowych, a wyznaczenie strefy oddziaływania farm elektrowni wiatrowych wymaga odrębnej analizy;
- w/w działka leży w obszarach chronionych Natura 2000;
- w/w działka posiada pośredni dostęp do drogi publicznej nr 860403Z poprzez drogi wewnętrzne. 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).

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

1. Działka użytkowana jest jako ogródek przydomowy.

2. Działka leży w obszarach chronionych Natura 2000.

Cena nieruchomości wynosi 8 000,00 zł (słownie: osiem tysięcy 00/100 złotych). Cena zawiera koszty przygotowania do sprzedaży.

Do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości nie jest wymagane uzyskanie szczególnego pełnomocnictwa Dyrektora Generalnego KOWR.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zamierza sprzedać nieruchomość na rzecz obecnego użytkownika przy zastosowaniu przepisów art. 42 i 43 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Zgodnie z ww. przepisami, z tytułu zatrudnienia w ppgr cena sprzedaży, dla osoby korzystającej z nieruchomości, ulega pomniejszeniu o:

- 1) 6% za każdy rok pracy osoby uprawnionej,
- 2) 3% za każdy rok korzystania z nieruchomości osoby uprawnionej, przy czym łączna obniżka nie może przekroczyć 95% ceny sprzedaży.

Pomniejszenie ceny sprzedaży o ww. stawki obejmuje wyłącznie 500 m² powierzchni użytkowanej nieruchomości.

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. 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 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:

.....