



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.SW.4240.W.94.2025.PB

**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 Świdwin, pochodzącej **ze zlikwidowanego PGR Świdwin**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **28/16 udział w prawie własności 363/10000 (ogród nr 13 oraz udział w drodze wewnętrznej – ciąg komunikacyjny)** z obrębu **Ząbrowo** o powierzchni ogólnej **1,5544 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Białogardzie o numerze KO2B/00020290/7.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 1,5544 ha, z czego:

- **grunty orne:** 1,5544 ha, (w tym kl: RV - 1,5544 ha)

(Przedmiotem sprzedaży jest udział w prawie własności 363/10000 w wyżej wymienionych użytkach.)

Opis nieruchomości: Działka niezabudowana użytkowana zgodnie z przeznaczeniem przez okolicznych mieszkańców jako zorganizowane przydomowe ogrody działkowe. Dojazd drogą gminną, poprzez działkę nr 28/11, będącą własnością KOWR (służebność) oraz wspólną drogą wewnętrzną - ciągiem komunikacyjnym, teren płaski, częściowo ogrodzony. Na gruncie ogrodów działkowych trawy, chwasty, nasadzenia warzyw, krzewów i drzew owocowych, architektura ogrodowa, składziki i garaże, maszyny rolnicze, płoty, drewno opałowe i deski konstrukcyjne.

Zgodnie z zaświadczeniem znak: IZP.6727.39.2025 z dnia 28.02.2025 r. Urząd Gminy Świdwin informuje, że zgodnie z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdwin zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta i Gminy Świdwin Nr X/43/89 z dnia 01 grudnia 1989r., który ważny był do 31 grudnia 2003r. określał przeznaczenie terenu dla działki położonej w obrębie Ząbrowo - nr 28/16 - do rolniczego użytkowania.

Natomiast opracowane u uchwalone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdwin / Uchwała Rady Gminy Świdwin Nr IV/21/2022 z dnia 30 grudnia 2002r./ ze zmianami tj. - / Uchwała Rady Gminy Świdwin Nr XV/120/2012 z 30 marca 2012r./ oraz Uchwałą Nr X/51/2015 z 30.09.2015r. Uchwałą Nr XXX/157/2017 z 30.05.2017r. dla ww. działki utrzymuje dotychczasowy kierunek rozwoju i zagospodarowania terenu dla działki w obrębie Ząbrowo - nr 28/16 - do rolniczego użytkowania.

Jednocześnie Urząd informuje, że:

opracowane i uchwalone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdwin nie przewiduje zmian w użytkowaniu ww. działki, a dotychczasowa funkcja będzie zachowana. W stosunku do powyższego obszaru nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, wież telefonii cyfrowej, dróg szybkiego ruchu lub autostrad ani prowadzenia eksploatacji kopalni. Nie wszczęto postępowania administracyjnego i nie wydano decyzji administracyjnych w trybie art. 61 ust. 1 i art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. Gmina Świdwin nie posiada miejscowego planu odbudowy. Nie planuje się wystąpienia w najbliższych 6 miesiącach o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji lokalizacji dotyczącej inwestycji drogowych. Rada Gminy Świdwin nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na podstawie art. 8 ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. oraz Rada Gminy Świdwin nie podjęła uchwały na podstawie art. 25 ww. ustawy w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

1. Przedmiotem sprzedaży jest udział w prawie własności 363/10000 w wyżej wymienionych użytkach. Na terenie wydzielone 18 części ogrodów przydomowych i ciąg komunikacyjny (wspólna droga wewnętrzna część nr 19).
2. KOWR nie wyraża zgody na przekształcenie działki/współudziału w nieruchomości na inne cele niż zorganizowane ogrody działkowe przeznaczone do rolniczego, ogrodniczego, sadowniczego użytkowania.
3. Na działce posadowione są budynki, budowle które mogły być przerabiane, wznoszone bez wymaganych pozwoleń lub zgłoszeń, a nabywca nieruchomości będzie zobowiązany do uregulowania stanu formalno-prawnego.
4. Ustanowienie służebności przejazdu i przechodu przez działkę drogową nr 28/11 podczas aktu notarialnego dla każdego współwłaściciela działki 28/16.
5. Sprzedaż na rzecz użytkownika ogrodu.
6. Cena sprzedaży dla osoby korzystającej z ww. nieruchomości, ulega łącznie pomniejszeniu o :
 - 6% za każdy rok pracy osoby uprawnionej w państwowych przedsiębiorstwach gospodarki rolnej lub
 - 3% za każdy rok korzystania z nieruchomości osoby uprawnionej, przy czym łączna obniżka nie może przekraczać 95%.

Cena nieruchomości (udziału) wynosi 4 870,00 zł (słownie: cztery tysiące osiemset siedemdziesiąt 00/100 złotych), w tym: 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).

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 SZ KOWR w Świdwinie, ul. Kołobrzeska 36, 78-300 Świdwin lub w KOWR OT w Koszalinie, ul. Partyzantów 15A, 75-411 Koszalin albo dzwoniąc pod nr tel. 943473100.

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. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl
3. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
4. SZ KOWR w Świdwinie
5. Urzędu Gminy w Świdwinie

Koszalin, dnia:

.....