



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.DR.4240.W.46.2025.ES

**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 **Czaplinek**, pochodzącej z **byłego PFZ**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **98/2** z obrębu **Niwka** o powierzchni ogólnej **0,1125 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Drawsku Pomorskim o numerze KO1D/00034175/1.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 0,1125 ha, z czego:
- pastwiska trwałe: 0,1125 ha, (w tym kl: PsIV - 0,1125 ha)

Opis nieruchomości: Nieruchomość położona w obrębie ewidencyjnym Niwka, w gminie Czaplinek, Bezpośrednie sąsiedztwo działki stanowią tereny rolne i, zabudowa wsi Niwka. W dalszej odległości znajdują się pozostała zabudowa wsi Niwka, tereny inwestycyjne, rolne. Dojazd drogami gruntowymi gminnymi i drogą krajową nr 20. Teren płaski, kształt regularny zbliżony do trójkąta, lekko pochylony w kierunku drogi krajowej.

Zgodnie z informacją Burmistrza Czaplinka znak GMK.6727.1.55.2025.IK z dnia 07.03.2025 r. działka nr 98/2 obręb Niwka znajduje się na terenie dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czaplinek zatwierdzonym przez Radę Miejską w Czaplinku uchwałą nr XLIII/384/22 z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czaplinek oznaczona jest jako **tereny użytków rolnych**,

- dla działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy,
- wydano decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 12/2016/CP z 14.10.2016 w sprawie: ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego: budowa sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej z przepompowniami ścieków, zasilaniem elektroenergetycznym przepompowni ścieków oraz przyłączami kanalizacji sanitarnej do granicy działek - na działkach nr 98/2, 97, 78, 96/2, 99, 111/6, 114/1, 115, 116/5, 107/3, 107/7, 107/4, 107/6, 109/3, 109/5, 109/4, 109/2, 117, 132, 118/7, 116/3, 116/4, 67/5, 67/8, 68 obręb Niwka - gmina Czaplinek.

- na działce nie planuje się lokalizacji turbin wiatrowych, stacji telefonii komórkowej ani eksploatacji złóż kopalin,
- na chwilę obecną nie są prowadzone postępowania administracyjne dotyczące ustalenia warunków zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego,

- działka nie jest położona na obszarze rewitalizacji, o którym mowa w art. 8 Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,

- działka nie jest położona na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Jednocześnie Burmistrz Czaplinka przypomina, że aktualnie zgodnie z uchwałą Nr LXVIII/612/24 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 29 lutego 2024 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Czaplinek prowadzone są prace planistyczne nad sporządzeniem tego dokumentu. Na tym etapie prac nie przewiduje się zmiany przeznaczenia ww. działki, jednak nie jesteśmy w stanie przewidzieć końcowego kształtu tego dokumentu tym samym ostatecznego przeznaczenia ww. działki.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

1. Nieruchomość porośnięta roślinnością trawiastą,
2. Dla działki została wydana decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 14.10.2016 r. - budowa sieci kanalizacji sanitarnej.
3. Działka obciążona służebnością przesyłu.

Dział III KW - służebność przesyłu polegająca na:

1) prawie do korzystania z części nieruchomości obciążonej w celu wybudowania oraz eksploatacji instalacji przesyłowej a także eksploatacji instalacji po jej wybudowaniu, w szczególności:

- działka numer 98/2 - kanalizacja tłoczna pede10/6,6 o długości 18 metrów,
 - działka numer 112/2 - kanalizacja tłoczna pede10/6,6 o długości 95 metrów,
- studnia odpowietrzająca typu bs,

2) prawie korzystania w następującym zakresie:

- działka numer 98/2 z pasa gruntu o szerokości 5,0 (pięć metrów) - 2 x 2,5 metra w obie strony od osi instalacji przesyłowej o długości 18 metrów, pas służebności o powierzchni 90 m², zgodnie z załącznikiem do aktu notarialnego,

- działka numer 112/2 z pasa gruntu o szerokości 5,0 (pięć metrów) - 2 x 2,5 metra w obie strony od osi instalacji przesyłowej o długości 95 metrów, pas służebności o powierzchni 475 m², zgodnie z załącznikiem do aktu notarialnego,

w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi właściciel urządzeń posługuje się w związku z prowadzoną działalnością,

3) obowiązku znoszenia przez właściciela nieruchomości obciążonej ograniczeń, polegających na zakazie wznoszenia w pasie gruntu obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi, zakazie utrzymywania drzew i roślinności wysokopiennej a także na korzystaniu z nieruchomości obciążonej w sposób uwzględniający aktualnie obowiązujące przepisy dotyczące instalacji przesyłowej, ochrony zdrowia i życia ludzkiego oraz ochrony środowiska

Dział IV KW - brak wpisów

Cena nieruchomości wynosi 4 010,00 zł (słownie: cztery tysiące dziesięć 00/100 złotych). 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 Drawsku Pom., ul. Marynarska 9, 78-500 Drawsko Pom. lub w KOWR OT w Koszalinie, ul. Partyzantów 15A, 75-411 Koszalin albo dzwoniąc pod nr tel. 94 36 300 16.

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 Drawsku Pom.
3. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
4. Urzędu Gminy w Czaplunku
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Koszalin, dnia:

.....