



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.SZ.4240.W.101.2025.PT

**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 **Biały Bór**, pochodzącej **ze zlikwidowanego PGR PRZYBRDA I**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **nierolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów **jako udział 3256/10000 w prawie własności działki nr 183/5** z obrębu **Drzonowo** o powierzchni ogólnej **0,3145 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Szczecinku o numerze KO11/00032348/6.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 0,3145 ha, z czego:

- **grunty orne:** 0,3145 ha, (w tym kl: RIVa-0,3145 ha)

Opis nieruchomości: Nieruchomość położona w m. Świerszczewo. Teren działki ogrodzony płotem z siatki nie będący własnością KOWR. Działka częściowo użytkowana jako podwórko, w części stanowi grunt zakrzewiony i zadrzewiony oraz ogródki. Działka posiada dostęp do drogi publicznej. Dojazd do działki drogą asfaltową. Uzbrojenie w sieci w drodze: energetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i telefoniczna.

Nieruchomość według informacji z dnia 25.03.2025 r. znak PP.6727.102.2025.AM z urzędu miejskiego w Białym Borze jest objęta Uchwałą nr XLVI/370/10 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 29 czerwca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr. 72, poz. 1328 z dn. 27.07.2010 r.) na mocy której posiada wypis z planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w gminie Biały Bór jako "Zespół Elektrowni Wiatrowych, Drzonowo, Stepień, Biskupice, Biała w gminie Biały Bór".

Działka posiada przeznaczenie jako : **5.3.MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**.

Na terenach oznaczonych ww. symbolem ustala się :

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym zabudowa garażowo-gospodarcza związana z funkcją mieszkalną,

b) dopuszcza się prowadzenie usług na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej lokalu mieszkalnego, oraz adaptację pomieszczeń technicznych niezbędnych dla obsługi budynków;

2) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy z zastrzeżeniem pkt.3:

a) linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

d) wysokość budynków: do 12,0 m,

e) geometria dachów: spadziste o nachyleniu 30-50°,

f) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oraz rozbórkę istniejących budynków,

g) dopuszcza się podział wtórny w celu powiększenia nieruchomości, lub regulacji granic między sąsiadami;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się ochronę konserwatorską budynków mieszkalnych usytuowanych na terenach 5.1.MW, 5.3.MW oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, w stosunku do których obowiązuje:

a) nakaz zachowania wysokości budynku, nachylenia głównych połaci dachowych, wymiarów i rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,

- b) dopuszcza się rozbudowę budynków od strony elewacji ogrodowej; części dobudowane nie mogą być wyższe niż budynek istniejący,
 - c) dopuszcza się wykonanie okien połaciowych w celu doświetlenia poddasza,
 - d) dopuszcza się rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym po uprzednim wykonaniu inwentaryzacji pomiarowo-fotograficznej i przekazaniu jednego egzemplarza do archiwum właściwego urzędu konserwatorskiego.
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- a) dojazd z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych; na terenie zapewnić miejsca postojowe samochodów mieszkańców w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce/lokal mieszkalny, licząc w tym garaże
 - b) uzbrojenie techniczne – włączenie do istniejących sieci infrastruktury technicznej; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania gospodarki ściekowej; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń;
- 5) stawkę na podstawie której ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego - 0%.

Ponadto zaświadcza się, że Rada Miejska w Białym Borze dla wskazanego obszaru, nie wyznaczyła w drodze uchwały, obszaru rewitalizacji, zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2018 poz. 1398).

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

- Przedmiotem sprzedaży jest udział w prawie własności nieruchomości o powierzchni ok. 0,1024 ha.
- Przez nieruchomość przebiega sieć elektroenergetyczna oraz sieć telekomunikacyjna.
- Teren działki ogrodzony płotem z siatki nie będący własnością KOWR. Działka częściowo użytkowana jako podwórkę, w części stanowi grunt zakrzewiony i zadrzewiony oraz ogródki. W związku z tym kupujący będzie zobowiązany w umowie sprzedaży oświadczyć, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy bezumownym użytkowaniem. Samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania mające na celu objęcie nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.
- Nabywca udziału zobowiązany będzie do umożliwienia wszystkim współwłaścicielom działki możliwości przechodu/ przejazdu do drogi publicznej.

Cena nieruchomości wynosi 23 710,00 zł (słownie: dwadzieścia trzy tysiące siedemset dziesięć 00/100 złotych), w tym podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w dacie zawarcia umowy sprzedaży. 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).

Zbycie nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży nastąpi zgodnie z wypisem z rejestru gruntów oraz wrysem z mapy ewidencyjnej.

KOWR Oddział Terenowy w Koszalinie przewiduje możliwości rozłożenia ceny sprzedaży na raty w drugim przetargu na nieruchomość nierolną, na wniosek kandydata na nabywcę, w przypadku uzasadnionym względami społeczno – gospodarczymi na następujących warunkach:

1. nabywca przez zawarciem umowy sprzedaży wpłaci co najmniej 50% ceny, KOWR może rozłożyć spłatę pozostałej części ceny na roczne lub półroczne raty, na okres nie dłuższy niż 5 lat,
2. pozytywne rozpatrzenie wniosku nabywcy o rozłożeniu ceny sprzedaży na raty uzależnione jest w szczególności od spełnienia przez niego łącznie następujących warunków:
 - a. nieposiadanie zaległych zobowiązań finansowych wobec KOWR,
 - b. przedłożenia odpowiedniego zabezpieczenia zapłaty ceny sprzedaży.

Szczegółowe informacje o nieruchomościach będących przedmiotem wykazu można uzyskać w SZ KOWR w Szczecinku, ul. Witolda Pileckiego 8, 78-400 Szczecinek lub w KOWR OT w Koszalinie, ul. Partyzantów 15A, 75-411 Koszalin albo dzwoniąc pod nr tel. 94 372 11 59.

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 Szczecinku
3. Urzędu Gminy w Białym Borze
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Koszalin, dnia:

.....