



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie

KOS.WKUZ.KO.4240.W.116.2024.JN.II

**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 2025 r., poz. 826);
- 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 **Ustronie Morskie**, pochodzącej z **byłego PFZ**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **204** z obrębu **Rusowo** o powierzchni ogólnej **0,2708 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu o numerze KO1L/00014235/2.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 0,2708 ha, z czego:

- **łąki trwałe**: 0,2530 ha, (w tym kl: ŁIII-0,2530 ha)
- **grunty pod rowami**: 0,0178 ha, (w tym kl: W-ŁIII-0,0178 ha)

Opis nieruchomości: nieruchomość gruntowa niezabudowana nieużytkowana, porośnięta trawami, rowy znajdujące się w granicy działki zaniedbane wymagające bieżącej konserwacji. Kształt działki regularny teren równy. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej, dostęp do działki poprzez ustanowienie służebności na dz. nr 317 z Zasobu WRSP.

Urząd Gminy w Ustroniu Morskim pismem **GNP.6727.8.2025.GNPiV** z dnia 13.02.2025 r. informuje, że:

1. Przeznaczenie działki w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

- **działka nr 204 obręb ewidencyjny Rusowo – Tereny gospodarki rolnej i leśnej – Łąki – „RL”**

Uchwała Nr XLV/370/2018 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 6 września 2018 r. w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie.

2. Względem w/w nieruchomości nie wszczęto procedury planistycznej mającej na celu zmianę funkcji działki tj. nie podjęto uchwały o przystąpieniu do opracowania zmian miejscowego planu lub studium.
3. Rada Gminy Ustronie Morskie podjęła uchwałę nr LXXIII/581/2024 z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Ustronie Morskie.
4. Dla ww. nieruchomości na dzień dzisiejszy nie przewiduje się zmiany przeznaczenia terenu.
5. Gmina Ustronie Morskie nie posiada miejscowego planu odbudowy.
6. W zakresie omawianej nieruchomości nie wszczęto postępowań administracyjnych dot. ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego / warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nie wydawano decyzji w tych sprawach.
7. W związku z art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r., poz. 802 z późn.) na terenie Gminy Ustronie Morskie nie zostały wyznaczone w drodze uchwały Rady Gminy obszary: zdegradowane i rewitalizacji.
8. W związku z art. 13 d. ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. z 2018 r. poz. 1345 z późn. zm.) Rada Gminy Ustronie Morskie nie podjęła uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu odbudowy dla Gminy Ustronie Morskie.
9. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego brak zapisów dotyczących możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych.
10. Przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się w strefie objętej Programem Natura 2000.
11. Brak dostępu do drogi publicznej.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

- 1. Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej. Przy sprzedaży zostanie ustanowiona służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaściciela nieruchomości na działce nr 317 będącej w Zasobie WRSP, dla której prowadzona jest księga wieczysta KO1L/00024753/2 (szerokość pasa służebności 5 m, długość 120 m, zgodnie z załącznikiem graficznym).**
- 2. Zgodnie z prowadzoną przez Zarząd Zlewni Wód Polskich w Koszalinie, ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów na dz. nr 204 obręb Rusowo, gmina Ustronie Morskie – występuje rów RA4/2/1, podziemna sieć drenarska a także rów bez oznaczeń nie będący w ewidencji. Dodatkowo działka graniczy z rowem RA4/2.**

Zgodnie z art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2025 poz. 960 ze zm.), utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych.

Dział II i IV KW – brak wpisów

Cena nieruchomości wynosi 14 140,00 zł (słownie: czternaście tysięcy sto czterdzieści 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.

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.

1. Oddziału Terenowego w Koszalinie
2. SZ KOWR w Kołobrzegu
3. Urzędu Gminy w Ustroniu Morskim
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomosci.kowr.gov.pl

