



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.KO.4240.W.143.2025.JN.I

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

Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **17** z obrębu **Wierzchominko** o powierzchni ogólnej **0,5800 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Koszalinie o numerze KO1K/00051599/1.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 0,5800 ha, z czego:

- **grunty orne**: 0,5800 ha, (w tym kl: RIVa-0,5800 ha)

Opis nieruchomości: nieruchomość rolna niezabudowana, użytkowana, ściernisko po rzepaku oraz teren po składowaniu wapna. Kształt działki regularny, teren równy. Działka położona w sąsiedztwie gruntów rolnych, posiadająca dostęp do drogi publicznej.

Urząd Gminy Będzino pismem PP.6727.455.2025.JŁ z dnia 11 sierpnia 2025 r. informuje, że działka nr 17 obręb ewidencyjny Wierzchominko znajduje się na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą Nr Rady Gminy w Będzinie z dnia 30 czerwca 2015r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych „WIERZCHOMINO” w gminie Będzino (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2015r. poz. 3124), zgodnie z którym działka nr 17 obręb ewidencyjny Wierzchominko znajduje się w granicach terenu elementarnego oznaczonego jako: 2R/25 o następujących ustaleniach:

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem (...), 2R125, (...) ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów rolnych jako pola uprawne, łąki i pastwiska;
- 2) dopuszcza się uprawy szklarniowe;
- 3) nie dopuszcza się sadów;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków i urządzeń obsługi produkcji rolnej;
- 5) dopuszcza się budowę dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 6) dopuszcza się budowę dróg dojazdowych eksploatacyjnych do elektrowni wiatrowych, na warunkach określonych w § 10 pkt 10;
- 7) dopuszcza się budowę tymczasowych dróg i placów montażowych, o których mowa w § 10 pkt 11;
- 8) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy zagrodowej;
 - nie dopuszcza się zalesiania gruntów rolnych;
- 9) nie należy tworzyć nowych terenów zielonych, zwłaszcza obsadzonych zielenią wysoką
- 10) lokalizacja na terenach rolniczych zabudowy obsługi produkcji rolnej winna uwzględniać, zakazy i ograniczenia określone dla:
 - a) obiektów i obszarów objętych ochroną przyrody, o których mowa w § 6,
 - b) obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu, o których mowa w § 7,

c) obiektów i obszarów oraz ich stref ochronnych ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, o których mowa w § 8.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych;

2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zabudowy obsługi produkcji rolnej, o której mowa w ust. 1 pkt 4:

a) maksymalna powierzchnia terenu objętego zabudową na pojedynczej działce: 0,25 ha,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy obsługi produkcji rolnej - jak w ustaleniach dla terenów zabudowy zagrodowej

RM w § 22 ust. 2 pkt 7;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości co najmniej 40 m od linii rozgraniczającej drogi ekspresowej,

b) w odległości co najmniej 20 m (na terenie istniejącej zabudowy 8 m) od linii rozgraniczającej dróg lokalnych,

c) w odległości co najmniej 15 m (na terenie istniejącej zabudowy 6 m) od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych; 5) kolorystyka obiektów budowlanych:

a) nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki ścian elewacji w obrębie zespołu zabudowy,

b) kolor ścian jasny w ciepłych odcieniach pastelowych,

c) dach w tradycyjnych ciemnych kolorach naturalnej ceramiki; 6) ogrodzenia:

a) nakaz stosowania od strony dróg i innych terenów publicznie dostępnych ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m składających się ze słupków z wypełnieniem z elementów ażurowych,

b) dopuszcza się ogrodzenia z siatki stalowej obsadzonej żywopłotem,

c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych;

7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2R.KDS/36, 2R.KDS/37, 2R.KDS/38, 2RKDS/39, położonych w granicach pasa drogowego przebiegu projektowanej drogi krajowej ekspresowej S-6 wyżej określone przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu stanowi tymczasowy sposób użytkowania, dopuszczalny do czasu realizacji inwestycji drogowej, o której mowa w § 16 niniejszej uchwały;

8) w granicach terenu 2R/29 występuje - oznaczona na rysunku planu strefa W.II częściowej ochrony konserwatorskiej, w których obowiązują zakazy i ograniczenia określone w § 7 pkt 2 i 3;

9) w granicach terenów 2R/1, 2R/3, 2R/13, 2R/14, 2R/17, 2R/18, 2R/20, 2R/21, 2R/23, 2R/24, 2R/26, 2R/28, 2R/35, 2R/38, 2R/40 występują- oznaczone na rysunku planu - strefy W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej, w których obowiązują zakazy i ograniczenia określone w § 7 pkt 4 i 5;

10) granicach terenów oznaczonych symbolem 2R/1, 2R/2, 2R.3, 2R/33, 2R/314, 2R/35 - przyległych do pasa drogowego przebiegu projektowanej drogi krajowej ekspresowej S-6 - w odległości 100 m od granic terenu inwestycji drogowej, określonych w § 16, zabrania się umieszczania reklam wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu;

11) w granicach terenów 2R/8, 2R/9, 2R/10, 2R/11, 2R/17, 2R/29, 2R/30, 2R/31, 2R/33, 2R/34, 2R.KDS/36, 2R.KDS/37, 2R/40 występuje - oznaczony na rysunku planu - obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują zakazy i ograniczenia określone w § 8 pkt 3.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się wydzielenia geodezyjne, gdy według dotychczasowych granic własności, kształt lub dostęp działki do komunikacji uniemożliwia wykorzystanie nieruchomości zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;

2) możliwość wydzielen geodezyjnych pod drogi i infrastrukturę techniczną na zasadach jak w ustaleniach planu dotyczących komunikacji i infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - określone dla infrastruktury komunikacyjnej w § 10.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - określone dla infrastruktury technicznej w § 11.

Pozostałe ustalenia zgodne z treścią uchwały nr IX/62/15 Rady Gminy w Będzinie z dnia 30 czerwca 2015r.

Dla działki nr 17 obręb ewidencyjny Wierchowinko Rada Gminy w Będzinie nie podjęła uchwały:

- o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Będzino;

- o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ;

- w sprawie uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji;

- w sprawie uchwalenia miejscowego planu odbudowy.

Rada Gminy Będzino dnia 30 września 2024 r. podjęła uchwałę nr VIII/61/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Będzino

Dla w/w działki nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

- 1. Nieruchomość objęta jest bezumownym użytkowaniem, w związku z tym kupujący będzie zobowiązany w umowie sprzedaży oświadczyć, że jest świadomy obciążenia przedmiotu umowy bezumownym użytkowaniem. Samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.**

Dział III i IV KW- brak wpisów

Cena nieruchomości wynosi 23 580,00 zł (słownie: dwadzieścia trzy tysiące pięćset osiemdziesiąt 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).

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 Będzinie
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Koszalin, dnia:

.....