



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.SW.4240.W.144.2025.JK

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

Nieruchomość **nierolna**, zabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **60/26** z obrębem **Wilczkowo** o powierzchni ogólnej **0,4916 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Białogardzie o numerze KO2B/00014650/4.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 0,4916 ha, z czego:

- **grunty orne**: 0,4916 ha, (w tym kl: Br-RIVa - 0,4916)

oraz budynki i budowle, a także urządzenia trwale z nimi związane:

- **CHLEWIA** nr inwentarzowy: 00083/127
- **MAGAZYN ZBOŻOWY** nr inwentarzowy: 00083/128
- **BRUK PODWÓRKOWY** nr inwentarzowy: 00083/138A
- **PARKAN MUROWANY** nr inwentarzowy: 00083/142A

Opis nieruchomości: Nieruchomość w miejscowości Wilczkowo, dojazd drogą kamienną, posiada dostęp do drogi publicznej. Na działce znajdują się chlewnia, magazyn zbożowy, parkan murowany, bruk podwórkowy. Cała nieruchomość użytkowana, prowizoryczne wiatki, kurniki, ogródki działkowe, w budynkach magazynu i chlewni składowane rzeczy. Nieruchomość znajduje się na terenie Zespołu pałacowo-folwarcznego "A", ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, ale nie jest wpisana do rejestru zabytków i nie znajduje się na terenie wpisanym do rejestru zabytków.

Zgodnie z zaświadczeniem znak GR/RZG.6727.107.2025 z dnia 05.09.2025 r. Wójt Gminy w Brzeźnie zaświadcza, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeźno zatwierdzonym uchwałą nr XXXIV/204/2022 Rady Gminy w Brzeźno z dnia 14 lipca 2022 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno w części obręb ewidencyjnego Wilczkowo (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego rok 2022, poz.3357 z dnia 27.07.2022 roku),

Działka nr 60/26 położona w obrębie ewidencyjnym Wilczkowo, oznaczona jest symbolem:

-**RM.1** - teren zabudowy zagrodowej. Zasady zagospodarowania terenu: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze, budynki pomocnicze, budynki inwentarskie do 20DJP; budowlane i urządzenia rolnicze; budynki pomocnicze oraz inwentarskie należy lokalizować na zapleczu działki, nie dotyczy istniejącej zabudowy;
- budynek o wartościach zabytkowych objętych ochroną ustaleniami planu.

Zgodnie z Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzeźno zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Brzeźno nr XLI/174/2014 z dnia 28 marca 2014 roku wraz ze zmianami w uchwale Nr XXXI/191/2022 Rady Gminy w Brzeźnie z dnia 28 kwietnia 2022 roku:

Działka nr 60/26 położona w obrębie ewidencyjnym Wilczkowo, oznaczona jest symbolem :

-**10.7 MZ,U** - była zabudowa PGR wymagająca uporządkowania i rehabilitacji.

-10.2 MZ - teren zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Zapis odnosi się głównie do istniejącego zainwestowania w którym występuje różnicowanie funkcji, ale dominuje zabudowa zagrodowa. Zabudowę zagrodową znajdującą się w obszarze MZ można zachować lub rozbudować pod warunkiem takich rozwiązań przestrzennych, które ograniczą ewentualne negatywne oddziaływanie zabudowy zagrodowej na terenie sąsiednie, o ile w sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa lub usługi zdrowia i oświaty. Nie mniej należy przyjąć, że podstawową funkcją na wsi jest działalność związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej niezwiązanej tylko z rolnictwem w obrębie zabudowy zagrodowej w tym agroturystyki. W związku z toczącymi się procesami przekształceń funkcji w tym likwidacji gospodarstw oraz tzw. rencistów, istnieje możliwość zmiany zabudowy zagrodowej na funkcję zabudowy jednorodzinnej z możliwością działalności gospodarczej.

Urząd Gminy w Brzeźnie informuję, także że:

- dla w/w nieruchomości nie została wszczęta procedura planistyczna mająca na celu zmianę przeznaczenia funkcji nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- w stosunku do w/w działki nie wszczęto postępowania administracyjnego w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 61 ust. 1 (decyzji o w. z. i z. t.) ani w trybie art. 50 ust. 1 (decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego), gdyż Gmina decyzji takich nie wydaje ponieważ obowiązuje aktualny plan zagospodarowania przestrzennego;
- działka nie jest ujęta w miejscowym planie rewitalizacji ani w miejscowym planie odbudowy;
- gmina nie planuje lokalizacji farm elektrowni wiatrowej, stacji telefonii komórkowej lub eksploatację złóż kopalin;
- nie jest planowane poszerzenie drogi na odcinkach przyległych do w/w nieruchomości;
- nie wystąpiono ani nie jest planowane wystąpienie w okresie najbliższych 6 miesięcy wystąpienie do Wojewody lub Starosty z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji lokalizacyjnej dot. inwestycji drogowych na podstawie stosownej ustawy.

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 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.
2. Zgodnie z opinią nr ZN.K.5173.5.2023.KE Wojewódzki Konserwator zabytków informuje, że działka 60/26 obręb Wilczkowo znajduje się na terenie Zespołu pałacowo-folwarcznego "A" ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, ale nie jest wpisana do rejestru zabytków i nie znajduje się na terenie wpisanym do rejestru zabytków;
3. Dla działki obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego chwałą NR XXXIV/204/2022 Rady Gminy Brzeźno z dnia 14 lipca 2022r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeźno w części obrębu ewidencyjnego Wilczkowo;
4. Wyżej cytowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obiektów zabytkowych znajdujących się na przedmiotowych działkach formułuje nakazy i zakazy:
 - obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy historycznej stolarki;
 - zakazuje się zmiany liczby, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych;
 - zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami szachulcowymi, deskowanymi, kamiennymi i z cegły;
 - utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny, dopuszcza się ocieplenie elewacji budynku pod warunkiem powtórzenia detalu wystroju zachowanego i odtworzenia wg. dokumentacji archiwalnej,
 - zakaz nadbudowy budynku,
 - dopuszcza się rozbudowę budynku wyłącznie od strony zaplecza działki oraz strony nieekspozowanej z dróg
 - zakaz montowania na elewacjach i połaciach frontowych oraz ekspozowanych bocznych budynków urządzeń fotowoltaicznych, urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur;
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych na połaci dachowej wyłącznie od strony nieekspozowanej z dróg (§9 ust.1);
5. Nieruchomość znajduje się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, w której obowiązuje m.in. nakaz kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do "historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu w zakresie : usytuowania, gabarytów proporcji budynków, szerokości elewacji frontowej wynikającej z kontekstu historycznej zabudowy, kształtu dachu, detalu architektonicznego, tradycji materiałów budowlanych (kamień, cegła, drewno, tynk, matowa dachówka ceramiczna w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej i brązu) i kolorystyki (tynk w kolorze białym, beżowym, ecru); (§ 9 ust.2 pkt 2d);
6. Na działce nie można lokować nowych dominant architektonicznych, należy zachować drogę i podjazd przed pałacem zlokalizowanym na terenie parku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1073 decyzją z dnia 9 stycznia 1979r.
7. Wskazane jest, aby nabywca został poinformowany o konieczności uzyskania zaleceń konserwatorskich dla planowanych działań inwestycyjnych, które nie mogą naruszać integralności zespołu folwarcznego, natomiast mogą wykorzystać lokalizację po nieistniejących budynkach folwarcznych.

Cena nieruchomości wynosi 142 320,00 zł (słownie: sto czterdzieści dwa tysiące trzysta dwadzieścia 00/100 złotych), w tym:

cena gruntu - 84 538,00 zł,

cena za budynki i budowle - 57 782,00 zł;

w tym podatek VAT 23%. 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 wyrysem 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 Świdwinie, ul. Kołobrzeska 36, 78-300 Świdwin lub w KOWR OT w Koszalinie, ul. Partyzantów 15A, 75-411 Koszalin albo dzwoniąc pod nr tel. 94 3473100.

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

Koszalin, dnia:

.....