



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie

KOS.WKUZ.KO.4240.W.94.2024.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 **Dygowo**, pochodzącej z **byłego PFZ**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **109** z obrębu **Gąskowo** o powierzchni ogólnej **0,3800 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu o numerze KO1L/00045414/7.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 0,3800 ha, z czego:

- **łąki trwałe**: 0,3800 ha, (w tym kl: ŁIV-0,3800 ha)

Opis nieruchomości: nieruchomość gruntowa niezabudowana nieużytkowana stanowiąca użytek zielony - łąka, kształt działki regularny teren ze spadkiem w kierunku południowo-zachodnim. Graniczy w wodą płynącą Kanałem A-4, KOWR dokonał okazania granic w/w działki na styku z Kanałem A-4 co zostało potwierdzone stosownym protokołem Starosty Kołobrzieskiego. Działka posiada utrudniony dostęp do drogi publicznej, drogą gminną dz. nr 143, nieurządzoną, biegnącą po skarpie.

Pismem BPP.6723.29.20025 z dnia 03.09.2025 r., w odpowiedzi na wniosek w sprawie przeznaczenia w dokumentach planistycznych działki nr 109 obręb Gąskowo, Urząd Gminy Dygowo informuje, że w/w działka nie jest objęta obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego gminy.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo (uchwała Rady Gminy w Dygowie Nr XXXV1/302/22 z dnia 27.10.2022 r.) działka nr 109 położona jest na terenach, których planowane przeznaczenie jest na cele rolne.

Zgodnie z uchwałą nr 11/18/24 Rady Gminy Dygowo z dnia 28 maja 2024¹ w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Dygowo obszar całej gminy objęty jest powyższą procedurą.

- Powyższa działka nie znajduje się w obszarze rewitalizacji oraz nie stanowi Specjalnej Strefy Rewitalizacji w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz.U.2024r., poz. 278).

- Powyższe działka nie jest objęta miejscowym planem odbudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz.U. z 2024 r., poz. 1190 ze zm.).

- Nie zostało wszczęte postępowanie mające na celu wprowadzenie zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w odniesieniu do w/w działki.

- W stosunku do w/w działki nie zostało wszczęte postępowanie mające na celu uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy.

- W odniesieniu do w/w działki nie wszczęto postępowań oraz nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

- Gmina nie planuje lokalizacji elektrowni wiatrowych na w/w działce.

- Działka nr 109 obręb Gąskowo nie znajduje się w strefie oddziaływania farm elektrowni wiatrowych.

- Działka nr 109 znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk natura 2000 PLH 320007 „Dorzecze Parsęty”.

- Działka nr 109 posiada dostęp do drogi publicznej.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

1. **PGW wody Polskie RZGW w Szczecinie pismem RKW-2023-8988 z dnia 11.09.2023 r. w sprawie działki nr 109 z obrębu Gąskowo informuje, że granicach wymienionej nieruchomości nie występują śródlądowe wody płynące, w rozumieniu art. 22 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2025, poz. 960 ze zm.). Stwierdzono również, że działka nr 109 Obr. Gąskowo, gmina Dygowo, przylega do działki wód płynących o nazwie Kanał A-4. Zgodnie z art. 22 pkt 4 ww. ustawy, wody w kanałach stanowią śródlądowe wody płynące.**

W związku z tym, przed sprzedażą należy okazać granice ww. działki na styku z działkami wód, w celu wytyczenia prawidłowego przebiegu tych granic. Zgodnie z prowadzoną przez Zarząd Zlewni w Koszalinie ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, na wskazanych we wniosku działkach oraz przy ich granicach, urządzenia melioracji wodnej nie występują.

2. **Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa informuje, że zostały okazane granice działki nr 109 na odcinku graniczącym z Kanałem A-4 (dz. nr 39/1 obr. Połomino) potwierdzone protokołem Nr GN.6640.988.2023_23988 Starosty Kołobrzeskiego.**
3. **Działka nr 109 obr Gąskowo znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk natura 2000 PLH 320007 „Dorzecze Parsęty”.**

Dział III i IV KW – brak wpisów

Cena nieruchomości wynosi 18 720,00 zł (słownie: osiemnaście tysięcy siedemset dwadzieścia 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 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 Dygowie
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Koszalin, dnia:

.....