



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie

KOS.WKUZ.KO.4240.W.95.2024.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 **po innych tytułach**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr **94/1, 95/1** z obrębu **Piotrowice** o powierzchni ogólnej **0,3800 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu o numerze KO1L/00013114/1.

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

- **łąki trwałe:** 0,3600 ha, (w tym kl: ŁV-0,1600 ha, ŁVI-0,2000 ha)
- **grunty pod rowami:** 0,0200 ha, (w tym kl: W-ŁV-0,0200 ha)

Opis nieruchomości: nieruchomość gruntowa niezabudowana, nieużytkowana, porośnięta trawami. Nieruchomość graniczy z gruntami rolnym- TUZ, granica geodezyjna pomiędzy działkami biegnie środkiem rowu melioracyjnego, działka nr 94/1 graniczy z Wp o nazwie Łosia (ustalono geodezyjnie przebieg granicy z Wp), nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej gminnej, dz. nr 95/1 bezpośredni, dz. nr 94/1 poprzez dz. nr 95/1.

Pismem BPP.6727.18.2025 z dnia 16 kwietnia 2025 roku **Urząd Gminy Dygowo zaświadcza, że działki nr 94/1, 95/1, położone w obrębie ewidencyjnym Piotrowice**, nie są objęte obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego gminy. **W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego** gminy Dygowo (uchwała Rady Gminy w Dygowie Nr XXXVI/302/22 z dnia 27.10.2022 r.) działki nr 94/1, 95/1 obręb Piotrowice **położone są na terenach, których planowane przeznaczenie jest na cele rolne**.

Zgodnie z uchwałą nr 11/18/24 Rady Gminy Dygowo z dnia 28 maja 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Dygowo obszar całej gminy objęty jest powyższą procedurą.

- Powyższe działki nie znajdują się w obszarze rewitalizacji oraz nie stanowią Specjalnej Strefy Rewitalizacji w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz.U.24)24r., poz. 278).
- Powyższe działki nie są objęte 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. 11 1 90 ze zm.).
- Nic zostało wszczęte postępowanie mające na celu wprowadzenie zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w odniesieniu do w/w działek.
- W stosunku do w/w działek nie zostało wszczęte postępowanie mające na celu uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy.
- W odniesieniu do w/w działek nie wszczęto postępowań oraz nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Gmina nie planuje lokalizacji elektrowni wiatrowych na w/w działkach.
- Działki nr 94/1, 95/1 obręb Piotrowice znajdują się w strefie oddziaływania farm elektrowni wiatrowych.
- Powyższe działki nie znajdują się w obszarze Natura 2000.
- Działka Nr 95/1 posiada dostęp do drogi publicznej.
- Działka Nr 94/1 nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych: Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

1. PGW Wody Polskie RZGW w Szczecinie informuje, że wg Mapy Podziału Hydrograficznego Polski (MPHP), stwierdzono, że działka nr 94/1 Obr. Piotrowice, gmina Dygowo, graniczy z działką śródlądowych wód powierzchniowych ciek o nazwie Łosia.

W sytuacji, gdy dana nieruchomość graniczy z ciekim stanowiącym śródlądowe wody powierzchniowe właściciel zobowiązany jest do przestrzegania ww. zapisów ww. ustawy Prawo wodne:

- Zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia brzegów śródlądowych wód powierzchniowych, brzegów wód morskich oraz budowli, w tym murów, niebędących urządzeniami wodnymi, tworzących brzeg, a także gruntów pokrytych śródlądowymi wodami powierzchniowymi — art. 230
- Zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych oraz do brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar — art. 232 ust. 1,
- Właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód oraz dla ustawienia znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych — art. 233 ust. 1.

Zgodnie z prowadzoną przez Zarząd Zlewni w Koszalinie ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów:

- na dz. nr 95/1 obr. Piotrowice gm. Dygowo — graniczy z rowem ŁA;
- na dz. nr 94/1 obr. Piotrowice gm. Dygowo — występuje rów ŁA-3 oraz przy granicy występuje rów ŁA;

Zgodnie z art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 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.

2. Działki nr 94/1, 95/1 obręb Piotrowice znajdują się w strefie oddziaływania farm elektrowni wiatrowych.

Dział III i IV KW – brak wpisów

Cena nieruchomości wynosi 16 720,00 zł (słownie: szesnaście 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 wrysem 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:

.....