



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie

KOS.WKUZ.KO.4240.W.116.2025.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 **212/2** z obrębu **Kukinia** o powierzchni ogólnej **0,7447 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu o numerze KO1L/00003846/8.

Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi: 0,7447 ha, z czego:

- **grunty orne**: 0,5031 ha, (w tym kl: RIIB-0,0480 ha, RIVa-0,1459 ha, RV-0,1034 ha, RVI-0,2058 ha)
- **grunty zadrzewione i zakrzewione na użytk. rol.**: 0,2416 ha, (w tym kl: Lzr-RV-0,1290 ha, Lzr-RVI-0,1126 ha)

Opis nieruchomości: nieruchomość gruntowa niezabudowana. W części na użytku R-V użytkowana rolniczo-pozostawione ściernisko, w pozostałej części nieużytkowana, porośnięta zakrzaczaniami i pojedynczym drzewostanem drzew liściastych. Kształt działki nieregularny, teren pagórkowaty z licznymi zadolieniami po nieczynnych wyrobiskach piasku. Działka posiada dostęp do drogi gminnej, śródpolnej, nieurządzonej.

Urząd Gminy w Ustroniu Morskim pismem GNP.6727.16.2025.GNPiV z dnia 03.03.2025 r. informuje, że: działka 212/2, obr. ewidencyjny Kukinia nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie działki w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: Grunty orne – „R”. Ponadto na działce występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WIII.

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.

- Względem ww. nieruchomości nie wszczęto procedury planistycznej mającej na celu zmianę funkcji działek, tj. nie podjęto uchwały o przystąpieniu do opracowania zmian miejscowego planu lub studium.

- 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.

- Dla ww. nieruchomości na dzień dzisiejszy nie przewiduje się zmiany przeznaczenia terenu.

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.

- W związku z art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278) na terenie Gminy Ustronie Morskie nie zostały wyznaczone w drodze uchwały Rady Gminy obszary: zdegradowane i rewitalizacji.

- Względem ww. nieruchomości nie wszczęto procedur mających na celu odbudowę obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku osunięcia ziemi, rada gminy nie podjęła uchwały przystąpienia do opracowania miejscowego planu odbudowy.

- W związku z art. 13 d. 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 z późn. zm.) Rada Gminy Ustronie Morskie nie podjęła uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu odbudowy dla Gminy Ustronie Morskie.
- W zakresie omawianej nieruchomości gmina nie planuje na tą chwilę lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych.
- Działka 212/2 nie znajduje się w strefie oddziaływania farm elektrowni wiatrowej.
- Przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się w strefie objętej Programem Natura 2000.
- Dostęp do drogi publicznej przez działki nr: 309/3, 298/1.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

- 1. Nieruchomość w części 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.**
- 2. Działka obciążona ograniczonym prawem rzeczowym – służebność przesyłu.**
- 3. Na działce występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WIII.**

Dział III KW - ograniczone prawo rzeczowe: służebność przesyłu polegająca na prawie korzystania z działki gruntu nr 212/2 w celu wybudowania i prowadzenia pod powierzchnią gruntu na głębokości 0,8-1,5 metra sieci kablowych („kable”) zgodnie z przebiegiem określonym na planie sytuacyjnym stanowiącym załącznik do aktu z dnia 09.09.2010 r. Rep A 4663/2010, a także utrzymania i eksploatacji kabli, stepu służb technicznych oraz sprzętu na grunt w celu wybudowania, eksploatacji, modernizacji, konserwacji i kontroli kabli, przy czym pas gruntu zajęty na wymienione części nie będzie szerszy niż 20 metrów, oczyszczenia pasa terenu po 4 metry od osi kabli z dzikiej zieleni wysokiej i niskiej w okresie eksploatacji kabli.

Dział IV KW – brak wpisów

Cena nieruchomości wynosi 31 820,00 zł (słownie: trzydzieści jeden tysięcy osiemset dwadzieścia 00/100 złotych), w tym: cena gruntu – 26 964,00 zł, cena za drzewostan - 4 856,00 zł; 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 Ustroniu Morskim
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Koszalin, dnia:

.....