



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.KO.4240.W.146.2025.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 **Ustronie Morskie**, pochodzącej **ze zlikwidowanego PGR KądzIELno**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **nierolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr **11/26 o pow. 0,8064 ha i udział 1/5 w prawie własności działki nr 11/23 o pow. 0,2621 ha** z obrębu **Bagicz** o powierzchni ogólnej **1,0685 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu o numerze KO1L/00016155/1.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 1,0685 ha, z czego:

- **grunty orne:** 0,4396 ha, (w tym kl: RV- 0,1524 ha, RVI- 0,2872 ha)
- **łąki trwałe:** 0,0404 ha, (w tym kl: ŁV-0,0404 ha)
- **grunty zadrzewione i zakrzewione na użytk. rol.:** 0,4046 ha, (w tym kl: Lzr-RV-0,1000 ha, Lzr-RVI-0,2017 ha, Lzr-ŁIV-0,0474 ha, Lzr-ŁV-0,0555 ha)
- **nieużytki:** 0,1839 ha, (w tym kl: N-0,1839 ha)

Opis nieruchomości: nieruchomość gruntowa niezabudowana, nieużytkowana, składająca się z działki nr 11/26 i udziału 1/5 części w dz. nr 11/23, która stanowi drogę wewnętrzną. Nieruchomość porośnięta trawami, na użytkach Lzr występują samosiejki olchy topoli i sosny oraz zakrzaczenia. Kształt nieruchomości nieregularny, teren równy. Nieruchomość położona w kompleksie terenów przeznaczonych pod tereny usług turystycznych. Dostęp do drogi publicznej tj. działki nr 18/3 z drogi wewnętrznej oznaczonej jako udział 1/5 części w działce nr 11/23 (pow. udziału 0,05242 ha). Nieruchomość znajduje się w odległości około 1100 m od linii brzegowej Morza Bałtyckiego, w odległości około 800 m od terenów byłego lotniska wojskowego Bagicz (obecnie lotnisko aeroklubu). Działka leży w rejonie turystycznym pasa nadmorskiego. Najbliższe miejscowości turystyczne, będące zarazem terenami mieszkaniowymi i usług turystycznych to miejscowość Sianożęty - 800 m, Ustronie Morskie - 1200 m, miasto Kołobrzeg - 7 km. W odległości około 5 km znajdują się tereny farmy wiatrowej „Tymień”. W pobliżu działki brak terenów przemysłowych i jezior. W rejonie dominują tereny wykorzystywane na cele rolne i drobną przedsiębiorczość usługową.

Urząd Gminy w Ustroniu Morskim pismem znak GNP.670.20.2025.GNPiV z dnia 17.03.2025 r. informuje, że działki nr 11/21, 11/22, 11/23, 11/24, 11/25, 11/26, 11/28, 11/29, 11/30, 11/31 położone w obrębie ewidencyjnym Bagicz, gmina Ustronie Morskie :

1. Przeznaczenie działek w miejscowym planie zagospodarowani przestrzennego:

- Dz. nr 11/21, obręb Bagicz - Tereny usług turystycznych „10UT”
- Dz. nr 11/22, obręb Bagicz - Tereny usług turystycznych „10UT”
- **Dz. nr 11/23, obręb Bagicz - Tereny usług turystycznych „10UT”**
- Dz. nr 11/24, obręb Bagicz - Tereny usług turystycznych „10UT”
- Dz. nr 11/25, obręb Bagicz - Tereny usług turystycznych „10UT”
- **Dz. nr 11/26, obręb Bagicz - Tereny usług turystycznych „10UT”**
- Dz. nr 11/28, obręb Bagicz - Tereny zieleni innej „14ZI”
- Dz. nr 11/29, obręb Bagicz - Tereny zieleni innej „14ZI”
- Dz. nr 11/30, obręb Bagicz - Tereny zieleni innej „14ZI”
- Dz. nr 11/31, obręb Bagicz - Tereny zieleni innej „14ZI”

Uchwała Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XIV/112/2019 z dnia 2019-11-28 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie dla części obrębu ewidencyjnego Bagicz ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 2019-12-30, poz. 6881.

2. Względem ww. nieruchomości nie wszczęto procedury planistycznej mającej na celu zmianę funkcji działek, tj. nie podjęto uchwały o przystąpieniu do opracowania zmian miejscowego
3. 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.
4. Dla ww. nieruchomości na dzień dzisiejszy nie przewiduje się zmiany przeznaczenia terenu.
5. W zakresie omawianych nieruchomości nie wydano decyzji oraz nie wszczęto postępowań administracyjnych dot. ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego / warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nie wydawano decyzji w tych sprawach.
6. W związku z art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278 z późn. zm.) na terenie Gminy Ustronie Morskie nie zostały wyznaczone w drodze uchwały Rady Gminy obszary: zdegradowane i rewitalizacji.
7. 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.
8. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego brak zapisów dotyczących możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych.
9. Przedmiotowe nieruchomości nie znajdują się w strefie objętej Programem Natura 2000.
10. Dostęp do drogi publicznej:
 - Dz. nr 11/21, obręb Bagicz — do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną (dz. nr 18/3)
 - Dz. nr 11/22, obręb Bagicz — brak dostępu do drogi publicznej
 - **Dz. nr 11/23, obręb Bagicz — do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną (dz. nr 18/3)**
 - Dz. nr 11/24, obręb Bagicz — brak dostępu do drogi publicznej
 - Dz. nr 11/25, obręb Bagicz — brak dostępu do drogi publicznej
 - Dz. nr 11/26, obręb Bagicz — brak dostępu do drogi publicznej
 - Dz. nr 11/28, obręb Bagicz — dostęp do drogi publicznej
 - Dz. nr 11/29, obręb Bagicz — do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną (dz. nr 18/3)
 - Dz. nr 11/30, obręb Bagicz — dostęp do drogi publicznej
 - Dz. nr 11/31, obręb Bagicz — brak dostępu do drogi publicznej.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

- 1. Zgodnie z prowadzoną przez Zarząd Zlewni Wód Polskich w Koszalinie ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów na działce nr 11/26 obr. Bagicz, gmina Ustronie Morskie - występuje podziemna sieć drenarska;**

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.

Dział III i IV KW – brak wpisów

Cena nieruchomości (z udziałem) wynosi 1 293 529,00 zł (słownie: jeden milion dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące pięćset dwadzieścia dziewięć 00/100 złotych), 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 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
6. w prasie

Koszalin, dnia:

.....