



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.SZ.4240.W.151.2025.MC

**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 **Szczecinek**, pochodzącej **ze zlikwidowanego PGR Gospodarstwo Rybackie Koszalin**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **gruntowa**, zabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **786/27** z obrębu **Gwda Wielka** o powierzchni ogólnej **2,0710 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Szczecinku o numerze KO1I/000230836/7.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 2,0710 ha, z czego:

- | | |
|---|---|
| - grunty orne: | 0,4128 ha, (w tym kl: RV-0,4128 ha) |
| - łąki trwałe: | 0,5594 ha, (w tym kl: ŁIV-0,5594 ha) |
| - pastwiska trwałe: | 0,2250 ha, (w tym kl: PsV-0,2250) |
| - grunty pod rowami: | 0,0330 ha, (w tym kl: W-PsV-0,0330 ha) |
| - grunty pod stawami: | 0,0459 ha, (w tym kl: Wsr-Rv-0,0050 ha, Wsr-ŁIV-0,0367 ha, Wsr-PsV-0,0042 ha) |
| - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytk. rol.: | 0,7949 ha, (w tym kl: Lzr-RV-0,0666 ha, Lzr-ŁIV-0,3055 ha, Lzr-PsV-0,4228 ha) |

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

- **stawy pstrągowe - baza eksportowa** nr inwentarzowy: 00185-59

Opis nieruchomości: Nieruchomość gruntowa zabudowana położona około 9 km od siedziby gminy Szczecinek. Bliskie sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny rolne, rzeka Dołga, tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z zabudową towarzyszącą, stawy hodowlane, tereny rekreacyjne oraz tereny wykorzystywane rolniczo i zadrzewienia. W dalszej odległości znajdują się zabudowania miejscowości Gwda Wielka i Gwda Mała wraz z infrastrukturą towarzyszącą, rzeka Gwda, Jezioro Wielimie oraz tereny rolne i kompleksy leśne. Kształt działki nieregularny, teren o konfiguracji płaskiej. Dojazd do działki drogą gminną, asfaltową.

Zgodnie z informacją Urzędu Gminy w Szczecinku z dnia 26.08.2025r. znak RI.6727.521.2025.AG Wójt Gminy informuje, iż teren działki oznaczony jest w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek, zatwierdzonym Uchwałą Nr VIII/53/2007 Rady Gminy Szczecinek z dnia 27 kwietnia 2007r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2007r., (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2019 r., poz. 4118) jako: **MNU-3 - tereny zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych oraz produkcji rolnej nieuciążliwej, PRP - tereny produkcji rybackiej, ZL - lasy**. Działka położona jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu "Jeziora Szczecineckie".

W przyjętym Uchwałą Nr XVII/263/2020 Rady Gminy Szczecinek z dnia 6 lutego 2020r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek, zmienioną Uchwałą Nr XXXIV/463/2021 Rady Gminy Szczecinek z dnia 31 maja 2021r. oraz Uchwałą Nr LXVII/778/2023 Rady Gminy Szczecinek z dnia 25 lipca 2023r, działka znajduje się na terenie oznaczonym jako MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, grunty rolne oraz wody powierzchniowe.

Nie wszczęto procedury planistycznej mającej na celu zmianę funkcji omawianej działki, tj. nie podjęto uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany planu miejscowego oraz uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, nie przewiduje się zmian

przeznaczenia ww. nieruchomości. Nie wszczęto postępowania administracyjnego oraz nie wydano decyzji administracyjnych w trybie art. 61 ust.1 oraz art. 50 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003r. Nieruchomość nie jest ujęta w miejscowym planie rewitalizacji oraz miejscowym planie odbudowy. Gmina nie planuje zlokalizowania farm elektrowni wiatrowych, stacji telefonii komórkowych, eksploatacji złóż kruszyw mineralnych. Nie jest planowane poszerzenie dróg na odcinkach przylegających do ww. gruntów. W okresie najbliższych 6 miesięcy Gmina nie zamierza występować do właściwego Wojewody lub Starosty z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji lokalizacyjnej dotyczącej inwestycji drogowej na podstawie stosownej ustawy.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

- 1/ Na części działki usytuowane są stawy pstrągowe, pozostała część działki porośnięta drzewostanem dębu, olchy, lipy, świerku, średni wiek drzewostanu to ok 50 lat.
- 2/ Na dzień wyceny na południowej części działki trwają prace budowlane, polegające na niwelacji terenu i częściowej wycince drzew.
- 3/ Działka położona jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu "Jeziora Szczecineckie".
- 4/ Na działce występują urządzenia melioracji wodnych- część stawów rybnych, ujętych w ewidencji melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez Wody Polskie.
- 5/ - Działka graniczy ze śródlądowymi powierzchniovymi wodami płynącymi- rzeką Dołga (dz. nr 825/3, 786/18, 789/19, 786/20, 786/21 obręb Gwda Wielka).
- 6/ Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz.U 2025.poz.960 ze zm.) wynikają następujące obowiązki właścicieli gruntów przyległych do śródlądowych wód powierzchniowych:
 - **art. 205** 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 których jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy - do tej spółki lub związku spółek wodnych".
 - **art. 230** zakazujący niszczenia lub uszkodzania 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. 232 ust. 1** zakazujący grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
 - **art. 233 ust. 1** o umożliwieniu dostępu do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód oraz dla ustawienia znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych.

Cena nieruchomości wynosi 400 430,00 zł (słownie: czterysta tysięcy czterysta trzydzieści 00/100 złotych), w tym podatek VAT 23%, w tym:

- cena gruntu – 167 888,00 zł,
- cena za budynki i budowle – 218 201,00 zł
- cena za drzewostan – 14 341,00 zł.

Cena zawiera koszty przygotowania do sprzedaży.

Wartość nakładów poniesionych przez Dzierżawcę do uwzględnienia przy zakupie nieruchomości 43 144,86 zł powiększone o podatek VAT 23%.

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 Szczecinku, ul. Witolda Pileckiego 8, 78-400 Szczecinek lub w KOWR OT w Koszalinie, ul. Partyzantów 15A, 75-411 Koszalin albo dzwoniąc pod nr tel. 601960973.

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

Koszalin, dnia:

.....