



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.SZ.4240.W.161.2025.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 z **byłego Państwowego Funduszu Ziemi**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **nierolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **107/4** z obrębu **Jelenino** o powierzchni ogólnej **0,4132 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Szczecinku o numerze KO11/00024072/1.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 0,4132 ha, z czego:

- **grunty orne**: 0,4132 ha, (w tym kl: RIVa-0,4132 ha)

Opis nieruchomości: Nieruchomość nierolna niezabudowana położona około 6 km od siedziby gminy Szczecinek. Bliskie sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z zabudową towarzyszącą oraz tereny rolne. W dalszej odległości usytuowane są pozostałe zabudowania miejscowości Jelenino, trakcja kolejowa oraz tereny rolne i kompleksy leśne. Kształt działki zbliżony do litery "L", teren o konfiguracji płaskiej. Dojazd do działki drogą gruntową.

Zgodnie z informacją Urzędu Gminy w Szczecinku z dnia 11.04.2025r. (zapisy potwierdzone na dzień 10.10.2025r.) znak RI.6727.179.2025.MSz2 Wójt Gminy informuje, iż teren działki oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek, zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/85/2024 Rady Gminy Szczecinek z dnia 6 grudnia 2024r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczecinek dla części obrębu Jelenino opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2025r., poz. 322 jako: **8MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, 21RZ - tereny zabudowy związanej z rolnictwem**. Teren działki położony jest na obszarze chronionego krajobrazu "Pojezierze Drawskie" oraz częściowo w strefie "B" ochrony konserwatorskiej.

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 terenach oznaczonych jako grunty rolne, MR - tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o różnej intensywności; działka leży częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej "B".

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. Gmina nie planuje np. farmy elektrowni wiatrowych, stacji telefonii komórkowych, eksploatacji złóż kopalin. Nie jest planowane poszerzenie dróg na odcinkach przylegających do ww. gruntów. Organ nie może zapewnić o wystąpieniu lub braku zamiaru wystąpienia w okresie najbliższych 6 miesięcy 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/ Działka na dzień wyceny porośnięta roślinnością trawiastą, chwastami oraz częściowo zadrzewieniami i zakrzaczeniami, których wartość opałowa zrównoważy koszty pozyskania.

2/ Teren działki położony jest na obszarze chronionego krajobrazu "Pojezierze Drawskie" oraz częściowo w strefie "B" ochrony konserwatorskiej.

3/ Na skraju działki usytuowane są ule - nie będące własnością KOWR, w związku z tym kupujący będzie zobowiązany w umowie sprzedaży oświadczyć, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy bezumownym użytkowaniem. Samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania mające na celu objęcie nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

4/ Na działce występuje urządzenie melioracji wonnych- rurociąg drenarski ujęty w ewidencji melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez Wody Polskie.

5/ 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".

6/ Na granicy z działką nr 108/6 płot z siatki stalowej zamocowanej do żelbetowych słupków, nie będące własnością KOWR.

Cena nieruchomości wynosi 34 440,00 zł (słownie: trzydzieści cztery tysiące czterysta czterdzieści 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 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:

.....