



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

ZSI.POZ.WKUR.4240. 5279.1.5279.2025.DKM

**ODDZIAŁ TERENOWY W POZNANIU
podaje do publicznej wiadomości wykaz
nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży
położonej w pow. pilskim, woj. wielkopolskie**



Przedmiotem sprzedaży będzie nieruchomość **gruntowa zabudowana** położona w obrębie **RUDA gm. Wyrzysk**, pow. pilski, oznaczona w ewidencji gruntów jako:

- działka nr 50/45 o pow. 0,5270 ha, w klasie użytków: grunty rolne zabudowane Br-RV – 0,5270 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PO2H/00016693/2 przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Wyrzysku.

Na gruncie znajdują się środki trwałe pn.:

ST 101	295/767/Fil	BUDYNEK GORZELNI RUDA dz.50/45 Ruda,
ST 104	404/1110/Fil	SPICHRZ ZBOZOWY W RUDZIE dz. 50/45 Ruda
ST 200	1286/969/Fil	KOMIN GORZELNI dz.50/45 Ruda
ST 210	1164/1423/Fil	STUDNIA GORZELNI dz. 50/45 Ruda
ST 291	962/970/Fil	DÓŁ GNILNY GORZELNI dz. 50/45 Ruda

Cena nieruchomości wynosi: 308.500,00 zł brutto

(w tym wartość budynków i budowli 170.700,00 zł)

Cena sprzedaży zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Informuje się o braku możliwości rozłożenia ceny sprzedaży na raty.

Przeznaczenie: w/w działka znajduje się poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyrzysk przyjętego uchwałą nr XXXVI/329/2013 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 29 listopada 2013r., zmienionego uchwałą nr XL/329/2017 Rady Miejskiej w Wyrzysku z dnia 24 listopada 2017r. ustalono dla w/w działki nr 50/45 położonej w Ruda jako kierunki zagospodarowania przestrzennego (które będą wiążące przy sporządzaniu ew. planów miejscowych): **zaliczenie do strefy zurbanizowanej**.

W strefie obowiązują następujące ustalenia kierunkowe: „*Strefy zurbanizowane w strukturze przestrzennej gminy stanowią obszary rozwoju ośrodków osadniczych i innej zabudowy. W zakresie przeznaczenia terenów, w strefach tych wyznaczane będą tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, sportu i rekreacji, techniczno-produkcyjnej oraz towarzyszące im tereny komunikacji, infrastruktury technicznej, zieleni i wód, a także ogrodów działkowych i*

cmentarzy. W strefach zurbanizowanych zabudowa mieszkaniowa dopuszczalna jest jako zabudowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczymi i szeregowym oraz wielorodzinna, natomiast zabudowa usługowa dopuszczalna jest również jako zabudowa związana z rekreacją, turystyką i wypoczynkiem. Ponadto w strefach tych dopuszcza się wyznaczenie terenów zabudowy zagrodowej, terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych, jak również terenów zabudowy lotniskowej. Jednocześnie podkreślić należy, że w szczególnych przypadkach w strefie zurbanizowanej dopuszcza się zachowanie rolniczego użytkowania terenu. Nowe inwestycje należy lokalizować w pierwszej kolejności w zasięgu terenów, na których istnieje infrastruktura techniczna lub najłatwiej ją rozbudować, a granice poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu określać powinny miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego”.

Zgodnie z zaświadczeniem Burmistrza Wyrzyska Gmina nie planuje zmiany przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości w miejscowym pzp lub studium uikzp. Obecnie prowadzone są prace planistyczne obejmujące teren całej Gminy Wyrzysk, w związku z przystąpieniem do sporządzenia planu ogólnego, zgodnie z art. 13a ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przez teren działki przebiegają zapewne linie uzbrojenia technicznego (elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, teletechniczne) – Gmina nie posiada jednak żadnych danych na ten temat – w tym celu należy zwrócić się do zarządców odpowiednich sieci. Z ustaleń studium wynika, że w/w działka znajduje się poza obszarami, na których możliwa jest realizacja elektrowni wiatrowych. Z posiadanych rejestrów Gminy wynika, że na terenie w/w działki nie ustalono warunków zabudowy, wydano decyzję ustalającą lokalizację inwestycji celu publicznego dla inwestycji pn. „Budowa kanalizacji ścieków sanitarnych z przyłączami zakończonymi na granicy działki, przepompowni ścieków wraz z przyłączami energetycznymi do przepompowni dla wsi Ruda z przesyłem do wsi Konstantynowo, gmina Wyrzysk”. Gmina Wyrzysk nie wyznaczyła jak dotąd obszarów rewitalizacji ani obszarów zdegradowanych, o których mowa w przepisach rozdziału 3 a także obszarów i stref o których mowa w przepisach rozdziału 5 ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji, nie podjęła uchwały w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Działka nie jest położona w obszarze lub obok Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Działka nie jest objęta Miejscowym Planem Odbudowy.

Nieruchomość gruntowa, zabudowana, od wielu lat nieużytkowana, położona na skraju wsi Ruda, w odległości około 7 km od miejscowości Wyrzysk, 42 km od miasta Piła, 47 km od miasta Bydgoszcz. Działka zabudowana budynkami i budowlami wchodzącymi w skład dawnej gorzelni. Obiekty aktualnie o dużym zużyciu technicznym, wymagające przeprowadzenia generalnych remontów, naprawy pokrycia dachowego, remontu elementów konstrukcyjnych, instalacje niesprawne etc. Budynek gorzelni o pow. zab. 553m², składa się z dwóch segmentów dwu i trzy kondygnacyjnych, podpiwniczony, z trzema jednokondygnacyjnymi przybudówkami: garaż, część socjalno-mieszkaniowa i kotłownia z magazynem opału. Budynek gorzelni stracił swój pierwotny charakter – obiekt nie posiada wyposażenia związanego z produkcją spirytusu, murowany kocioł zniszczony. Komin gorzelni o wysokości ok. 23 m, o dużym naturalnym zużyciu, w górnej części zdeformowany. Spichrz zbożowy to budynek o dwóch i częściowo trzech kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym, z dachem dwuspadowym. Część budynku stanowi turbinownia dawnego młyna wodnego. Budynek powstał około 1928r. z dobudową młyna w 1934r., p.u. zabudowy 167 m². Obiekt o dużym naturalnym zużyciu technicznym, znaczne zawilgocenia ścian i posadzek, nieszczelności pokrycia dachowego, ubytki stolarki okiennej i drzwiowej. Studnia gorzelni od wielu lat nieużytkowana, o naturalnym zużyciu technicznym. Dół gnilny o pow. zabudowy około 80m² to budowla od wielu lat nieużytkowana, o naturalnym zużyciu technicznym i bardzo małej przydatności do dalszego wykorzystania. Nieruchomość położona w sąsiedztwie drogi krajowej nr 10. Działka posiada dostęp do drogi publicznej poprzez działkę gminną nr 113/2 na podstawie ustanowionej służebności gruntowej.

Zgodnie z informacją przekazaną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie na działce nie występują publiczne źródłowe wody płynące (Wp) oraz wody stojące (Ws). Działka 50/45 obr. Ruda graniczy z dz. 51 obr. Ruda, stanowiącą źródłową wodę płynącą – rzekę Orla (Wp). Na działce 50/45 obr. Ruda nie występują urządzenia melioracji wodnych. W/w działka zlokalizowana jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne. Jednocześnie tutejszy Zarząd informuje, że na w/w

nieruchomości mogą występować urządzenia wodne poza ewidencją. Zgodnie z ustawą Prawo Wodne na właścicieli gruntów przyległych do śródlądowych wód płynących nałożone są następujące obowiązki:

- zgodnie z art.30 „zakazuje się 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”;

- zgodnie z art.232 ust.1 „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”;

- zgodnie z art. 233 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 ustawiania znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych”;

- zgodnie z art. 233 ust.2 „właściciel nieruchomości przyległej do wód objętych powszechnym korzystaniem jest obowiązany zapewnić dostęp do wód w sposób umożliwiający to korzystanie. Części nieruchomości umożliwiające dostęp do wód wyznacza wójt, burmistrz lub prezydent miasta w drodze decyzji”.

Zgodnie z informacją z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu na terenie dz. 50/45 obr. Ruda znajduje się budynek dawnej gorzelni z przylegającym do niej młynem ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Budynek gorzelni z 1928r., przylegający do niej młyn z 1934r. Oba budynki murowane z cegły, z odcinkowo zamkniętymi otworami okiennymi i skromnym detalem architektonicznym w postaci gzymsów i lizen. Otwory okienne zamknięte odcinkowo. Przy gorzelni zachowany komin ceglany. Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków zaopiniował pozytywnie zamiar trwałego rozdysponowania działki w formie sprzedaży z zastrzeżeniem, iż nieruchomość powinna być użytkowana w sposób nie zagrażający historycznym wartościom zabytków na jej terenie, a posiadacz zabytku winien przestrzegać przepisów zawartych w art.5 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Jednocześnie WWKZ przekazał wskazania konserwatorskie dot. w/w zabytkowej nieruchomości:

- należy zachować istniejące budynki tj. budynek gorzelni i młyna, ich bryły wraz z kominem, kształty dachów, wygląd ceglanych elewacji i ich podziałów oraz detal elewacji;

- należy zachować historyczną ślusarkę i stolarkę okienną i drzwiową, ewentualne dawne elementy wystroju i wyposażenia gorzelni i młyna;

- możliwa jest adaptacja budynku do nowych funkcji, pod warunkiem zachowania zabytkowych w/w elementów.

Zgodnie z art.39 ust.3 Ustawy prawo budowlane w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Zgodnie z informacją z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu na terenie w/w nieruchomości nie występują zewidencjonowane stanowisko archeologiczne. Ww przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót ziemnych na przedmiot co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest zobowiązany zgodnie z art. 32 ust.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami „1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; 2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta [...]”.

Uwaga:

1.Działka nr 50/45 powstała w wyniku podziału działki nr 50/16 o pow. 0,5300 ha.

2. W dziale I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ widnieje wpis UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ: KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI DZIAŁKI NUMER 50/16 PRZYSŁUGUJE PRAWO PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ GRUNTU NUMER 113/2 OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NUMER PO2H/00014333/7 W PASIE GRUNTU ZAZNACZONYM KOLOREM CZERWONYM ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIKIEM GRAFICZNYM DOŁĄCZONYM DO OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ REP. A NR 713/2025 (nr KW PO2H/00014333/7)

Nabywca nieruchomości musi spełnić wymóg określony w art. 28a ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U.2025.826 t.j.), tzn. **iż kupujący oświadczy, że w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących jego własnością, jak również nabytych kiedykolwiek przez niego z Zasobu nie przekroczy 300 ha oraz, że jest świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.**

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności. Do powierzchni tej wlicza się powierzchnię użytków rolnych, które zostały nabyte z Zasobu, a następnie zbyte, chyba, że zbycie nastąpiło na cele publiczne, o których mowa w art.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Powierzchnię użytków rolnych ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez nabywcę nieruchomości rolnej. Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia klauzuli następującej treści: *„Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”*. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

W myśl art. 29b ust. 1 i 2 w/w ustawy z dnia 19.10.1991r. każdy nabywca nieruchomości Zasobu przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz, że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości. Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, o którym mowa w ust.1 ustawy podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: *„Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”*. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

Nieruchomość sprzedawana jest zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków wydanymi przez właściwego terytorialnie starostę powiatu. Kupujący oświadczy w umowie sprzedaży, że nie będzie występował z roszczeniami wobec Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków oraz ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po sprzedaży w wyniku pomiarów wykonanych przez uprawnionego geodetę okaże się, że powierzchnia przedmiotowej nieruchomości jest inna, niż jest to oznaczone w ww. dokumentach. Nabywca w oparciu o otrzymaną mapę i opis ustala granice nieruchomości na własny koszt.

Zgodnie z art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U.2025.826 t.j.) KOWR przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę **w okresie 5 lat** od nabycia tej nieruchomości od KOWR.

Oddział Terenowy KOWR 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.

Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane do wiadomości w odrębnym ogłoszeniu.

Niniejszy wykaz zostanie opublikowany na okres **14 dni** w Biuletynie Informacji Publicznej KOWR, oraz zamieszczony na tablicach ogłoszeń w siedzibach: KOWR OT w Poznaniu, Sekcji Zamiejscowej w Pile, we właściwym miejscowo Urzędzie Miasta/Gminy, w miejscowości znajdującej się w obrębie geodezyjnym, we właściwej miejscowo Izbie Rolniczej, na stronie internetowej <https://www.gov.pl/web/kowr>.

Szczegółowe informacje można uzyskać w siedzibie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Poznaniu Sekcji Zamiejscowej w Pile, ul. Motylewska 7, 64-920 Piła, tel. 67 211 04 43

Wykaz wywieszono

Wykaz zdjęto