



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.KO.4240.W.4.2025.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 **Kołobrzeg**, pochodzącej **ze zlikwidowanego PGR Rościcino**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **nierolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **17/52** z obrębu **Rościcino** o powierzchni ogólnej **0,6380 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu o numerze KO1L/00021942/3.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 0,6380 ha, z czego:

- **grunty orne**: 0,6380 ha, (w tym kl: RIVa-0,6380 ha)

Opis nieruchomości: nieruchomość gruntowa niezabudowana, nieużytkowana, porośnięta roślinnością trawiastą, położona w centralnej strefie wsi Rościcino, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Kształt działki regularny, teren równy, na działce znajdują się pojedyncze drzewa od strony drogi gminnej oraz pozostałości ogrodzenia na słupkach betonowych. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej gminnej- brak urządzonego wjazdu. Działka jest częściowo ogrodzona od strony drogi wiejskiej gminnej, w odległości ok 500 m znajduje się węzeł drogowy „Węzeł zachód” drogi ekspresowej S 6. Nieruchomość uzbrojona w sieć kanalizacji sanitarnej oraz energetycznej.

Urząd Gminy pismem **GNP-III.6727.7.5.2025** z dnia 01.08.2025 r. **wydając wypis z planu zagospodarowania przestrzennego** gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Rościcino informuje, że zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Kołobrzeg Nr V/30/11 z dnia 30.03.2011 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Wojew. Zachodniopomorskiego Nr 60 z dnia 18.05.2011 r. poz. 1069 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Rościcino, **działka nr 17/52 położona w obrębie ewidencyjnym Rościcino znajduje się na terenach opisanych na rysunku planu symbolami A10-RU, P.**

Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A10-RU, P o pow. 4,5095 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) **przeznaczenie terenu - teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym i hodowlanym; teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i baz;**
- 2) **zasady zagospodarowania terenu:**
 - a) zabudowa gospodarstwa rolnego z zapleczem obsługi;
 - b) zabudowa obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i baz na wydzielonych działkach w sposób nie kolidujący z funkcją rolniczą;
 - c) wzdłuż drogi gminnej wykonać pas zieleni wysokiej na odcinku min. 75 % i niskiej o szerokości min. 8,0 m;
 - d) w przypadku adaptacji, rozbudowy istniejących budynków lub budowy nowych realizacja zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 30%;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki -15%;
 - d) wysokość zabudowy: dla zabudowy gospodarstwa rolnego - do 10,0 m dla dachów płaskich i 12,0 m dla dachów stromych powyżej 20° pochylenia połaci dachowej; dla zabudowy pozostałej - do 9,0 m dla dachów

płaskich i 12,0 m dla dachów stromych powyżej 30° pochylenia połaci dachowej; wysokość obiektów technicznych wynikająca z potrzeb technologicznych;

e) geometria dachu – płaski lub wielospadowy;

4) zasady ochrony środowiska i przyrody – nie występują;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – wskazane zachowanie i odbudowa spichlerza;

6) zasady ochrony według przepisów odrębnych – nie występują;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu na działki o pow. min. 0,50 ha i szerokości frontu min. 60,0 m przy podziale o kącie linii podziałowej 70÷120° w stosunku do drogi gminnej;

8) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazdy z przyległej drogi gminnej;

9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie istniejące i dla nowych budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu miejscowego.

Pozostałe ustalenia zgodnie z treścią Uchwałą Rady Gminy Kołobrzeg Nr V/30/11 z dnia 30.03.2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Rościcino.

Ponadto Urząd Gminy Kołobrzeg informuje, że dla działki nr 17/52 położonej w obrębie ewidencyjnym Rościcino:

- nie została wszczęta procedura zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Gmina nie przewiduje zmiany przeznaczenia w/w terenów;
- obecnie Urząd nie proceduje przeznaczenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków rozwoju;
- nie wpłynęły wnioski o zmianę przeznaczenia tej działki w planie oraz o wydanie decyzji administracyjnych, nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, ani decyzji lokalizacji celu publicznego;
- na terenie Gminy Kołobrzeg nie wyznaczono obszarów, o których mowa w ustawie o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 roku (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 278) oraz nie przyjęto miejscowego planu odbudowy;
- Gmina nie planuje zlokalizowania farmy elektrowni wiatrowych, a wyznaczenie strefy oddziaływania farm elektrowni wiatrowych wymaga odrębnej analizy;
- ww. działka nie jest objęta Programem Natura 2000;
- ww. działka posiada dostęp do drogi publicznej.
- dnia 22.12.2023 r. została podjęta uchwała nr LXII/512/2023 Rady Gminy Kołobrzeg w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Kołobrzeg;

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych: zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Rady Gminy Kołobrzeg Nr V/30/11 z dnia 30.03.2011 r.

Dział III KW- ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością

Dział IV KW- brak wpisów

Cena nieruchomości wynosi 730 483,00 zł (słownie: siedemset trzydzieści tysięcy czterysta osiemdziesiąt trzy 00/100 złote), 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 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 Kołobrzegu
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Koszalin, dnia: 23. 12. 2025

Dyrektor
KOWR OT w Koszalinie
Marek Gil

