



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.KO.4240.W.7.2025.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 **17/56** z obrębu **Rościcino** o powierzchni ogólnej **0,7982 ha**.

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

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 0,7982 ha, z czego:

- **grunty orne:** 0,5643 ha, (w tym kl: RIVa-0,5643 ha)
- **pastwiska trwałe:** 0,2339 ha, (w tym kl: PsV-0,2339 ha)

Opis nieruchomości: nieruchomość gruntowa niezabudowana, nieużytkowana, porośnięta roślinnością trawiastą, położona w centralnej strefie wsi Rościcino, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i gruntów rolnych. Kształt działki regularny, teren równy, nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej gminnej- brak urządnego wjazdu. W odległości ok 500 m znajduje się węzeł drogowy „Węzeł zachód” drogi ekspresowej S 6.

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 17/56 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 Rościęcino.

Ponadto Urząd Gminy Kołobrzeg informuje, że dla działki nr 17/56 położonej w obrębie ewidencyjnym Rościęcino:

- 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 797 866,00 zł (słownie: siedemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt sześć 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 wrysem 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

23. 12. 2025

Koszalin, dnia:

Dyrektor
KOWR OT w Koszalinie

Marek Gil

