



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.SZ.4240.W.216.2025.PT

**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 **Biały Bór**, pochodzącej z **byłego PGR Biały Bór SO S.P.**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **nierolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **32/41 (0,8553 ha)** **wraz z udziałem 1/15 w prawie własności działki nr 32/36 (0,7949 ha)** z obrębu **08 m. Biały Bór** o powierzchni ogólnej **0,9083 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Szczecinku o numerze KO11/00041003/2.

Ogólna powierzchnia nieruchomości o nr 32/41 wynosi : 0,8553 ha, z czego:
- grunty orne: 0,8553 ha, (w tym kl: RV- 0,8553 ha)

Ogólna powierzchnia nieruchomości o nr 32/36 wynosi : 0,7949 ha, z czego:
- grunty orne: 0,7949 ha, (w tym kl: RV- 0,7949 ha)

Sprzedawany jest udział 1/15 w działce nr 32/36

Opis nieruchomości: Działka położona w południowej części miasta Biały Bór. Bezpośrednie sąsiedztwo działek stanowią wolne tereny inwestycyjne przeznaczone pod usługi, zabudowa mieszkaniowa, były pensjonat, tereny przemysłowe, centrum segregacji odpadów. W dalszej odległości znajdują się pozostałe zabudowania Białego Boru wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zbiorniki wodne, trakcja kolejowa oraz tereny rolne i kompleksy leśne. Działka nr 32/41 posiada kształt regularny, trapezowy, teren o konfiguracji płaskiej z niewielkimi różnicami rzędnymi. Na dzień lustracji działka porośnięta jest roślinnością trawistą, częściowo zadrzewieniami i zakrzaczeniami. Dojazd do działki drogą gruntową, wydzieloną geodezyjnie lecz nieurządzoną w terenie- poprzez udział w działce sąsiedniej. Działka nr 32/36 stanowi wewnętrzną drogę dojazdową, posiada kształt nieregularny, znacznie wydłużony charakterystyczny dla dróg, teren o konfiguracji płaskiej z niewielkimi różnicami rzędnymi. Dojazd do działki z drogi asfaltowej. Przez teren działek przebiega podziemna infrastruktura techniczna oraz na działce 32/36 usytuowany jest w części żelbetowy słup.

Nieruchomość według informacji Urzędu Miejskiego znak PP.6727.345.2025.AM z dnia 27.11.2025 r. w Białym Borze nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biały Bór przyjętym Uchwałą Rady Miejskiej w Białym Borze Nr XXIII/176/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. zmienionym uchwałą Rady Miejskiej w Białym Borze nr XIII/84/2025 z dnia 28 kwietnia 2025 r. (oraz Uchwałą XIV/92/2025 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 26 maja 2025r. w sprawie: sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w załączniku nr 6 do Uchwały nr XIII/84/2025) dla ww. działek z obrębu 08 m. Biały Bór, gmina Biały Bór ustalono funkcje :

- 32/36 - tereny usług w tym celu publicznego,**
- 32/41 - tereny usług w tym celu publicznego, w południowej części działki jako produkcja i składowanie.**

Na dzień dzisiejszy Gmina nie posiada informacji dot. lokalizacji na tym terenie stacji telefonii komórkowych, eksploatacji złóż kopalin ani farmy wiatrowej i nie podjęła uchwały w tym zakresie. W ciągu najbliższych 6 miesięcy Gmina nie ma zamiaru wystąpienia do właściwego Wojewody lub Starosty z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji lokalizacyjnej dotyczącej inwestycji drogowych na podstawie stosownej ustawy. W obszarze w/w działki nie planuje poszerzenia dróg gminnych.

Rada Miejska w Białym Borze nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na podstawie art. 8 ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. oraz Rada Miejska w Białym Borze nie podjęła uchwały na podstawie art. 25 ww. ustawy w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

- Przez teren działki 32/41 przebiega podziemna infrastruktura techniczna.
 - Na działce nr 32/36 w części usytuowany jest słup żelbetowy.
 - Nieruchomość porośnięta jest roślinnością trawistą oraz pojedynczymi zakrzaczeniami i zadrzewieniami.
 - Dojazd do działki drogą gruntową, wydzieloną geodezyjnie lecz nieurządzoną w terenie- poprzez udział w działce sąsiedniej tj. dz. nr 32/36
 - Przedmiotem sprzedaży jest udział w prawie własności nieruchomości nr 32/36 o powierzchni około 0,0530 ha
 - Na działce znajdują się hałdy kruszywa oraz pryzma drewna, które nie stanowią własności KOWR.
- Nieruchomość w części objęta jest bezumownym użytkowaniem, w związku z tym kupujący będzie zobowiązany w umowie sprzedaży oświadczyć, że jest świadomy obciążenia przedmiotu umowy bezumownym użytkowaniem. Samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

Dz. III KW: OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE

Treść wpisu : NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU, POLEGAJĄCA NA:

- A) PRAWIE KORZYSTANIA Z CZĘŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 32/29 (działka nr 32/41 oraz dz. nr 31/36 powstała w wyniku podziału działki nr 32/29) OPISANEJ W NINIEJSZEJ KW, OBRĘB 0008 BIAŁY BÓR, W CELU ZBUDOWANIA NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ PRZYŁĄCZA TELEKOMUNIKACYJNEGO WRAZ Z OBIEKTAMI I URZĄDZENIAMI NIEZBĘDNYMI DO JEGO EKSPLOATACJI, A TAKŻE EKSPLOATACJI TEGO PRZYŁĄCZA PO JEGO WYBUDOWANIU;
- B) PRAWIE KORZYSTANIA Z PASA GRUNTU O SZEROKOŚCI 1 M, CZYLI PO 0,5 M W OBIE STRONY OD OSI LINII,
- CELEM WYKONANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z BUDOWĄ, ROZBUDOWĄ, EKSPLOATACJĄ, KONSERACJĄ, MODERNIZACJĄ, REMONTAMI URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH;
- C) OBOWIĄZKU ZNOSZENIA PRZEZ WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ OGRANICZEŃ, POLEGAJĄCYCH NA ZAKAZIE WZNOSZENIA W PASIE 4M - PO 2 METRY W OBIE STRONY OD OSI LINII - OBIEKTÓW PRZEZNACZONYCH NA POBYT STAŁY LUDZI, ZAKAZIE UTRZYMANIA DRZEW I ROŚLINNOŚCI WYSOKOPIENNEJ, A TAKŻE NA KORZYSTANIU Z NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ W SPOSÓB UWZGLĘDNIAJĄCY AKTUALNIE OBOWIĄZUJĄCE PRZEPISY DOTYCZĄCE PRZYŁĄCZA, OCHRONY ZDROWIA I ŻYCIA LUDZKIEGO ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA- na rzecz GAWEX MEDIA" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Cena nieruchomości wynosi 333 690,00 zł (słownie: trzysta trzydzieści trzy tysiące sześćset dziewięćdziesiąt 00/100 złotych), w tym: podatek VAT - zwolniony. 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. 94 372 11 59.

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 Białym Borze
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Koszalin, dnia: 22 01. 2026

Dyrektor
KOWR OT w Koszalinie
Marek Gil

