

# KARTA NIERUCHOMOŚCI

## Żydowo

ADRES

NIERUCHOMOŚCI

Województwo zachodniopomorskie, powiat koszaliński, gmina Polanów,

STAN PRAWNY

NIERUCHOMOŚCI

**Działka** nr 557/39 o pow.1,4722ha, położona w obrębie geodezyjnym Żydowo, gmina Polanów - Obszar Wiejski.

**Właściciel działki:** Skarb Państwa;

**Użytkownik wieczysty działki i właściciel budynku:** Energa Centrum Usług Wspólnych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku.

Dla nieruchomości, prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Koszalinie VI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o nr KO1K/00093858/1. Dział III i IV księgi wieczystej wolny od wpisów.

Na nieruchomości znajduje się budynek o łącznej powierzchni zabudowy **690,00m<sup>2</sup>**, składający się z trzech części:

- **Budynek hotelowo-mieszkalny:** trzykondygnacyjny wykonany w technologii murowanej, wyposażony w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, c.o. c.w. - elektryczne, odgromową, telefoniczną.  
Powierzchnia zabudowy -161,00m<sup>2</sup>.  
Powierzchnia użytkowa -393,00m<sup>2</sup>.  
Kubatura budynku – 1.558,00m<sup>3</sup>.
- **Hala Sportowa:** Budynek jednokondygnacyjny, wykonany w technologii murowanej, wyposażony w instalacje: elektryczną, odgromową.  
Powierzchnia zabudowy -414,00m<sup>2</sup>.  
Powierzchnia użytkowa -386,00m<sup>2</sup>.  
Kubatura budynku – 2.023,00m<sup>3</sup>.
- **Budynek kotłowni z zapleczem socjalnym hali sportowej:** jednokondygnacyjny, wykonany w technologii murowanej, wyposażony w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną.  
Powierzchnia zabudowy -115,00m<sup>2</sup>.  
Powierzchnia użytkowa -100,60m<sup>2</sup>.  
Kubatura budynku – 377,25m<sup>3</sup>.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej – na podstawie nieodpłatnej służebności gruntowej ustanowionej w księdze wieczystej KO1K/00080339/3, na okres do dnia 05 grudnia 2089 roku, na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego gruntu i właściciela, stanowiącego odrębną nieruchomość innego budynku niemieszkalnego, objętych księgą wieczystą KO1K/00093858/1, polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez teren działki nr 557/45 (obecnie 557/51), po trasie przedstawionej na mapie, stanowiącej załącznik do aktu będący jego integralną częścią, w pasie o szerokości 4,5 metrów i długości 873,5 m (z przewężeniem na odcinku 12 m pomiędzy ogrodzeniem rozdzielni 110kv a słupem linii 110kv hydrozespołu nr 1), to jest o powierzchni 3.930 m<sup>2</sup>, do drogi gminnej usytuowanej na działce nr 557/36, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku wykonywania tej służebności przez pojazdy - ich wysokość nie może przekraczać 3,5 m, a przejazd po płytach ułożonych nad kanałem kablowym jest możliwy dla pojazdów o maksymalnej masie wraz z ładunkiem nie przekraczającej 6 ton.

Działka nr 557/39 zlokalizowana jest poza terenem zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych oraz poza terenem obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków i w rejestrze zabytków województwa zachodniopomorskiego. Działka nr 557/39 nie figuruje w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Polanów.

## MAPY





DOKUMENTACJA  
FOTOGRAFICZNA











#### PRZEZNACZENIE

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Polanów, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Polanowie nr XXIII/119/16 z dnia 28 kwietnia 2016r., działka nr 557/39, położona w obrębie geodezyjnym Żydowo, oznaczona jest jako „bagna, torfowiska, łąki podmokłe, w części projektowany teren zabudowy o funkcji usługi, kultury, oświaty, sportu, obszary i tereny preferowane dla usług turystycznych, działka znajduje się w Obszarze Chronionym Krajobrazu OChK, oraz na terenie NATURA 2000”.

#### MEDIA

Sieć elektroenergetyczna, sieć telekomunikacyjna, odgromowa, ogrzewanie elektryczne rozprowadzane za pomocą grzejników, instalacja wodno-kanalizacyjna: zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia wody (na nieruchomości znajduje się nieczynna studnia głębinowa), instalacja kanalizacji sanitarnej (szambo).

#### WALORY

#### NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość po byłym ośrodku wypoczynkowym, położona jest nad południowym brzegiem malowniczego jeziora Kwiecko, pośród lasów i łąk. W pobliżu nieruchomości znajduje się kąpielisko z niestrzeżoną plażą, oraz elektrownia szczytowo-pompowa. Lokalizacja nieruchomości umożliwi uprawianie różnorodnych form turystyki tj, pieszej rowerowej, konnej,

## KOMUNIKACJA

kajakowej. Około 3 km od centrum wsi Żydowo, 13 km od Polanowa i 50 km od Koszalina. Dojazd do nieruchomości utwardzoną drogą gruntową (służebność gruntowa) przez teren ENERGA OZE S.A., do najbliższej zabudowy jest około 1,0 km. Teren prawie płaski z niewielkim spadkiem w kierunku jeziora Kwiecko, porośnięty w południowej części drzewami, głównie brzozą. Na terenie nieruchomości znajduje się:

- ogrodzenie terenu z siatki w ramach, dwie bramy wjazdowe i furtka,
- oświetlenie terenu – 5 słupów z oprawami,
- chodniki i place utwardzone trylinką i kamieniami ciosanymi,
- boisko trawiaste z placem do gier,
- zbiornik bezodpływowy,
- studnia (nieczysta).

Powiat ma dość dobry układ komunikacyjny, na który składa się sieć dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych, co ma istotne znaczenie przy braku pasażerskiego transportu kolejowego.

Główne drogi wojewódzkie to:

- droga wojewódzka DW-206 o kierunku Koszalin – Polanów – Miastko – Bytów,
- droga wojewódzka DW-205 o kierunku Sławno – Polanów – Bobolice,
- droga wojewódzka DW-208 przebiega przez północną część gminy m.in. Wielin

## ATRAKcje TURYSTYCZNE

**Elektrownia szczytowo – pompowa Żydowo** - Pierwsze wzmianki o możliwości energetycznego wykorzystania dwóch naturalnych zbiorników wodnych, jakimi są jezioro Kamiennie i Kwiecko pochodzą z lat 30-tych ubiegłego wieku. Pierwsze rozwiązanie projektowe zakładało budowę elektrowni szczytowo-pompowej o mocy 45 MW, wyposażonej w dwie turbiny Francisca o mocy 22,5 MW każda i dwie pompy o mocy 16 MW każda. Realizację tego projektu uniemożliwiła wojna. W okresie powojennym pierwsze opracowanie wykonano w listopadzie 1957 roku jako założenia projektowe. Rozpatrywano 3 warianty mocy elektrowni: 50, 100 i 150 MW. Do realizacji wybrano wariant 3. i w 1958 roku przystąpiono do wykonania projektu wstępnego, który zakończono w grudniu 1960 roku. Od 1961 r. rozpoczęto prace nad projektem technicznym elektrowni. Budowę elektrowni rozpoczęto w 1966 roku a zakończono w 1971 roku.

**Gmina Polanów** - Nazywana przez wielu „Górami Północy”, jej atutem jest jej położenie i naturalne ukształtowanie. Wyznaczająca wschodni kraniec województwa zachodniopomorskiego, niewielka gmina, zachwyca dziewiczą przyrodą, przesyconą niemal górskimi krajobrazami, rozległymi zielonymi lasami, urokliwymi jeziorami oraz wijącymi się meandrami rzek i strumyków.

Polanów leży u podnóża dwóch gór. Góry Warblewskiej, dawniej zwanej „Wielkim Widokiem”, która jest jednym z najwyższych wzniesień w pobliżu miasta oraz Świętej Góry Polanowskiej, jednej ze Świętych Gór Pomorza. To sięgające swoją historią czasów średniowiecznych miejsce ma w sobie coś mistycznego. Dziś znajduje się tam franciszkańska pustelnia, będąca celem wielu pielgrzymek oraz źródło, gdzie jak głosi legenda, woda ma cudowną moc. Święta Góra Polanowska znajduje się na trasie Szlaku Jakubowego wiodącego do hiszpańskiego miasta Santiago de Compostela.

Gmina Polanów jest również doskonałym miejscem dla osób aktywnych, do ich dyspozycji są dobrze wyposażone strefy aktywności fizycznej oraz ogólnodostępne miejsca turystyczno-rekreacyjne. Ze względu na atrakcyjne położenie, bliskość przyrody – to idealne miejsce dla turystów ceniących piesze, rowerowe a nawet konne wycieczki, podczas których mogą odkrywać skarby gminy. Patrząc na niezwykle położenie gminy, piękną dziką naturę otaczającą miejscowość, ukryte perełki przeszłości, kultury oraz dawnej tradycji – nie można się dziwić, że gmina niegdyś zyskała miano "Perły Pomorza".



CENA

**320.000,00 zł netto**

Do powyżej wskazanej ceny należy doliczyć podatek VAT w obowiązującej stawce.

DODATKOWE  
INFORMACJE,  
KONTAKT

Uwagi:

- nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do jeziora Kwiecko - kwestię dostępu do jeziora należy uregulować z ENERGA OZE S.A.,
- przez zbywaną nieruchomość odbywa się dojazd do działek nr 557/31 i nr 557/40, stanowiących własność osób trzecich - kwestia nieuregulowana prawnie,
- wykonania wymaga dojazd do nieruchomości zgodnie z ustanowioną służebnością przejazdu i przechodu (na chwilę obecną przejazd fizyczny do nieruchomości na ostatnim odcinku odbywa się przez działkę nr 557/2, stanowiącą własność osób trzecich),
- na nieruchomości zlokalizowany jest podziemny hangar.
- **przy sprzedaży nieruchomości mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego** (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1655), co oznacza, iż nabywcą przedmiotowej nieruchomości może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej. Za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadząca przez ten okres osobiście gospodarstwo.
- może wystąpić prawo pierwokupu na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa,
- nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty niż rolnik indywidualny w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego może nastąpić za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej wydanej na wniosek.
- przez działkę przy granicy południowej przebiega linia napowietrzna WN-110kV. Na działce nie jest ustanowiona służebność przesyłu.

Krystian Grzybowski  
tel. kom.885-993-311  
krystian.grzybowski@energa.pl

\*kartę zaktualizowano w dniu 22-04-2021 r. poprzez dodanie informacji o linii napowietrznej WN-110kV.