



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.4243.637.2025.JM.2

**Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Koszalinie
działając na podstawie:**

przepisów ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.), Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1944)

podaje do publicznej wiadomości

wykaz nieruchomości zabudowanej, z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, położonej na terenie gminy Polanów, powiat koszaliński, województwo zachodniopomorskie, która wraz z innymi składnikami mienia tworzy nierozzerwalną, zorganizowaną całość gospodarczą, p.n. **OPR NACŁAW**

**o profilu produkcyjnym: produkcja trzody chlewnej z biogazownią rolniczą -
przeznaczonej do dzierżawy:**

W skład której wchodzi grunty położone:

- 1) w obrębie **Nacław**, dla których jest prowadzona księga wieczysta KW - **KO1K/00085739/2, KO1K/00077134/2, KO1K/00080664/0** i oznaczone w ewidencji gruntów jako działki nr: **1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 3/1, 4/1, 7/16, 12, 13/1** okręg podatkowy IV,
- 2) w obrębie **Krytno**, dla których jest prowadzona księga wieczysta KW - **KO1K/00055669/1** oznaczone w ewidencji gruntów jako działki nr: **150/1, 160/1, 160/2, 163, 169/13** okręg podatkowy IV,
- 3) w obrębie **Bukowo Polanowskie**, dla których jest prowadzona księga wieczysta KW - **KO1K/00084201/5** i oznaczone w ewidencji gruntów jako działki nr: **36, 38, 40**, okręg podatkowy IV,

Według danych z ewidencji gruntów i budynków ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 352,4595 ha w tym:

- **użytki rolne - 346,2831 ha**, w tym:
 - **grunty orne** o łącznej powierzchni **310,2651 ha**, w tym: RIIIB - 10,7900 ha, RIVa - 141,8815 ha, RIVb - 81,1222 ha, RV - 71,3235 ha, RVI - 5,1479 ha;
 - **łąki trwałe** o łącznej powierzchni **10,1800 ha**, w tym: ŁV - 7,4300 ha, ŁVI - 2,7500 ha;
 - **pastwiska trwałe** o łącznej powierzchni **15,9391 ha**, w tym: PsIV - 2,2930 ha, PsV - 8,0661 ha; PsVI-5,5800 ha;
 - **grunty pod rowami** o łącznej powierzchni **0,1400 ha**, w tym: W-ŁV - 0,0900 ha, W-ŁVI - 0,0500 ha;
 - **grunty rolne zabudowane** o łącznej powierzchni **9,7589 ha**, w tym: Br-PsV - 9,6494 ha, Br-ŁV - 0,0195 ha, Br-RIVb - 0,0900 ha;
- **grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych** o łącznej powierzchni **1,2842 ha**, w tym: Lzr-RIVb - 1,2274 ha, Lzr-ŁVI - 0,0200 ha, Lzr-PsV - 0,0368 ha;
- **las** o łącznej powierzchni **3,2453 ha**, w tym: LsIV-1,9179 ha; LsVI-0,5872 ha; LsV-0,7402 ha;
- **inne tereny zabudowane** o łącznej powierzchni o łącznej powierzchni **0,0251 ha**, w tym: Ba-0,0251 ha;
- **nieużytki** o łącznej powierzchni **1,6218 ha**.

Na nieruchomości posadowione są następujące budynki i budowle, a także urządzenia trwale z nimi związane:

Lp.	Nazwa budynku/ budowli	Numer inwentarzowy budynku/ budowli	Nr działki/obręb
1.	BUDYNEK MIESZALNI	00117-52	1/9 obręb Naclaw
2.	BUDYNEK SUSZARNI	00117-53	1/9 obręb Naclaw
3.	BUDYNEK SOCJ.	00117-60	1/10 obręb Naclaw
4.	MAGAZYN PASZ	00117-50A	1/10 obręb Naclaw
5.	MAGAZYN PASZ	00117-51	1/10 obręb Naclaw
6.	CHLEWNIA	00117-54	1/10 obręb Naclaw
7.	CHLEWNIA	00117-55	1/10 obręb Naclaw
8.	TUCZARNIA	00117-56	1/10 obręb Naclaw
9.	TUCZARNIA	00117-57	1/10 obręb Naclaw
10.	TUCZARNIA	00117-58A	1/10 obręb Naclaw
11.	TUCZARNIA	00117-59	1/10 obręb Naclaw
12.	BUDYNEK TRZODY CHLEWNEJ	00117-61	1/10 obręb Naclaw
13.	KANAL CO	00117-28A	1/10 obręb Naclaw
14.	DROGI	00117-26A	1/10 obręb Naclaw
15.	OGRODZENIE	00117-25A	1/10, 1/9 obręb Naclaw
16.	TRANSFORMATOR	00117-1N	7/16 obręb Naclaw
17.	STUDNIA GŁĘBINOWA	00117-10	13/1 Naclaw

oraz pozostałe budowle, urządzenia (w tym instalacje biogazowni) i wyposażenie obiektów: 3 silosy paszowe BFT 1256016HS, przyłącze wodne, rampa załadunkowa, studnia i wodomierz, ciepłociąg Ferma Naclaw, wanna dezynfekcyjna, pompa do gnojowicy, pompa z silnikiem GC305/HYDROF, nowy system zadawania paszy, żmijka rozłożona typ WR 100X71, urządzenie do załadunku paszy, kontener socjalny, 2 kontenery punkty przyjęcia towaru, kontener punkt zmiany obuwia, 2 przepływomierze FLOW 38, ciepłociąg w Naclawiu, place i drogi z ogrodzeniem, przyłącze kanalizacji sanitarnej, sieć biogazowni, sieć ciepłna, sieć elektryczna, sieć technologiczna, sieć wodociągowa, system oczyszczania biogazu, kocioł grzewczy, moduł kogen. 625KW JMS312, pompa do gnojowicy AGROMETER, automatyka i sterowanie, wyposażenie – zb. fermentacyjne, wyposażenie – zb. pofermentacyjne, wyposażenie – zb. wstępne, wymiennik rurowy ciepła, system podawania kiszonki, stacja transformatorowa, system separacji, klimatyzator FUJITSU ASYG24LF, izolacja odgromowa, system oczyszczania biogazu, silosy paszowe, wymiana wodomierzy, bioasekuracja: kontener, moskitiery, ogrodzenie, punkt przyjęć, rampy, pomieszczenie socjalne, system alarmowy monitorowania, kontener używany morski.

Opis nieruchomości: Nieruchomość zabudowana. Działki nr 1/9, 1/10, 1/11 obrębu Naclaw zabudowane budynkami, budowlami i urządzeniami związanymi z produkcją rolniczą, na której prowadzona jest działalność – ferma trzody chlewnej z biogazownią. Pozostałe grunty, położone w bezpośrednim sąsiedztwie ośrodka gospodarczego, stanowią zaplecze do produkcji roślinnej. Działki z dostępem do dróg publicznych.

Zgodnie z zaświadczeniem znak: GM.IV.6727.1.186.2024 z dnia 11.10.2024 r. Burmistrz Polanowa informuje, że na terenie ww. działek nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast obowiązuje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania

Przestrzennego Gminy, zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej w Polanowie Nr XXIII/119/16 w dniu 28.04.2016 r., zgodnie z którym:

- działka nr **1/9** obrębu Naclawznaczona jest jako: „w części zabudowy istniejącej o przewadze funkcji obsługa rolnictwa i leśnictwa – teren oznaczony na rysunku nr 15 – ferma trzody chlewnej – do adaptacji”;
- działka nr **1/10** obrębu Naclawznaczona jest jako: „obszar zabudowy istniejącej o stanowionej funkcji obsługa rolnictwa i leśnictwa – teren oznaczony na rysunku nr 15 – ferma trzody chlewnej – do adaptacji”;
- działka nr **1/11** obrębu Naclawznaczona jest jako: „obszar zabudowy istniejącej o przewadze funkcji infrastruktura techniczna – teren oznaczony na rysunku nr 18 – biogazownia”;
- działka nr **1/12** obrębu Naclawznaczona jest jako: „w części grunt rolny, w części działka znajduje się w projektowanych terenie pod dolesienie, działka zlokalizowana w nieprzekraczalnej granicy uciążliwości”;
- działka nr **3/1** obrębu Naclawznaczona jest jako: „w części grunt rolny zlokalizowany w nieprzekraczalnej granicy uciążliwości, działka stanowi perspektywiczny teren eksploatacji borowiny”;
- działka nr **4/1** obrębu Naclawznaczona jest jako: „grunt rolny zlokalizowany w granicy nieprzekraczalnej granicy uciążliwości”;
- działka nr **12** obrębu Naclawznaczona jest jako: „grunt rolny zlokalizowany w granicy nieprzekraczalnej granicy uciążliwości fermy trzody chlewnej”;
- działka nr **13/1** obrębu Naclawznaczona jest jako: „obszar zabudowy istniejącej o funkcji – infrastruktura techniczna, działka zlokalizowana w granicach uciążliwości fermy trzody chlewnej”;
- działka nr **17/6** obrębu Naclawznaczona jest jako: „obszar zabudowy istniejącej o funkcji infrastruktura techniczna”;
- działka nr **36, 38** obrębu Bukowo Polanowskieznaczona jest jako: „grunt rolny”;
- działka nr **40** obrębu Bukowo Polanowskie jest jako: „grunt rolny, działka znajduje się w obrębie strefy dopuszczalnej lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą”;
- działka nr **150/1** obrębu Krytnoznaczona jest jako: „grunt rolny, w obrębie działki zlokalizowane są obiekty archeologiczne zaliczane lub wnioskowane do zaliczenia do strefy ochrony archeologicznej WIII”;
- działka nr **160/1** obrębu Krytnoznaczona jest jako: „w części bagna, torfowiska, łąki podmokłe, w części lasy i zadrzewienia”;
- działka nr **160/2** obrębu Krytnoznaczona jest jako: „lasy i zadrzewienia”;
- działka nr **163** obrębu Krytnoznaczona jest jako: „grunt rolny, działka zlokalizowana w strefie dopuszczalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą”;
- działka nr **169/3** obrębu Krytnoznaczona jest jako: „grunt rolny, projektowany obszar zabudowy o przewadze funkcji mieszkaniowej, w obrębie działki zlokalizowane są obiekty archeologiczne zaliczane lub wnioskowane do zaliczenia do strefy ochrony archeologicznej WIII”;

Jednocześnie informuję, że:

- w stosunku do ww. działek nie została wszczęta procedura planistyczna polegająca na zmianie ich przeznaczenia tj. nie podjęto uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uchwały do przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego; Decyzja nr 021/10 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 28.07.2010 na budowę osiedlowej sieci ciepłowniczej od biogazowni rolniczej (dz. nr 1/11) do odbiorców zewnętrznych w miejscowości Naclaw, gmina Polanów, - przebieg liniowy inwestycji; dz. nr 1/11, 1/10, 1/9, 19, 37, 20, 40, 34/4, 35, 5/31, 5/25, 5/30, 5/26, 5/27, 5/28, 5/29, 120/3, 5/45, 5/2, 5/18, 5/17, 5/39 obręb Naclaw, gmina Polanów.

- na ww. działkach nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, stacji telefonii komórkowych ani eksploatacji złóż kopalin;
- Rada Miejska W Polanowie nie podjęła uchwały w celu wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji, w myśl ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 278);
- na dzień dzisiejszy nie ma projektu Planu ogólnego gminy Polanów;

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych, dotyczące przedmiotowej nieruchomości:

- Część budynków pokryta płytami azbestowo- cementowymi.
- Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać lub przejąć niezbędne pozwolenia produkcyjne i środowiskowe w celu niezakłóconej kontynuacji produkcji.
- Dzierżawca zobowiązany będzie do zatrudnienia w ośrodku produkcji rolniczej (OPR) Naclaw na podstawie umowy o pracę **w terminie 6 miesięcy** od dnia podpisania umowy dzierżawy minimum **8 pracowników** w pełnym wymiarze czasu pracy oraz zwiększenia zatrudnienia do minimum **13 pracowników** od trzeciego roku trwania umowy i utrzymania ww. poziomu zatrudnienia przez okres trwania umowy dzierżawy.
- Dzierżawca zobowiązany będzie do utrzymania w OPR minimalnej średniorocznej obsady DJP zwierząt (świń) na poziomie **1083 DJP** od trzeciego roku trwania umowy dzierżawy przez cały jej okres.
- **Dzierżawca będzie zobowiązany do kontynuowania dostawy ciepła w postaci gorącej wody zgodnie z zawartymi już umowami z podmiotami, tj. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jedność z siedzibą w Naclawiu; Wspólnota Mieszkaniowa w Naclawiu; Gmina Polanów – Świetlica wiejska i remiza Ochotniczej Straży Pożarnej w Naclawiu; Szkoła Podstawowa w Polanowie, na zasadach w nich określonych, czyli przejmie wszystkie prawa i obowiązki dotychczasowego dzierżawcy w tym zakresie. Ponadto, przyszły dzierżawca nie będzie mógł rozwiązać powyższych umów w okresie 1 roku od dnia podpisania umowy dzierżawy, a w szczególności w okresie grzewczym, za wyjątkiem sytuacji opisanych w §8 każdej umowy.**

Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających, zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości, podatku rolnego i leśnego, opłat melioracyjnych oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem.

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu wynosi – 5 035,40 dt pszenicy, w tym: czynsz za grunty – 1 082,40 dt (w tym podatek VAT zwolniony), czynsz za budynki, budowle i urządzenia – 3 953,00 dt (w tym podatek VAT 23%)

Nieruchomość ta będzie wydzierżawiona w trybie przetargu nieograniczonego ofert pisemnych. Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości w odrębnym ogłoszeniu.

Szczegółowe informacje o nieruchomości będącej przedmiotem wykazu można uzyskać w siedzibie KOWR OT w Koszalinie, ul. Partyzantów 15A, 75-411 Koszalin albo dzwoniąc pod nr tel. 94 347 31 15.

Koszalin, dnia 06.05.2025 r.

.....

Niniejszy wykaz zostanie opublikowany na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie:

1. O/T KOWR w Koszalinie
2. Urzędu Miejskiego w Polanowie
3. SZ KOWR w Sławnie
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl