



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Pruszczu Gdańskim

PRU.WGZ.SL.4240.143.2025.AKI.10

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA
Oddział Terenowy w Pruszczu Gdańskim

podaje do publicznej wiadomości

WYKAZ

nieruchomości rolnej niezabudowanej wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa **przeznaczonej do sprzedaży**, położonej na terenie **gminy Kępice**.

Przedmiotem wykazu jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w gminie **Kępice**, powiat słupski, województwo pomorskie, oznaczona w ewidencji gruntów **obrębu** geodezyjnego **Ciecholub** (nr ewidencyjny obrębu 0005) jako:

- działka **nr 1/23** o powierzchni **0,4011 ha**, w tym: grunty orne w klasie RIVb o pow. 0,4011 ha,
- działka **nr 1/24** o powierzchni **1,5557 ha**, w tym: grunty orne w klasie RIVb o pow. 1,2125 ha, nieużytki o pow. 0,3432 ha.

Ogólna powierzchnia sprzedawanych nieruchomości wynosi: 1,9568 ha. Sprzedawana powierzchnia użytków rolnych wynosi: 1,6136 ha.

Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Miastku prowadzona jest księga wieczysta nr SL1M/00011881/3. Działy III i IV wolne są od wpisów.

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Słupsku.

Opis nieruchomości: Teren działki nr 1/24 równy, we wschodniej części nieliczne zadrzewienia i zakrzewienia. Na całej lustracji działka nieużytkowana - odłogowana. Działka nr 1/23 o kształcie zbliżonym do prostokąta, w niewielkiej części bezumownie użytkowana – na środkowej części działki składowane palety, blachy i materiały budowlane, na niewielkiej części śmieci. Południowa część działki użytkowana jako droga gruntowa. Działki przylegają do drogi publicznej (droga powiatowa nr 1147G) na działce 21/5 obr. Ciecholub.

Burmistrz Kępice zaświadczeniem nr UM-GPŚ-AB.6727.89.2025.OM z dnia 23.06.2025 r. zaświadcza, iż działki nr geodezyjnym **1/23 i 1/24** obręb **Ciecholub**, gm. Kępice znajdują się na terenie, który nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Kępice zatwierdzonego uchwałą nr XII/112/2016 Rady Miejskiej w Kępicach z dnia 24.03.2016 r., zgodnie z którym:

- działka nr 1/23 położona jest na obszarze określonym jako tereny zabudowane. Działka zlokalizowana w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 118,
- działka nr 1/24 położona jest na obszarze określonym jako rolnicza przestrzeń produkcyjna oraz w niewielkiej części na obszarze określonym jako las i cieki wodne. Burmistrz wskazuje, że przez teren działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV. Działka zlokalizowana jest w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 118 oraz częściowo w obszarze Natura 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy.

Jednocześnie Burmistrz Kępice informuje, że na dzień wydania zaświadczenia dla działki nie przewiduje się zmian kierunku w Studium, nie przystąpiono do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przystąpiono do opracowania planu ogólnego, nie wpłynęły wnioski o zmianę przeznaczenia terenu na funkcje nierolną, w szczególności pod budowę siłowni wiatrowych czy innych odnawialnych źródeł energii, budowę lub modernizację dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych, gminnych lub innych rozwiązań komunikacyjnych, lokalizację inwestycji komercyjnych, celu publicznego lub na realizację zadań własnych gminy. Ponadto gmina Kępice na przedmiotowej działce oraz w jej sąsiedztwie nie planuje w najbliższym czasie budowy/rozbudowy dróg gminnych. Burmistrz wskazuje, że dla działki nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy ani decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Jednocześnie Burmistrz

zaświadcza, że gmina Kępice nie posiada sporządzonego programu rewitalizacji oraz miejscowego planu odbudowy oraz nie przystąpiła do jego opracowania. Burmistrz wskazuje, że dla działki nie występują ograniczenia w zakresie ochrony archeologicznej i występowaniu kopalin.

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem nr ARD.5135.98.2024.KM z dnia 30.08.2024 r. informuje, że działki nr 1/23, 1/824 obręb Barcino, gmina Kępice stanowią obszar dawnego układu zespołu folwarcznego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków i podlegającego ochronie konserwatorskiej. Wszelkie inwestycje na tym terenie wymagają wiążącej opinii Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie pismem nr S.RZI.0141.300.2025.BB z dnia 08.07.2025 r. informuje, że w granicach działek nr 1/23, 1/24 obr. Ciecholub nie występują śródlądowe wody płynące. Zarząd Zlewni Wód Polskich w Koszalinie informuje, że na ww. działkach nie występują urządzenia melioracji wodnych.

INFORMACJA O OBOWIĄZKACH WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH, OBCIĄŻENIACH I OGRANICZENIACH DOTYCZĄCYCH NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, nieruchomość będzie obciążona prawem pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa, które przysługuje KOWR przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat, licząc od dnia jej notarialnego nabycia od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

KOWR na podstawie art. 593 – 595 Kodeksu cywilnego zastrzeże na czas 5 lat oraz określi sytuacje i warunki na jakich będzie wykonywane na rzecz Skarbu Państwa prawo odkupu nieruchomości, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.

Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego z zastrzeżeniem poniższych postanowień.

Prawo odkupu może zostać wykonane zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, jak i w odniesieniu do poszczególnych jej części, niezależnie kto będzie wówczas właścicielem tej nieruchomości, gdy:

- a) nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmianą dotychczasowego planu albo wydaniem decyzji o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu (w tym decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego dotyczącą m.in. lokalizacji odnawialnych źródeł energii);
- b) w nowo uchwalonym planie ogólnym gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
- c) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z projektem tego planu nieruchomość ma być przeznaczona na cele nierolne;
- d) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zgodnie z projektem tego studium nieruchomość położona będzie poza strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, poza strefą produkcji rolniczej lub poza strefą otwartą przewidzianą na cele nierolne,
- e) wojewoda lub starosta wszczął postępowanie o wydanie decyzji na podstawie której nieruchomość podlegałaby wywłaszczeniu albo z mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego;
- f) ujawniony został fakt, że w skład nieruchomości wchodzi złoża surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży;
- g) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez Kupującego;
- h) wydano decyzję o warunkach zabudowy (decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) dotyczącą lokalizacji elektrowni wiatrowej lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazano konkretną lokalizację elektrowni wiatrowej na przedmiotowej nieruchomości.

Cena wywoławcza brutto nieruchomości (wraz z kosztami przygotowania do sprzedaży) wynosi: 150 330,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy trzysta trzydzieści złotych i 00/100).

Cena nieruchomości podana w wykazie dla uprawnionych osób do pierwszeństwa w nabyciu lub cena nieruchomości ustalona w wyniku licytacji przy zbyciu w przetargu będzie stanowiła cenę za nabycie nieruchomości i płatna będzie w całości przed podpisaniem notarialnej umowy sprzedaży.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Pruszczu Gdańskim przewiduje możliwość rozłożenia na pisemny wniosek Nabywcy należności za nabywaną nieruchomość na raty stosownie do art. 31 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r. i Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Pruszczu Gdańskim przewiduje możliwość rozłożenia na pisemny wniosek Nabywcy należności za nabywaną nieruchomość na raty stosownie do art. 31 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r. (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 826) i Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz. U. z 2012 r., poz. 208), w szczególności w przypadku nabywania nieruchomości w celu utworzenia lub powiększenia gospodarstwa rodzinnego, o którym mowa w art. 5 ust. 1 - ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego na następujących warunkach:

- 1) nabywca przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży wpłaci co najmniej 10% jej ceny, pozostała część należności może być rozłożona na roczne lub półroczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat, w mierniku pieniężnym wraz z oprocentowaniem do dnia zapłaty w wysokości:
 - a) stopy dyskontowej stanowiącej stopę bazową ogłaszaną w komunikacie Komisji Europejskiej powiększoną o 1 punkt procentowy;
 - b) od należności niezapłaconej w ustalonych w umowie, bądź odroczonych terminach płatności za okres opóźnienia pobiera się odsetki ustawowe.

Pozytywne rozpatrzenie wniosku Nabywcy, o rozłożenie należności pozostającej do spłaty na raty uzależnione jest w szczególności od spełnienia przez niego łącznie następujących warunków:

- 1) zobowiązania się do utrzymywania nabywanej nieruchomości rolnej zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności rolniczej,
- 2) nie posiadania zaległych zobowiązań finansowych wobec Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Pruszczu Gdańskim zastrzega sobie możliwość odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli zajdą nowe okoliczności, w tym w szczególności: zgłoszone zostaną roszczenia restrykcyjne, nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów, nabywający nie wywiąże się z obowiązków wynikających z umów zawartych z KOWR.

Na podstawie art. 29 ust. 1 - ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa informuje się, że pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości Zasobu po cenie ustalonej w sposób określony w ustawie, z zastrzeżeniem art. 17a ust. 1, art. 17b ust. 4 i art. 42, przysługuje:

- 1) *spółdzielni produkcji rolnej władającej faktycznie zbywaną nieruchomością, której użytkowanie ustanowione na rzecz tej spółdzielni wygasło na podstawie art. 16 ust. 2 z dniem 31.12.1993 r.;*
- 2) *dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat;*
- 3) *zarządzającemu specjalną strefą ekonomiczną w odniesieniu do nieruchomości:*
 - a) *położonych w granicach zarządzającej przez niego specjalnej strefy ekonomicznej lub*
 - b) *przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele przemysłowe, usługowe lub przemysłowo-usługowe i położonych na obszarach, na których, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji (Dz. U. z 2020 r. poz. 1752), wykonuje on zadania określone w tej ustawie, z wyłączeniem nieruchomości, o których mowa w lit. a, położnych w granicach niezarządzającej przez niego specjalnej strefy ekonomicznej.*

W przypadku nieskorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości przez podmiot uprawniony lub w razie braku takiego podmiotu, sprzedaż nieruchomości może nastąpić w trybie przetargu publicznego, którego termin, miejsce i warunki zostaną podane do publicznej wiadomości w odrębnym ogłoszeniu.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel, oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości. Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, o którym mowa wyżej, podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.” Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Zgodnie z art. 28a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa sprzedaż nieruchomości rolnej przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych:

- 1) będących własnością nabywcy **nie przekroczy 300 ha** oraz
 - 2) nabytych kiedykolwiek z Zasobu **nie przekroczy 300 ha**.
- Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności.
 - Do powierzchni tej wlicza się powierzchnię użytków rolnych, które zostały nabyte z Zasobu, a następnie zbyte, chyba że zbycie nastąpiło na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
 - Powierzchnię użytków rolnych (będących własnością nabywcy oraz nabytych kiedykolwiek z Zasobu) ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez nabywcę nieruchomości rolnej.
 - Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, o którym mowa powyżej, podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: "Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia". Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Szczegółowe informacje o nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży można uzyskać w siedzibie Oddziału Terenowego KOWR w Pruszczu Gdańskim, Sekcji Zamiejscowej w Słupsku, tel. 59 844 78 16 lub 59 844 78 11.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu na okres co najmniej 14 dni przed dniem ogłoszenia przetargu na stronie podmiotowej BIP Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, nieruchomoscikowr.gov.pl oraz w siedzibach:

- KOWR Oddział Terenowy w Pruszczu Gdańskim, ul. Powstańców Warszawy 28,
- KOWR Sekcja Zamiejscowa w Słupsku, Al. 3 Maja 44,
- Urzędu Gminy właściwego terytorialnie ze względu na położenie nieruchomości,
- Pomorskiej Izby Rolniczej Pruszczu Gdańskim,
- Pomorskiej Izby Rolniczej Biuro Powiatowe w Słupsku.

Data wywieszenia, dnia 01.08.....2025 r.

Data zdjęcia, dnia 18.08.....2025 r.

ZASTĘPCA DYREKTORA
Jarosław Jemiek

Sporządziła: Aleksandra Klichowska

