



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.BI.4240.W.12.2025.MT

**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 2024 r., poz. 589);
- 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 **Białogard**, pochodzącej z **byłego PFZ Gmina Białogard**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **gruntowa**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **376/1** z obrębem **Łęczno** o powierzchni ogólnej **0,4969 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Białogardzie o numerze **KO1B/00052843/5**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 0,4969 ha, z czego:

- **grunty orne**: 0,4969 ha, (w tym kl.: RIVa - 0,4969 ha)

Opis nieruchomości: Nieruchomość położona w sąsiedztwie pól i wiatraka. Dostęp do działki drogą serwisową. Działka użytkowana przez bezumownego użytkownika. Kształt działki regularny.

Zgodnie z zaświadczeniem znak PP i PGN.6727.36.2024.AM z dnia 06.11.2024 r. (potwierdzona aktualność 06.08.2025 r.) Urząd Gminy w Białogardzie informuje, że nieruchomość o nr ewid. **376/1** obręb **Łęczno** zgodnie z uchwałą Nr L/311/2010 z dnia 23 września 2010 roku w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** pod lokalizację elektrowni wiatrowych - obszary Łęczno i Nawino jest objęta ww. uchwałą i posiada oznaczenie jako: **1 EW/R - teren użytków rolnych z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowej, 22 R - teren użytków rolnych z zakazem zabudowy; na części działki WIII - strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych**.

Ponadto informuje się, że:

- względem ww. nieruchomości nie wszczęto procedury planistycznej mającej na celu zmiany jej funkcji tj. nie podjęto uchwały Rady Gminy Białogard o przystąpieniu do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białogard oraz uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Białogard;
- postanowienia w sprawie wszczęcia postępowania w sprawie wydania i wydane decyzje administracyjne w trybie art. 50 ust. 1 (decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego) oraz art. 61 ust. 1 (decyzja o warunkach zabudowy) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są, zgodnie z ww. ustawą przesyłane do właściciela (zarządcy) nieruchomości, w tym przypadku KOWR – Oddział w Koszalinie;
- nie podjęto: uchwały Rady Gminy Białogard w zakresie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na podstawie art. 8 ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 278); uchwały Rady Gminy w zakresie miejscowego planu odbudowy obiektów budowlanych na podstawie art. 13d ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu;
- nie wszczęto procedury planistycznej mającej na celu zmiany jej funkcji tj. nie podjęto uchwały Rady Gminy Białogard o przystąpieniu do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białogard oraz uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Białogard - wobec powyższego na dzień wydania niniejszego zaświadczenia nie planuje się zmiany funkcji ww. nieruchomości (wszczęcia procedury planistycznej) w kierunku lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- j. w. postanowienia w sprawie wszczęcia postępowania w sprawie wydania i wydane decyzje administracyjne w trybie art. 50 ust. 1 (decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego) ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są przesyłane do właściciela nieruchomości, w tym przypadku KOWR – Oddział w Koszalinie – dotyczy to również planowanych przez Inwestorów stacji telefonii komórkowych;

- ww. nieruchomość, w obowiązujących dokumentach planistycznych Gminy Białogard nie została oznaczona jako obszary występowania złóż kopalin (w tym uprzejmie informujemy, że Gmina Białogard nie wydaje pozwoleń na eksploatację złóż kopalin);
- na dzień wystawienia niniejszego zaświadczenia nie przewiduje się poszerzenia pasów drogowych dróg zarządzanych przez Gminę Białogard, w przypadkach przylegania tych dróg do ww. nieruchomości;
- na dzień wydania niniejszego zaświadczenia Gmina Białogard nie planuje w okresie najbliższych 6 miesięcy wystąpić z wnioskiem do Starosty o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji lokalizacyjnej dotyczącej inwestycji drogowej dla rozbudowy dróg publicznych zarządzanych przez Gminę Białogard (w przypadkach przylegania tych dróg do ww. nieruchomości) jako organu właściwego do wydawania decyzji ZRiD,
- Wojewoda jako organ wydający decyzję ZRiD nie jest organem właściwym do wydawania decyzji dot. dróg kat. gminnej, dlatego żadne wnioski do ww. organu nie mogą być składane.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych: **działka uprawiana przez bezumownego użytkownika - obsiana zbożem. W związku z tym kupujący będzie zobowiązany w umowie sprzedaży oświadczyć, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy użytkowaniem. Samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania mające na celu objęcie nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.**

Zapis w dziale III KW:

OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

ODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA CZAS OZNACZONY, TO JEST OD DNIA PODPISANIA UMOWY DO DNIA 31 GRUDNIA 2051 ROKU, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM ŁĘCZNO, GMINA BIAŁOGARD, POWIAT BIAŁOGARDZKI, WOJEWÓDZTWO ZACHODNIOPOMORSKIE STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ GRUNTU NUMER 376/2 OPISANEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ KO1B/00013725/7, POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA Z PRZESTRZENI NAD NIERUCHOMOŚCIĄ OBCIĄŻONĄ OZNACZONĄ DZIAŁKĄ GRUNTU NUMER 376/1, POPRZECZ POZOSTAWIANIE W NIEJ LUB ZAJMOWANIE TEJ PRZESTRZENI PRZEZ SKRZYDŁA WIATRAKA ZLOKALIZOWANEGO NA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ, TO JEST SĄSIEDNIEJ NIERUCHOMOŚCI OBEJMUJĄCEJ DZIAŁKĘ GRUNTU NUMER 376/2,

POD WARUNKIEM, ŻE SKRZYDŁA DANEGO WIATRAKA:

- BĘDĄ WKRACZAĆ W PRZESTRZEŃ POWIETRZNĄ NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ NIE WIĘKSZĄ NIŻ 22 METRY OD GRANICY NIERUCHOMOŚCI, NA KTÓREJ ZNAJDUJE SIĘ DANY WIATRAK, ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIKIEM GRAFICZNYM - ZAŁĄCZNIK NUMER 1 DO UMOWY;
- BĘDĄ ZWIESZAĆ SIĘ NAD NIERUCHOMOŚCIĄ OBCIĄŻONĄ NA WYSOKOŚCI NIE MNIEJSZEJ NIŻ 40 METRÓW OD POWIERZCHNI GRUNTU (RZĘDNA GRUNTU NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ NA KTÓRYM DANY WIATRAK JEST POSADOWIONY WYNOŚI 52,13 M N.P.M., A RZĘDNA GRUNTU NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ NA OBSZARZE ZATA CZANIA SKRZYDŁA WYNOŚI 51,57 M N.P.M.).

Cena nieruchomości wynosi 28 300,00 zł (słownie: dwadzieścia osiem tysięcy trzysta 00/100 złotych), w tym: cena gruntu pod lokalizację elektrowni wiatrowych 20 322,00 zł (w tym podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w dacie zawarcia umowy sprzedaży), cena gruntu rolnego 7 978,00 zł. 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).

Nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków zgodnych z wyrysem z mapy ewidencyjnej.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności na roczne lub półroczne raty, na warunkach określonych w art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w szczególności w przypadku nabywania nieruchomości w celu utworzenia albo powiększenia

gospodarstwa rodzinnego, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. 2024 poz. 423 t.j.), jeżeli nabywca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) w przypadku nieruchomości rolnej w rozumieniu Kodeksu cywilnego oraz nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele związane z prowadzeniem gospodarki rolnej i leśnej wraz z częściami składowymi lub przynależnościami - zobowiąże się do utrzymywania nabywanej nieruchomości zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności rolniczej;
- 2) nie posiada zaległych zobowiązań finansowych wobec KOWR.

Niespłacona część ceny sprzedaży podlega oprocentowaniu na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16.02.2012 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).

Decyzję o rozłożeniu ceny sprzedaży na raty podejmuje KOWR Oddział Terenowy w Koszalinie na podstawie pisemnego, umotywowanego wniosku kandydata na nabywcę.

Wiarygodność kandydata na nabywcę, proponowane formy zabezpieczenia oraz spełnienie pozostałych warunków rozłożenia należności na raty, podlegać będą ocenie KOWR. W przypadku nie złożenia w terminie określonym przez KOWR dokumentów dotyczących wiarygodności oraz zabezpieczeń, jak również w przypadku braku wiarygodności kandydata na nabywcę, a także negatywnej oceny zaproponowanej formy zabezpieczenia, kandydat na nabywcę zobowiązany będzie do zapłaty ceny sprzedaży w pełnej wysokości przed zawarciem umowy sprzedaży.

Szczegółowe informacje o nieruchomościach będących przedmiotem wykazu można uzyskać w SZ KOWR w Białogardzie, ul. Reymonta 8, 78-200 Białogard lub w KOWR OT w Koszalinie, ul. Partyzantów 15A, 75-411 Koszalin albo dzwoniąc pod nr tel. (94) 312-91-25.

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 Białogardzie
3. Urzędu Gminy w Białogardzie
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Koszalin, dnia:

.....