



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.SW.4240.W.145.2025.PG

**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 **Połczyn Zdrój**, pochodzącej **ze zlikwidowanego PGR Połczyn Zdrój**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **267/4 i 267/6** z obrębu **Toporzyk** o powierzchni ogólnej **4,9431 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Białogardzie o numerze KO2B/00004133/1.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 4,9431 ha, z czego:

- **grunty orne:** 4,0077 ha, (w tym kl: RIVa - 1,1162 ha; RIVb - 2,7873 ha; RV - 0,1042 ha)
- **pastwiska trwałe:** 0,3512 ha, (w tym kl: PsIV - 0,3512 ha)
- **grunty zadrzewione i zakrzewione na użytk. rol.:** 0,2425 ha, (w tym kl: Lzr-RIVb - 0,1021 ha; Lzr-RV - 0,1404 ha)
- **nieużytki:** 0,3417 ha, (w tym kl: N - 0,3417 ha)

Opis nieruchomości: Nieruchomość częściowo zagospodarowana jako podwórze gospodarcze, na gruncie znajdują się obiekty nie trwale związane z gruntem, nie stanowiące własność KOWR. Pozostała części działki - koniczyna; grunty orne – poplon. Nieruchomości częściowo ogrodzone. Dojazd drogą gruntową.

Zgodnie z zaświadczeniem znak: GG.6727.2.42.2025.1 z dnia 09.09.2025 r. Burmistrz Połczyna Zdroju stwierdza że w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Połczyn - Zdrój, zatwierdzonym uchwałą nr XLVI/377/2002 Rady Miejskiej w Połczynie-Zdroju z dnia 26 czerwca 2002 roku, zmienionym uchwałą nr XLVI/377/2006 z dnia 1 marca 2006 roku, uchwałą nr XXXVIII/319/2009 z dnia 20 lipca 2009 roku, uchwałą nr XVI/141/2016 z dnia 20 stycznia 2016 roku, oraz uchwałą nr XXXV/413/2021 z dnia 16 kwietnia 2021 roku:

działki nr 267/4, 267/6 w obrębie Toporzyk - przeznaczone są pod "R- tereny rolnicze".

Dla działek brak jest obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego i nie jest dla nich prowadzona procedura zmierzająca do sporządzenia takiego planu, oraz nie zostały złożone wnioski w powyższej sprawie.

Dla działek nie jest prowadzone postępowanie w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Połczyn-Zdrój. W stosunku do działki nie wpłynęły wnioski o zmianę ich przeznaczenia w studium. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Połczyn-Zdrój nie wskazuje się terenów pod lokalizację elektrowni wiatrowych.

Nie jest obecnie prowadzone postępowanie administracyjne zmierzające do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji elektrowni wiatrowych. Gmina nie planuje tam zlokalizowania farm elektrowni wiatrowych, stacji telefonii komórkowej lub eksploatację złóż kopalin.

Dla działek nie były wydawane decyzje o lokalizacji celu publicznego oraz o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o warunkach zabudowy, wydane na podstawie odpowiednio art. 50 ust. 1 i art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Gmina nie podjęła dla tych działek uchwał o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego, obszaru rewitalizacji, oraz specjalnej strefy rewitalizacji na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U z 2024 roku, poz. 278). Dla nieruchomości nie sporządzono również miejscowego planu odbudowy na podstawie ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 roku o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów

budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U z 2025 roku, poz. 1094.).
Gmina nie planuje poszerzenia pasów drogowych dróg będących w jej zarządzie, oznaczonych jako działki o numerach:
- nr 31, 54/8, 55, 145, 147, 204, 267/6 w obrębie Toporzyk.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

1. Nieruchomość objęta czynną umową dzierżawy. Sprzedaż PN.
2. Na działce występują zakrzaczenia i zadrzewienia śródpolne oraz nieużytek.

Cena nieruchomości wynosi 266 750,00 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt 00/100 złotych), w tym: 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).

W odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości zastrzega się umowne prawo odkupu wykonywane przez KOWR na rzecz Skarbu Państwa w okresie pięciu lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.

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 Świdwinie, ul. Kołobrzeska 36, 78-300 Świdwin lub w KOWR OT w Koszalinie, ul. Partyzantów 15A, 75-411 Koszalin albo dzwoniąc pod nr tel. 943652417.

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

Koszalin, dnia:

.....