



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.DR.4240.W.94.2025.ES

**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 **Czaplinek**, pochodzącej z **byłego PFZ**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako **udział 3/4 w prawie własności działki nr 42** z obrębu **Machliny** o powierzchni ogólnej **0,4300 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Drawsku Pomorskim o numerze KO1D/00033544/2.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 0,4300 ha, z czego:

- **pastwiska trwałe**: 0,2700 ha, (w tym kl: PsIV - 0,2700 ha)
- **nieużytki**: 0,1600 ha, (w tym kl: N - 0,1600 ha)

Opis nieruchomości: Nieruchomość położona w obrębie ewidencyjnym Machliny, w gminie Czaplinek (pow. udziału 0,3225 ha). Bezpośrednie sąsiedztwo działki stanowią tereny rolne i leśne. W dalszej odległości znajduje się zabudowa wsi Machliny, tereny inwestycyjne, rolne oraz leśne. Dojazd drogą gminną gruntową. Teren dość regularny. Nieruchomość nieużytkowana, porośnięta roślinnością trawiastą, miejscami zakrzaczona. Nieużytki okresowo podmokłe, porośnięte typową roślinnością terenów podmokłych.

Zgodnie z informacją Burmistrza Czaplinka znak GMK.6727.1.99.2025.IK z dnia 28.04.2025 r. działka nr 42 obręb Machliny znajduje się na terenie dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. **W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czaplinek** zatwierdzonym przez Radę Miejską w Czaplinku uchwałą nr XLIII/384/22 z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czaplinek **oznaczona jest jako teren użytków rolnych**.

Ponadto:

- dla działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy ani lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- na działce nie planuje się lokalizacji turbin wiatrowych, stacji telefonii komórkowej ani eksploatacji złóż kopalin,
- na chwilę obecną nie są prowadzone postępowania administracyjne dotyczące ustalenia warunków zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- nie są prowadzone prace związane z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania,
- działka nie jest położona na obszarze rewitalizacji, o którym mowa w art. 8 Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,
- działka nie jest położona na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Jednocześnie Burmistrz Czaplinka przypomina, że aktualnie zgodnie z uchwałą Nr LXVIII/612/24 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 29 lutego 2024 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Czaplinek prowadzone są prace planistyczne nad sporządzeniem tego dokumentu. Na tym etapie prac nie przewiduje się zmiany przeznaczenia ww. działki, jednak nie jesteśmy w stanie przewidzieć końcowego kształtu tego dokumentu tym samym ostatecznego przeznaczenia ww. działki.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

1. Udział 1/4 w prawie własności nieruchomości rolnej stanowi własność osób fizycznych.

2. Działka graniczy z rowem R-B (o wydzielonej działce o nr ewid. 39 obręb Machliny, gminy Czaplinek, powiat drawski), ujętym w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez Wody Polskie.

Zgodnie z art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.) utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy - do tej spółki lub tego związku spółek wodnych.

Dział III KW – wpisy dotyczą prawa własności w udziale nieruchomości osób fizycznych.

Dział IV KW - brak wpisów

Cena udziału 3/4 nieruchomości wynosi 9 000,00 zł (słownie: dziewięć tysięcy 00/100 złotych) – zwolniona z podatku VAT. 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 Drawsku Pom., ul. Marynarska 9, 78-500 Drawsko Pom. lub w KOWR OT w Koszalinie, ul. Partyzantów 15A, 75-411 Koszalin albo dzwoniąc pod nr tel. 94 36 300 16.

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

Koszalin, dnia:

.....