



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.SŁ.4240.W.110.2025.KM

**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 **Polanów**, pochodzącej **ze zlikwidowanego PGR Świerczyna**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **rolna**, zabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działki **nr 6/5, 7, 9/7, 9/9, 10, 23** z obrębu **Dadzewo** oraz działka **nr 61** z obrębu **Jacinki** o powierzchni ogólnej **112,5514 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Koszalinie o numerze:

- KO1K/00065503/3 dz. nr 6/5 obr. Dadzewo
- KO1K/00085748/8 dz. nr 7, 10 obr. Dadzewo
- KO1K/00048145/0 dz. nr 9/7, 9/9 obr. Dadzewo
- KO1K/00056799/8 dz. nr 23 obr. Dadzewo
- KO1K/00085747/1 dz. nr 61 obr. Jacinki

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 112,5514 ha, z czego:

- **grunty orne:** 104,7466 ha, (w tym kl: RIIa-58,0666 ha; RIIb-34,5900 ha; RIVa-11,9100 ha; RV-0,1800 ha)
- **pastwiska trwałe:** 1,4333 ha, (w tym kl: PsIII-1,4333 ha)
- **grunty pod rowami:** 0,0300 ha, (w tym kl: W-RIIa-0,0240 ha; W-RIIb-0,0060 ha)
- **grunty rolne zabudowane:** 5,7115 ha, (w tym kl: Br-RIIb-1,2737 ha; Br-RIVa-2,2870 ha; Br-PsIII-1,9208 ha; Br-PsIV-0,2300 ha)
- **nieużytki:** 0,6300 ha, (w tym kl: N-0,6300 ha)

oraz budynki i budowle, a także urządzenia trwałe z nimi związane:

- | | |
|--|-----------------------------|
| - Kuźnia | nr inwentarzowy: 00053-30 |
| - Garaż | nr inwentarzowy: 00053-71 |
| - Magazyn nawozowy | nr inwentarzowy: 00053-19 |
| - Zbiornik | nr inwentarzowy: 00053-503 |
| - Zbiornik gnojowicy | nr inwentarzowy: 00053-83 |
| - Zbiornik-szambo | nr inwentarzowy: 00053-88 |
| - Budynek mieszkalno-magazynowy | nr inwentarzowy: 00053/11 |
| - Magazyn zbożowy | nr inwentarzowy: 00053-20 |
| - Stodoła | nr inwentarzowy: 00053-22 |
| - Magazyn bud. | nr inwentarzowy: 00053-45 |
| - Chlewnia | nr inwentarzowy: 00053-47 |
| - Obora-magazyn zbożowy | nr inwentarzowy: 00053-48 |
| - Obora gosp. | nr inwentarzowy: 00053-49 |
| - Cielętnik | nr inwentarzowy: 00053-50*1 |
| - Wiata | nr inwentarzowy: 00053-51 |
| - Silosy | nr inwentarzowy: 00053-52 |
| - Cielętnik | nr inwentarzowy: 00053-70A |
| - Obórka pracownicza | nr inwentarzowy: 00053-74 |
| - Magazyn smarów | nr inwentarzowy: 00053-75 |
| - Sieć elektryczna | nr inwentarzowy: 00053-85 |
| - Urządzenia odgromowe | nr inwentarzowy: 00053-89 |
| - Sieć elektryczna | nr inwentarzowy: 00053-95 |
| - Bruk podwórka | nr inwentarzowy: 00053-84 |

- Plac składowy	nr inwentarzowy: 00053-97
- Melioracje	nr inwentarzowy: 00053-911
- Ogrodzenie	nr inwentarzowy: 00053-92
- Silosy zbożowe 12 szt. Jacinki	nr inwentarzowy: 00053-185
- Magazyn (po byłej suszarni) Jacinki	nr inwentarzowy: 00053/538
- Sieć energetyczna Jacinki	nr inwentarzowy: 00053-178
- Drogi na suszarnię Jacinki	nr inwentarzowy: 00053-186
- Ogrodzenie brojlerni Jacinki	nr inwentarzowy: 00053-174
- Hydrofornia	nr inwentarzowy: 00053-156
- Agregat w hydroforni	nr inwentarzowy: 00053-416

Opis nieruchomości:

Działka nr 6/5 obr. Dadzewo - na dzień lustracji działka użytkowana rolniczo, na całej powierzchni działki posadzone są ziemniaki. Kształt nieruchomości regularny, przypominający prostokąt. Dojazd do działki nieurządzoną drogą gminną.

Działka nr 7 obr. Dadzewo - nieruchomość nieużytkowana rolniczo, porośnięta wysoką trawą i krzewami, kształt regularny, zbliżony do prostokąta. Działka bez dostępu do drogi (dostęp do drogi przez działkę nr 6/5, będącą przedmiotem sprzedaży). Położona w środku działki nr 373/2 (należącej do Nadleśnictwa Polanów) oraz działki nr 6/5 (należącej do zasobu KOWR).

Działka nr 9/7 obr. Dadzewo - nieruchomość w całości porośnięta wysoką trawą, chwastami i mieszkanką zbóż. Kształt działki zbliżony do trójkąta, Działkę otaczają drogi gminne, ale ze względu na nasadzenia drzew wzdłuż granic działki, dojazd do niej umożliwiony jest tylko od strony drogi gminnej asfaltowej działka nr 9/8.

Działka nr 9/9 obr. Dadzewo - nieruchomość na dzień lustracji użytkowana rolniczo, na całej powierzchni posadzone są ziemniaki. Kształt działki nieregularny, teren płaski. Działka posiada dostęp do asfaltowych dróg gminnych (działka nr 9/8, nr 15) oraz do drogi gminnej w części urządzonej, w części nieprzejezdnej działka nr 14/2. Przylega do nieruchomości nr 17 posiadającej oznaczenie w klasyfikacji gruntów jako Ti, sąsiadującej z drogą wojewódzką.

Działka nr 10 obr. Dadzewo - nieruchomość nieużytkowana rolniczo, w całości porośnięta samosiejami drzew i krzaków. Kształt działki nieregularny. Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi, przylega do nieruchomości nr 17 (oznaczonej w klasyfikacji gruntów jako Ti), sąsiadującej z drogą wojewódzką. Dostęp do drogi przez działkę nr 9/9, będącą przedmiotem sprzedaży.

Działka nr 23 obr. Dadzewo - nieruchomość zabudowana budynkami gospodarczymi. W dniu lustracji teren użytkowany rolniczo. Posiada dostęp do asfaltowej drogi gminnej działka nr 15 oraz do drogi należącej do Nadleśnictwa Polanów działka nr 391/1 (w części asfaltowa, w części z płyt jumbo).

Środki trwałe przypisane do przedmiotowej nieruchomości:

1. Kuźnia	nr inwentarzowy: 00053-30
2. Garaż	nr inwentarzowy: 00053-71
3. Magazyn nawozowy	nr inwentarzowy: 00053-19
4. Zbiornik	nr inwentarzowy: 00053-503
5. Zbiornik gnojowicy	nr inwentarzowy: 00053-83
6. Zbiornik - Szambo	nr inwentarzowy: 00053-88
7. Budynek mieszkalno-magazynowy	nr inwentarzowy: 00053/11
8. Magazyn zbożowy	nr inwentarzowy: 00053-20
9. Stodoła	nr inwentarzowy: 00053-22
10. Magazyn bud.	nr inwentarzowy: 00053-45
11. Chlewnia	nr inwentarzowy: 00053-47
12. Obora-magazyn zbożowy	nr inwentarzowy: 00053-48
13. Obora gosp.	nr inwentarzowy: 00053-49
14. Hydrofornia	nr inwentarzowy: 00053-156
15. Agregat w hydroforni	nr inwentarzowy: 00053-416
16. Cielętnik	nr inwentarzowy: 00053-50*1
17. Wiata	nr inwentarzowy: 00053-51
18. Silosy	nr inwentarzowy: 00053-52
19. Cielętnik	nr inwentarzowy: 00053-70A
20. Obórka pracownicza	nr inwentarzowy: 00053-74
21. Magazyn smarów	nr inwentarzowy: 00053-75
22. Sieć elektryczna	nr inwentarzowy: 00053-85
23. Urządzenia odgromowe	nr inwentarzowy: 00053-89
24. Sieć elektryczna	nr inwentarzowy: 00053-95
25. Bruk podwórka	nr inwentarzowy: 00053-84
26. Plac składowy	nr inwentarzowy: 00053-97

27. Melioracje
28. Ogrodzenie

nr inwentarzowy: 00053-911
nr inwentarzowy: 00053-92

Działka nr 61 obr. Jacinki - nieruchomość zabudowana budynkiem gospodarczym oraz silosami. Na dzień lustracji nieruchomość nieużytkowana rolniczo. Działka posiada dostęp do nieurządzonych dróg gminnych (działka nr 59 oraz nr 124/2). Kształt nieruchomości nieregularny, teren ogrodzony.

Nieruchomość zabudowana środkami trwałymi:

- | | |
|--|----------------------------|
| 1. Silosy zbożowe 12 szt. Jacinki | nr inwentarzowy: 00053-185 |
| 2. Magazyn (po byłej suszarni) Jacinki | nr inwentarzowy: 00053/538 |
| 3. Sieć energetyczna Jacinki | nr inwentarzowy: 00053-178 |
| 4. Drogi na suszarnię Jacinki | nr inwentarzowy: 00053-186 |
| 5. Ogrodzenie brojlerni Jacinki | nr inwentarzowy: 00053-174 |

Zgodnie z zaświadczeniem znak GM.IV.6727.1.147.2025 z dnia 28.07.2025 r. Burmistrz Polanowa zaświadcza, że z dn. 01.01.2004 r. Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Polanów (Uchwała Miejsko-Gminnej Rady Narodowej w Polanowie Nr XX/93/87 z dnia 28.X.1987) ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Koszalińskiego Nr 17 poz. 180 z 1987 r. z późniejszymi zmianami **stracił ważność na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zmianami).**

Zgodnie z Uchwałą Nr XXIII/119/16 Rady Miejskiej w Polanowie z dnia 28 kwietnia 2016 r. zatwierdzającą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Polanów, w części dot. uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działki oznaczono jako:

- **nr 23 obr. Dadzewo - „obszar zabudowy istniejącej o przewadze funkcji obsługa rolnictwa i leśnictwa, stacja wodociągowa do likwidacji”,**
- **nr 9/9 obr. Dadzewo - „w części grunt rolny, w części staw-osadnik ścieków do likwidacji, na działce znajdują się obiekty archeologiczne zaliczane lub wnioskowane do zaliczenia do strefy ochrony WIII, w części działka znajduje się w strefie dopuszczalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą”,**
- **nr 9/7 obr. Dadzewo - „grunt rolny”,**
- **nr 6/5, 7, 10 obr. Dadzewo - „grunt rolny, działka znajduje się w strefie dopuszczalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą”,**
- **nr 61 obr. Jacinki - „obszar zabudowy istniejącej o funkcji obsługa rolnictwa i leśnictwa”.**

Ponadto:

- Rada Miejska w Polanowie podjęła uchwałę NR LXXV/456/2023 w dniu 28 grudnia 2023, o przystąpieniu do sporządzenia Planu ogólnego gminy Polanów,
- Na ww. działki nie wpłynęły wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- Rada Miejska w Polanowie nie podjęła uchwały w celu wyznaczenia obszarów zdegradowanych i rewitalizacji,
- Nie podjęto uchwały w celu wyznaczenia obszarów, na których nastąpiło zniszczenie lub uszkodzenie obiektów budowlanych w wyniku osunięcia ziemi,
- Na dzień dzisiejszy nie ma opracowanego projektu Planu ogólnego Gminy Polanów,
- Brak informacji na temat objęcia nieruchomości programem Natura 2000.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

- 1. Działka nr 7 obr. Dadzewo nie posiada dostępu do drogi publicznej, dostęp odbywa się przez działkę nr 6/5 obr. Dadzewo, będącą przedmiotem sprzedaży.**
- 2. Działka nr 10 obr. Dadzewo nie posiada dostępu do drogi publicznej, dostęp odbywa się przez działkę nr 9/9 obr. Dadzewo, będącą przedmiotem sprzedaży.**
- 3. Nieruchomość użytkowana – termin wydania nieruchomości ustalony na dzień 28.11.2025 r.**

Dział III i IV KW:

KO1K/00085747/1, KO1K/00085748/8, KO1K/0048145/0, KO1K/0065503/3, KO1K/00056799/8 – brak wpisów.

Cena nieruchomości wynosi 10 038 177,00 zł (słownie: dziesięć milionów trzydzieści osiem tysięcy sto siedemdziesiąt siedem 00/100 złotych), w tym cena gruntu: 5 120 474,00 zł, cena zabudowy: 4 917 703,00 zł, w tym podatek VAT - zwolniony. Cena zawiera koszty przygotowania do sprzedaży.

Do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wymagane jest 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 wrysem 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 Sławnie, ul. Lipowa 4, 76-100 Sławno lub w KOWR OT w Koszalinie, ul. Partyzantów 15A, 75-411 Koszalin albo dzwoniąc pod nr tel. 59 843 31 62.

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

1. KOWR OT w Koszalinie
2. SZ KOWR w Sławnie
3. Urzędu Gminy w Polanowie
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl
6. w prasie

Koszalin, dnia:10.2025 r.

.....