



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.DR.4240.W.6.2025.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 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 **Czaplinek**, pochodzącej **ze zlikwidowanego PGR Wełnica**, przeznaczonej do **sprzedaży**:

Nieruchomość **nierolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **2/66** z obrębem **Łazice** o powierzchni ogólnej **1,0000 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Drawsku Pomorskim o numerze KO1D/00021175/7.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 1,0000 ha, z czego:

- **grunty orne:** 0,7411 ha, (w tym kl: RIVb - 0,0480 ha, RV - 0,6931 ha)
- **grunty zadrzewione i zakrzewione na użytk. rol.:** 0,1592 ha, (w tym kl: Lzr - RV - 0,1592 ha)
- **nieużytki:** 0,0997 ha, (w tym kl: N - 0,0997 ha)

Opis nieruchomości: Nieruchomość położona w obrębie ewidencyjnym Łazice, we wsi Wełnica, w gminie Czaplinek, ok. 1 km od Czaplinka. Bezpośrednie sąsiedztwo działki stanowią nieruchomości rolne i leśne. Działka graniczy z jeziorem Czaplinko. W dalszej odległości znajdują się zabudowania mieszkalne wielorodzinne, towarzyszące im zabudowania gospodarcze oraz obiekty magazynowe i przemysłowe i zabudowa wsi Wełnica oraz miasta Czaplinek, tereny rolne, inwestycyjne i leśne. Dojazd do działki drogą wyznaczoną geodezyjnie lecz nie wyniesioną w terenie. Teren płaski, dość regularny. Bezpośrednie zejście do jeziora utrudnione ze względu na pochyły teren tworzący skarpe.

Zgodnie z informacją Burmistrza Czaplinka znak GMK.6727.1.16.2025.IK z dnia 22.01.2025 r. działka nr 2/66 obręb Łazice znajdują 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 usług turystyki (około 89% pow. działki) i PU tj. tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz usług (około 11% pow. działki).

- 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. Działka porośnięta roślinnością trawiastą i zadrzewieniem bez wartości użytkowej drewna.
2. Nad działką przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne.
3. Działka graniczy z urządzeniem melioracji wodnych - rowem o symbolu R-C2.

Przyszli nabywcy winni zostać zapoznani z art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne "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".

4. Nieruchomość graniczy ze śródlądowymi powierzchniowymi wodami płynącymi - jeziorem Czaplino.

W związku z powyższym przyszły nabywca zobowiązany będzie do zachowania warunków określonych przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne:

- "Art. 230 Zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia brzegów śródlądowych wód powierzchniowych, brzegów wód morskich oraz budowli, w tym murów, niebędących urządzeniami wodnymi, tworzących brzeg, a także gruntów pokrytych śródlądowymi wodami powierzchniowymi".

- "Art 232. ust. 1 Zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych oraz do brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar".

- "Art 233 ust. 1 Właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód oraz dla ustawienia znaków żeglugowych lub hydrologiczno - meteorologicznych urządzeń pomiarowych".

Dział III i IV KW - bez wpisów.

Cena nieruchomości wynosi 158 100,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt osiem tysięcy sto 00/100 złotych), 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).

Zbycie nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży nastąpi zgodnie z wypisem z rejestru gruntów oraz wyrysem z mapy ewidencyjnej.

KOWR Oddział Terenowy w Koszalinie przewiduje możliwości rozłożenia ceny sprzedaży na raty w drugim przetargu na nieruchomość nierolną, na wniosek kandydata na nabywcę, w przypadku uzasadnionym względami społeczno - gospodarczymi na następujących warunkach:

1. nabywca przez zawarciem umowy sprzedaży wpłaci co najmniej 50% ceny, KOWR może rozłożyć spłatę pozostałej części ceny na roczne lub półroczne raty, na okres nie dłuższy niż 5 lat,
2. pozytywne rozpatrzenie wniosku nabywcy o rozłożeniu ceny sprzedaży na raty uzależnione jest w szczególności od spełnienia przez niego łącznie następujących warunków:
 - a. nieposiadanie zaległych zobowiązań finansowych wobec KOWR,
 - b. przedłożenia odpowiedniego zabezpieczenia zapłaty ceny 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 Pom.
3. Urzędu Gminy w Czaplunku
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Koszalin, dnia:

.....