



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

**Oddział Terenowy w Koszalinie**

**KOS.WKUZ.DR.4240.W.31.2025.ES.II**

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

Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **135/1** z obrębem **Wierzchowo** o powierzchni ogólnej **0,3400 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Drawsku Pomorskim o numerze KO1D/00015806/5.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 0,3400 ha, z czego:

- **grunty orne**: 0,3400 ha, (w tym kl: RIIIb - 0,1900 ha, RIVa - 0,1500 ha).

Opis nieruchomości: Nieruchomość położona w miejscowości Wierzchowo, w gminie Wierzchowo. Bezpośrednie sąsiedztwo działki stanowią zabudowa wsi Wierzchowo oraz grunty niezabudowane częściowo użytkowane jako ogródki przydomowe. W dalszej odległości znajduje się pozostała zabudowa wsi Wierzchowo, tereny rolne, inwestycyjne i enklawy leśne. Teren działki o konfiguracji płaskiej z niewielkimi odchyleniami rzędnymi, kształt w miarę regularny, wydłużony. Dostęp do drogi publicznej.

Wójt Gminy Wierzchowo zgodnie z pismem znak GK.6727.10.2025 z dnia 05.02.2025 r. zaświadcza, że Gmina Wierzchowo nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu na którym położona jest działka nr 135/1, obręb Wierzchowo. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzchowo uchwalonego przez Radę Gminy Wierzchowo Uchwałą nr XLVII/276/2022 z dnia 31 sierpnia 2022 r. położone są na terenie przeznaczonym jako:

- **dominujące przeznaczenie terenów - grunty orne/łaki i pastwiska**

Ponad to:

- dla ww. działki na obecną chwilę nie planuje się zmiany kierunku zagospodarowania przestrzennego,
- dla ww. działki nie planuje się zlokalizowania farm elektrowni wiatrowych, stacji telefonii komórkowych lub eksploatacji złóż kopaliny,
- w sprawach postępowań administracyjnych dotyczących ustalenia warunków zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego dla działek stanowiących własność KOWR zawiadomienia oraz wydane decyzje są na bieżąco przesyłane bezpośrednio do odpowiedniego oddziału KOWR,
- nie planuje się poszerzenia drogi na odcinku przylegającym do ww. działki,
- Gmina nie wystąpiła o wydanie decyzji lokalizacyjnej w zakresie przebudowy dróg gminnych, a także nie planuje w okresie najbliższych 6 miesięcy inwestycji polegających na budowie lub przebudowie dróg gminnych,
- Rada Gminy Wierzchowo na podstawie art. 8 ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (Dz. U. 2024 r. poz. 248) podjęła w dniu 28.11.2024 r. uchwałę Nr IX/57/2024 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji dla gminy Wierzchowo.
- działka 135/1 obręb Wierzchowo nie znajduje się w wyznaczonym obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji gminy Wierzchowo.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

1. Nieruchomość niezagospodarowana - porośnięta roślinnością trawiastą oraz nalotem młodego drzewostanu bez wartości użytkowych.
2. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się wieża telekomunikacyjna.
3. Na ww. działce występują grunty zmeliorowane urządzeniami melioracji wodnych.

Przyszli nabywcy winni zostać zapoznani z art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 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 i IV - brak wpisów

**Cena nieruchomości wynosi 24 960,00 zł** (słownie: dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt 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 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 Wierzchowie
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie [www.nieruchomoscikowr.gov.pl](http://www.nieruchomoscikowr.gov.pl)

Koszalin, dnia: .....

.....