

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA
Oddział Terenowy w Pruszczu Gdańskim
podaje do publicznej wiadomości
WYKAZ

nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa **przeznaczonej do sprzedaży**, położonej na terenie **gminy Główny**, pochodzącej po zlikwidowanym Państwowym Gospodarstwie Rolnym Poblocie.

Przedmiotem wykazu jest nieruchomość gruntowa zabudowana oznaczona w ewidencji gruntów **obróbu** geodezyjnego **Dargoleza** (nr ewidencyjny obróbu 0007), gmina **Główny**, powiat słupski, województwo pomorskie jako działka **nr 27/4** o powierzchni **8,95 ha**, dla której w Sądzie Rejonowym w Słupsku prowadzona jest Księga Wieczysta nr SL1S/00050163/4.

Powierzchnia ogólna nieruchomości wynosi 8,95 ha – w tym:

- grunty rolne zabudowane o pow. 8,95 ha, w tym: Br-RIIb o pow. 6,52 ha, Br-RIVa o pow. 2,43 ha.

Łączna powierzchnia sprzedawanych użytków rolnych wynosi: 8,95 ha.

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Słupsku.

Opis nieruchomości: Działka zabudowana w czynnej umowie dzierżawy. Posiada dostęp do drogi publicznej. Na nieruchomości posadowione n.w. budynki i budowle: budynek (biurowo-mieszkalny) administracyjny nr inw.III-1-3, budynek portierni nr inw. II-1-43A, budynek stacji paliw nr inw.II-1-2A, budynek opasowy nr inw.II-1-35B, budynek magazynowy nr inw.II-1-1G, kwarantannik-bud. opasowy nr inw.II-1-30, trzy cieleńniki nr inw. II-1-31, II-1-32, II-1-33, budynek przepompowni i zbiorniki nr inw II-1-34, dwa budynki opasu nr inw. II-1-36, II-1-37, budynek b-2 cieleńnika po modernizacji (opasowy) nr inw.II-1-38, budynek warsztatu nr inw. II-1-39A, budynek stacji transformatorowej wraz z budynkiem agregatorowym nr inw.IV-1-16, zbiornik p. pożarowy nr inw.III-2-8, budynek wraz z myjnią płytową nr inw.II-2-9, sieć wodociągowa nr inw. II-2-17, II-2-18, drogi i place nr inw.II-2-38, linia oświetleniowa nr II-2-27, II-2-28, tereny zielone nr 2-34, silos dwukomorowy nr inw.II 2-1, silos czterokomorowy – modernizacja (budynek gospodarczy) nr inw.II-2-2, budynek wagi wozowej wraz z urządzeniem nr inw. III-6-1, ogrodzenie nr inw. III-2-32, budynek udojny nr inw.108/001252. Dzierżawca wykonał na przedmiotowej nieruchomości inwestycję pod nazwą: Budowa własnego ujęcia wody podziemnej wraz z przyłączem niezbędnym do jego eksploatacji, inwestycja została odebrana protokołem zdawczo - odbiorczym z dnia 16.04.2014 r.

Na przedmiotowym gruncie jest ujęcie wody. Gmina Główny w piśmie z dnia 26.03.2024 roku poinformowała, że ujęcie wody nie znajduje się w ewidencji środków trwałych Gminy Główny.

W budynku transformatora są urządzenia Energa-Operator SA. KOWR zastrzega możliwość ustanowienia służebności gruntowej przejazdu i przechodu na rzecz Energa Operator S.A., polegającej na swobodnym dojściu i dojazdu do transformatora w którym znajdują się urządzenia Energa-Operator S.A. w celu bieżącej eksploatacji i konserwacji.

Wójt Gminy Główny w zaświadczeniu nr PP.6729.57.2024 z dnia 08.04.2025 r. informuje, że działka oznaczona numerem geodezyjnym nr 27/4, obręb Dargoleza, gm. Główny nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania zatwierdzonego uchwałą nr 93/R/2012 Rady Gminy Główny z dnia 23 stycznia 2012 r. wskazana nieruchomość położona jest na obszarze z możliwością rolniczej i pozarolniczej działalności gospodarczej (byłe ośrodki społecznej produkcji rolnej i rybackiej). Brak wniosków w sprawie zmiany przeznaczenia terenu na funkcje nie rolne, a w szczególności pod:

- budowę siłowni wiatrowych lub innych odnawialnych źródeł energii,
- budowę nowych lub modernizację dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych, gminnych lub innych rozwiązań komunikacyjnych,
- lokalizację inwestycji komercyjnych, celu publicznego lub realizacji zadań własnych gminy (inwestycji

komunalnych).

Nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych objętych ochroną. Dla terenów ww. działki wydano decyzję Wójta Gminy Główny znak POŚ.7331-02/07 z dnia 09.03.2007 r. dla rozbudowy i nadbudowy budynku biurowo-mieszkalnego w istniejącym gospodarstwie rolnym, znak POŚ.9433.7.2015 z dnia 07.10.2015 r. dla budowy kanalizacji sanitarnej wraz z budową pompowni ścieków w miejscowościach Poblucie, Cecenowo i Wolinia. Gmina nie posiada miejscowego planu odbudowy. Nie przystąpiła do opracowania planu odbudowy. Rada Gminy Główny podjęła Uchwałę nr XL/340/22 z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Główny. W skład obszaru rewitalizacji wchodzi następujące tereny; sołectwo Skórzyno, sołectwo Rumsko, sołectwo Klecino, sołectwo Główny oraz Osiedle Główny (ul. Na Wzgórzu). Rada Gminy Główny podjęła uchwałę nr IV/26/24 z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy Główny.

KOWR pismem z dnia 02.01.2025 r. wystąpił z zapytaniem do Urzędu Gminy Główny, czy gmina planuje zmianę przeznaczenia dla działki nr 27/4, obręb Dargoleza, w związku z podjętą uchwałą nr IV/26/24 z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Główny. Gmina Główny pismem z dnia 13.01.2025 r., poinformowała, iż brak podstawy prawnej do potwierdzenia faktów, które nie wynikają z posiadanych dokumentów w zasobach Urzędu Gminy.

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem nr ARD.5135.1.2025.KM z dnia 24.01.2025 r. informuje, że zgodnie z zasobem wojewódzkiej ewidencji zabytków, działka nr 27/4 obr. Dargoleza nie jest objęta strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

Jednakże w przypadku, gdy w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na ww. działce dojdzie do odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:

- a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków – art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (jt. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292).

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gdańsku w piśmie nr GGL.502.2.2025 z dnia 14.01.2025 r. informuje, że na terenie działki nr 27/4 obręb Dargoleza, gmina Główny, nie znajdują się:

- śródlądowe wody powierzchniowe płynące, w stosunku do których na podstawie art. 212 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r.- Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1087) prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,
- urządzenia wodne, w stosunku, do których na podstawie art. 218 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz.1087) prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Natomiast zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzoną przez Zarząd Zlewni w Gdańsku na podstawie przepisu art. 196 ust. 14 ww. ustawy Prawo wodne cała działka znajduje się w obszarze oddziaływania obszaru zdrenowanego w obszarze zdrenowanym.

Wyszczególnione sieci drenarskie stanowią urządzenia melioracji wodnych, których utrzymanie, zgodnie z art. 205 ustawy Prawo wodne należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy-do tej spółki lub związku spółek wodnych. Wobec powyższego, obowiązkiem każdorazowego właściciela powyższych nieruchomości będzie utrzymanie tych urządzeń położonych na rozpatrywanej działce we właściwym stanie technicznym. Jednocześnie informuje się, że zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych prowadzoną przez Zarząd Zlewni w Gdańsku, nie prowadzi się ewidencji wód stojących.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość na podstawie wypisu z rejestru gruntów i wyrysu z mapy ewidencyjnej sporządzonych przez Wydział Geodezji Starostwa Powiatowego w Słupsku.

INFORMACJA O OBOWIĄZKACH WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH, OBCIĄŻENIACH I OGRANICZENIACH DOTYCZĄCYCH NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, nieruchomość będzie obciążona prawem pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa, które przysługuje KOWR przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat, licząc od dnia jej notarialnego nabycia od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Cena wywoławcza brutto nieruchomości (wraz z kosztami przygotowania do sprzedaży) - **wynosi 3 776 166,00 zł** (słownie: trzy miliony siedemset siedemdziesiąt sześć tysięcy sto sześćdziesiąt sześć złotych i 00/100), w tym nakłady poniesione przez dzierżawcę w wysokości **87 298,00 zł**.

Nieruchomość obciążona jest wieloletnią umową dzierżawy.

Na sprzedaż nieruchomości wymagana jest uzyskanie szczególnego pełnomocnictwa Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Cena nieruchomości podana w wykazie dla uprawnionych osób do pierwszeństwa w nabyciu lub cena nieruchomości ustalona w wyniku licytacji przy zbyciu w przetargu będzie stanowiła cenę za nabycie nieruchomości i płatna będzie w całości przed podpisaniem notarialnej umowy sprzedaży.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Pruszczu Gdańskim przewiduje możliwość rozłożenia na pisemny wniosek Nabywcy należności za nabywaną nieruchomość na raty stosownie do art. 31 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r. i Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 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.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Pruszczu Gdańskim przewiduje możliwość rozłożenia na pisemny wniosek Nabywcy należności za nabywaną nieruchomość na raty stosownie do art. 31 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.) i Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 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), w szczególności w przypadku nabywania nieruchomości w celu utworzenia lub powiększenia gospodarstwa rodzinnego, o którym mowa w art. 5 ust. 1 - ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego na następujących warunkach:

- 1) nabywca przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży wpłaci co najmniej 10% jej ceny, pozostała część należności może być rozłożona na roczne lub półroczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat, w mierniku pieniężnym wraz z oprocentowaniem do dnia zapłaty w wysokości:
 - a) stopy dyskontowej stanowiącej stopę bazową ogłaszaną w komunikacie Komisji Europejskiej powiększoną o 1 punkt procentowy;
 - b) od należności niezapłaconej w ustalonych w umowie, bądź odroczonych terminach płatności za okres opóźnienia pobiera się odsetki ustawowe.

Pozytywne rozpatrzenie wniosku Nabywcy, o rozłożenie należności pozostającej do spłaty na raty uzależnione jest w szczególności od spełnienia przez niego łącznie następujących warunków:

- 1) zobowiązania się do utrzymywania nabywanej nieruchomości rolnej zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności rolniczej,
- 2) nie posiadania zaległych zobowiązań finansowych wobec Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Pruszczu Gdańskim zastrzega sobie możliwość odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli zajdą nowe okoliczności, w tym w szczególności: zgłoszone zostaną roszczenia reprivatyzacyjne, nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów, nabywający nie wywiąże się z obowiązków wynikających z umów zawartych z KOWR.

Na podstawie art. 29 ust. 1 - ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa informuje się, że pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości Zasobu po cenie ustalonej w sposób określony w ustawie, z zastrzeżeniem art. 17a ust. 1, art. 17b ust. 4 i art. 42, przysługuje:

- 1) *spółdzielni produkcji rolnej władającej faktycznie zbywaną nieruchomością, której użytkowanie ustanowione na rzecz tej spółdzielni wygasło na podstawie art. 16 ust. 2 z dniem 31.12.1993 r.;*
- 2) *dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat;*
- 3) *zarządzającemu specjalną strefą ekonomiczną w odniesieniu do nieruchomości:*
 - a) *położonych w granicach zarządzającej przez niego specjalnej strefy ekonomicznej lub*
 - b) *przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele przemysłowe, usługowe lub przemysłowo-usługowe i położonych na obszarach, na których, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji (Dz. U. z 2020 r. poz. 1752), wykonuje on zadania określone w tej ustawie, z wyłączeniem nieruchomości, o których mowa w lit. a, położnych w granicach niezarządzającej przez niego specjalnej strefy ekonomicznej.*

W przypadku nieskorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości przez podmiot uprawniony lub

w razie braku takiego podmiotu, sprzedaż nieruchomości może nastąpić w trybie przetargu publicznego, którego termin, miejsce i warunki zostaną podane do publicznej wiadomości w odrębnym ogłoszeniu.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel, oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości. Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, o którym mowa wyżej, podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.” Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Zgodnie z art. 28a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa sprzedaż nieruchomości rolnej przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych:

- 1) będących własnością nabywcy **nie przekroczy 300 ha** oraz
 - 2) nabytych kiedykolwiek z Zasobu **nie przekroczy 300 ha.**
- Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności.
 - Do powierzchni tej wlicza się powierzchnię użytków rolnych, które zostały nabyte z Zasobu, a następnie zbyte, chyba że zbycie nastąpiło na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
 - Powierzchnię użytków rolnych (będących własnością nabywcy oraz nabytych kiedykolwiek z Zasobu) ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez nabywcę nieruchomości rolnej.
 - Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, o którym mowa powyżej, podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: "Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia". Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Szczegółowe informacje o nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży można uzyskać w siedzibie Oddziału Terenowego KOWR w Pruszczu Gdańskim, Sekcji Zamiejscowej w Słupsku, tel. 59 844 78 16 lub 59 844 78 11.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres, co najmniej 14 dni przed planowanym terminem sprzedaży, na stronie podmiotowej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz na tablicy ogłoszeń:

- KOWR Oddział Terenowy w Pruszczu Gdańskim, ul. Powstańców Warszawy 28,
- KOWR Sekcja Zamiejscowa w Słupsku, Al. 3 Maja 44,
- Urzędu Gminy właściwego terytorialnie ze względu na położenie nieruchomości,
- Pomorskiej Izby Rolniczej Pruszczu Gdańskim,
- Pomorskiej Izby Rolniczej Biuro Powiatowe w Słupsku.

Informacja o wykazie jest zamieszczona na stronie internetowej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Data wywieszenia, dnia 27.06.2025 r.

Data zdjęcia, dnia 14.07.2025 r.

Sporządziła: Beata Adamczyk



p.o. ZASTĘPCA DYREKTORA



Radosław Śnieg

