



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Koszalinie
KOS.WKUZ.4243.51.2025.JM

**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) i w związku z ustawą z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 423);
- rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14.01.2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1944);

podaje do publicznej wiadomości

wykaz nieruchomości rolnej, pochodzącej po PGR NACŁAW, przeznaczonej **do dzierżawy**:

Nieruchomość rolna zabudowana, położona na terenie **gminy Polanów**.

W skład nieruchomości wchodzi grunty położone w miejscowości Naclaw - pow. **138,1324 ha**, KW – **KO1K/00085739/2, KO1K/00077134/2, KO1K/00080664/0** i oznaczone w ewidencji gruntów obręb **NACŁAW** jako działki nr: **1/9** (o pow. 2,0493 ha), **1/10** (o pow. 4,1762 ha), **1/11** (o pow. 3,8350 ha), **1/12** (o pow. 11,2900 ha), **3/1** (o pow. 14,8900 ha), **4/1** (o pow. 3,0200 ha), **12** (o pow. 98,7200 ha), **13/1** (o pow. 0,1268 ha) i **7/16** (o pow. 0,0251 ha).

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi **138,1324 ha**, z czego:

- **użytki rolne – 134,6480 ha**, w tym:
 - **grunty orne** o łącznej powierzchni **98,7200 ha**, w tym: RIVa – 18,2600 ha, RIVb – 31,9100 ha, RV – 44,7700 ha, RVI – 3,7800 ha;
 - **łąki trwałe** o łącznej powierzchni **10,1800 ha**, w tym: ŁV – 7,4300 ha, ŁVI – 2,7500 ha;
 - **pastwiska trwałe** o łącznej powierzchni **15,9391 ha**, w tym: PsIV – 2,2930 ha, PsV – 8,0661 ha; PsVI – 5,5800 ha;
 - **grunty pod rowami** o łącznej powierzchni **0,1400 ha**, w tym: W-ŁV – 0,0900 ha, W-ŁVI – 0,0500 ha;
 - **grunty rolne zabudowane** o łącznej powierzchni **9,6689 ha**, w tym: Br-PsV – 9,6494 ha, Br-ŁV – 0,0195 ha;
- **grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych** o łącznej powierzchni **0,0568 ha**, w tym: Lzr-ŁVI – 0,0200 ha, Lzr-PsV – 0,0368 ha;
- **las** o łącznej powierzchni **2,0496 ha**, w tym: LsIV – 1,3896 ha, LsV – 0,6600 ha;
- **inne tereny zabudowane** o łącznej powierzchni **0,0251 ha**, w tym: Ba – 0,0251 ha;
- **nieużytki** o łącznej powierzchni **1,3529 ha**.

Na nieruchomości posadowione są następujące budynki i budowle, a także urządzenia trwale z nimi związane:

Lp.	Nazwa budynku/ budowli	Numer inwentarzowy budynku/ budowli	Nr działki/obręb
1.	BUDYNEK MIESZALNI	00117-52	1/9 obręb Naclaw
2.	BUDYNEK SUSZARNI	00117-53	1/9 obręb Naclaw
3.	BUDYNEK SOCJ.	00117-60	1/10 obręb Naclaw
4.	MAGAZYN PASZ	00117-50A	1/10 obręb Naclaw
5.	MAGAZYN PASZ	00117-51	1/10 obręb Naclaw
6.	CHLEWNIA	00117-54	1/10 obręb Naclaw
7.	CHLEWNIA	00117-55	1/10 obręb Naclaw
8.	TUCZARNIA	00117-56	1/10 obręb Naclaw
9.	TUCZARNIA	00117-57	1/10 obręb Naclaw

10.	TUCZARNIA	00117-58A	1/10 obręb Naclaw
11.	TUCZARNIA	00117-59	1/10 obręb Naclaw
12.	BUDYNEK TRZODY CHLEWNEJ	00117-61	1/10 obręb Naclaw
13.	KANAL CO	00117-28A	1/10 obręb Naclaw
14.	DROGI	00117-26A	1/10 obręb Naclaw
15.	OGRODZENIE	00117-25A	1/10, 1/9 obręb Naclaw
16.	TRANSFORMATOR	00117-1N	7/16 obręb Naclaw
17.	STUDNIA GŁĘBINOWA	00117-10	13/1 Naclaw

oraz pozostałe budowle, urządzenia (w tym instalacje biogazowni) i wyposażenie obiektów: 3 silosy paszowe BFT 1256016HS, przyłącze wodne, rampa załadunkowa, studnia i wodomierz, ciepłociąg Ferma Naclaw, wanna dezynfekcyjna, pompa do gnojowicy, pompa z silnikiem GC305/HYDROF, nowy system zadawania paszy, żmijka rozłożona typ WR 100X71, urządzenie do załadunku paszy, kontener socjalny, 2 kontenery punkty przyjęcia towaru, kontener punkt zmiany obuwia, 2 przepływomierze FLOW 38, ciepłociąg w Naclawiu, place i drogi z ogrodzeniem, przyłącze kanalizacji sanitarnej, sieć biogazowni, sieć ciepłna, sieć elektryczna, sieć technologiczna, sieć wodociągowa, system oczyszczania biogazu, kocioł grzewczy, moduł kogen. 625KW JMS312, pompa do gnojowicy AGROMETER, automatyka i sterowanie, wyposażenie – zb. fermentacyjne, wyposażenie – zb. pofermentacyjne, wyposażenie – zb. wstępne, wymiennik rurowy ciepła, system podawania kiszonki, stacja transformatorowa, system separacji, klimatyzator FUJITSU ASYG24LF, izolacja odgromowa, system oczyszczania biogazu, silosy paszowe, wymiana wodomierzy, bioasekuracja: kontener, moskitiery, ogrodzenie, punkt przyjęć, rampy, pomieszczenie socjalne, system alarmowy monitorowania, kontener używany morski.

Opis nieruchomości: Nieruchomość zabudowana. Działki nr 1/9, 1/10, 1/11 obrębu Naclaw zabudowane budynkami, budowlami i urządzeniami związanymi z produkcją rolniczą, na której prowadzona jest działalność – ferma trzody chlewnej z biogazownią. Pozostałe grunty, położone w bezpośrednim sąsiedztwie ośrodka gospodarczego, stanowią zaplecze do produkcji roślinnej. Działki z dostępem do dróg publicznych.

Zgodnie z zaświadczeniem znak: GM.IV.6727.1.186.2024 z dnia 11.10.2024 r. Burmistrz Polanowa informuje, że na terenie ww. działek nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast obowiązuje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy, zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej w Polanowie Nr XXIII/119/16 w dniu 28.04.2016 r., zgodnie z którym:

- działka nr **1/9** obrębu Naclawznaczona jest jako: „w części zabudowy istniejącej o przewadze funkcji obsługa rolnictwa i leśnictwa – teren oznaczony na rysunku nr 15 – ferma trzody chlewnej – do adaptacji”;
- działka nr **1/10** obrębu Naclawznaczona jest jako: „obszar zabudowy istniejącej o stanowionej funkcji obsługa rolnictwa i leśnictwa – teren oznaczony na rysunku nr 15 – ferma trzody chlewnej – do adaptacji”;
- działka nr **1/11** obrębu Naclawznaczona jest jako: „obszar zabudowy istniejącej o przewadze funkcji infrastruktura techniczna – teren oznaczony na rysunku nr 18 – biogazownia”;
- działka nr **1/12** obrębu Naclawznaczona jest jako: „w części grunt rolny, w części działka znajduje się w projektowanych terenie pod dolesienie, działka zlokalizowana w nieprzekraczalnej granicy uciążliwości”;
- działka nr **3/1** obrębu Naclawznaczona jest jako: „w części grunt rolny zlokalizowany w nieprzekraczalnej granicy uciążliwości, działka stanowi perspektywiczny teren eksploatacji borowiny”;
- działka nr **4/1** obrębu Naclawznaczona jest jako: „grunt rolny zlokalizowany w granicy nieprzekraczalnej granicy uciążliwości”;
- działka nr **12** obrębu Naclawznaczona jest jako: „grunt rolny zlokalizowany w granicy nieprzekraczalnej granicy uciążliwości fermy trzody chlewnej”;
- działka nr **13/1** obrębu Naclawznaczona jest jako: „obszar zabudowy istniejącej o funkcji – infrastruktura techniczna, działka zlokalizowana w granicach uciążliwości fermy trzody chlewnej”;
- działka nr **17/6** obrębu Naclawznaczona jest jako: „obszar zabudowy istniejącej o funkcji infrastruktura techniczna”;

Jednocześnie informuję, że:

- w stosunku do ww. działek nie została wszczęta procedura planistyczna polegająca na zmianie ich przeznaczenia tj. nie podjęto uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego i uchwały do przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

- wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego; Decyzja nr 021/10 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 28.07.2010 na budowę osiedlowej sieci ciepłowniczej od biogazowni rolniczej (dz. nr 1/11) do odbiorców zewnętrznych w miejscowości Naclaw, gmina Polanów, - przebieg liniowy inwestycji; dz. nr 1/11, 1/10, 1/9, 19, 37, 20, 40, 34/4, 35, 5/31, 5/25, 5/30, 5/26, 5/27, 5/28, 5/29, 120/3, 5/45, 5/2, 5/18, 5/17, 5/39 obręb Naclaw, gmina Polanów.

- na ww. działkach nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, stacji telefonii komórkowych ani eksploatacji złóż kopalin;

- Rada Miejska W Polanowie nie podjęła uchwały w celu wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji, w myśl ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 278);

- na dzień dzisiejszy nie ma projektu Planu ogólnego gminy Polanów.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych, dotyczące przedmiotowej nieruchomości:

- Część budynków pokryta płytami azbestowo-cementowymi.

- Dzierżawca będzie zobowiązany do kontynuowania dostawy ciepła w postaci gorącej wody zgodnie z zawartymi już umowami z podmiotami, tj. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jedność z siedzibą w Naclawiu; Wspólnota Mieszkaniowa w Naclawiu; Gmina Polanów – Świetlica wiejska i remiza Ochotniczej Straży Pożarnej w Naclawiu; Szkoła Podstawowa w Polanowie, na zasadach w nich określonych, czyli przejmie wszystkie prawa i obowiązki dotychczasowego dzierżawcy w tym zakresie. Ponadto, przyszły dzierżawca nie będzie mógł rozwiązać powyższych umów w okresie 1 roku od dnia podpisania umowy dzierżawy, a w szczególności w okresie grzewczym, za wyjątkiem sytuacji opisanych w §8 każdej umowy.

- Na terenie nieruchomości prowadzona jest produkcja zwierzęca. W przypadku, gdy pomiędzy wyłonionym kandydatem na dzierżawcę, a dotychczasowym użytkownikiem nie dojdzie – w terminie 21 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu - do uzgodnień w kwestii wykupu zwierząt, wydanie przedmiotu dzierżawy wyłonionemu kandydatowi nastąpi po wygaszeniu produkcji, w terminie wskazanym w treści ogłoszenia o przetargu.

Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających, zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości, podatku rolnego i leśnego, opłat melioracyjnych oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem.

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu wynosi – 4.728,32 dt pszenicy, w tym: czynsz za grunty – 262,79 dt (w tym podatek VAT zwolniony), czynsz za budynki, budowle i urządzenia – 4 465,53 dt (w tym podatek VAT 23%)

Nieruchomość ta będzie wydzierżawiona w trybie ustnego przetargu ograniczonego dla osób posiadających kwalifikacje rolnicze zamierzających utworzyć gospodarstwo rodzinne (zgodnie z art. 29 ust 3b pkt 2 o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa). Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości w odrębnym ogłoszeniu.

Szczegółowe informacje o nieruchomości będącej przedmiotem wykazu można uzyskać w siedzibie KOWR OT w Koszalinie, ul. Partyzantów 15A, 75-411 Koszalin albo dzwoniąc pod nr tel. 94 347 31 15.

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 Sławnie
3. Urzędu Miejskiego w Polanowie
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Koszalin, dnia

.....