



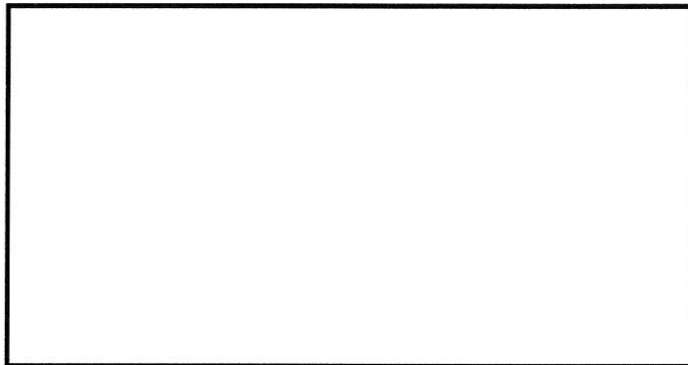
Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Henryk Smolarz

Dyrektor Generalny

CEN.DGZ.WNW.422.45.2023.PJA. 15

Warszawa, 2024-02-12



Działając na podstawie art. 29 ust. 12 pkt 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U.2022.2329 ze zm.)

unieważniam

przetarg ustny nieograniczony (licytacyjny) na sprzedaż nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, oznaczonej jako działki 159/27, 159/35, 159/36, obręb Pluszkiejmy, gmina Dubeninki, o łącznej powierzchni 0,3326 ha.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 29.08.2023 r. złożone zostały do Dyrektora OT KOWR w Olsztynie zastrzeżenia na czynności przetargowe w sprawie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, dotyczące m.in. określenia przedmiotu i warunków przetargu. Podniesione zostało, że nieruchomość będąca przedmiotem przetargu faktycznie stanowi drogę dojazdową do innych działek sprzedanych przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa w latach dwutysięcznych, gdzie w aktach notarialnych sprzedaży podano, że posiadają one bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Zawnioskowano

o unieważnienie przetargu i zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym, ewentualnie o powtórzenie czynności przetargowych.

Dyrektor OT KOWR w Olsztynie w rozstrzygnięciu z dnia 06.09.2023 r. oddalił wniesione zastrzeżenia. W uzasadnieniu podane zostało m.in. że zainteresowany wzięciem udziału w przetargu miał pełną wiedzę na temat przedmiotu przetargu. Uczestnik przetargu stosownym oświadczeniem potwierdził zapoznanie się z treścią ogłoszenia przetargowego.

Na powyższe rozstrzygnięcie skarżący pismem z dnia 12.09.2023 r. wniósł zastrzeżenia do Dyrektora Generalnego KOWR. Odnosząc się do zgłoszonych zastrzeżeń Dyrektor Generalny KOWR ustalił, co następuje.

Zgodnie z § 7 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 roku 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, w ogłoszeniu o przetargu podaje się w szczególności, m.in. opis nieruchomości i jej części składowych, w tym przeznaczenie określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku takiego planu – przeznaczenie określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W myśl art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa cenę nieruchomości Zasobu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości, określoną przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

W podanym do wiadomości publicznej ogłoszeniu znak: OLS.WKUZ.GZ.4240.351.2023.IZ.5 z dnia 17.07.2023 r. zawarta została informacja, że zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy w Dubeninkach Nr Z-4.2023 z dnia 23.01.2023 r., działki nr 159/27, 159/35, 159/36 obręb Pluszkiejmy na dzień 30.06.2000 r. w planie ogólnym przestrzennego zagospodarowania gminy przeznaczone były na cele rolne,

natomiast na dzień wydania zaświadczenia nie są objęte obowiązującym planem miejscowym, ani nie są objęte obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego, natomiast w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przeznaczone są na cele rolne.

Wartość rynkowa nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego oszacowana została, w oparciu o informacje zawarte w ww. zaświadczeniu Gminy Dubeninki, gdzie podano, że posiada ona przeznaczenie na cele rolne.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dubeninki stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXVIII/203/2013 Rady Gminy Dubeninki z dnia 13.11.2014 r. ww. działki, w znacznej części położone są w obszarze lasów. Zostało to potwierdzone pismem Urzędu Gminy Dubeninki z dnia 31.01.2024 r., w którym podano, że łączna powierzchnia działek nr 159/27, 159/35 i 159/36, obręb Pluszkiejmy, gmina Dubeninki, zgodnie z zapisami ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dubeninki (załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/203/2013 Rady Gminy Dubeninki z dnia 13 listopada 2014 r.), w około 90% znajduje się na obszarze lasów, zaś 10% znajduje się na obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Jednocześnie poinformowano, że działki te leżą w obszarze chronionego krajobrazu Puszczy Rominckiej.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że przeznaczenie nieruchomości określone w ogłoszeniu przetargowym, jak i przyjęte do określenia wartości rynkowej nieruchomości jest niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dubeninki. Wobec powyższego, na podstawie art. 29 ust. 12 pkt 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa unieważniam przetarg.

Jednocześnie informuję, że Dyrektor Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie został zobowiązany do przeprowadzenia szczegółowej analizy sprawy dokonanej w latach dwutysięcznych sprzedaży działek,

z dostępem do drogi publicznej oraz możliwości ustanowienia służebności drogi koniecznej lub zbycia w trybie bezprzetargowym stosownych udziałów w nieruchomości obejmującej działki 159/27, 159/35, 159/36, obręb Pluszkiejmy, gmina Dubeninki. W przedmiotowej sprawie proszę kontaktować się bezpośrednio z Oddziałem Terenowym KOWR w Olsztynie.

Otrzymuje:

Dyrektor OT KOWR w Olsztynie

z poważaniem
Z up. DYREKTORA GENERALNEGO
KRAJOWEGO OŚRODKA WSPARCIA ROLNICTWA
Lucjan Zwolak
ZASTĘPCA DYREKTORA GENERALNEGO