



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

Elbląg, dnia 20.08.2024 r.

OLS.WKUZ.ELB.4240.12.2024.DZ.7

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

działając na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku poz.801 z późn. zm.) i art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 589 z późn. zm.) oraz 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 2092) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargowym, położonej na terenie gminy **Pasłęk**, obręb Rogowo, powiat elbląski, woj. warmińsko-mazurskie, pochodzącej z byłego **PFZ**.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Pasłęk, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Rogowo jako:

Działka nr 6 o powierzchni 0,5200 ha, KW EL1E/00023600/6

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,5200 ha, w tym:

- grunty orne (R) 0,5200 ha, w tym: RIVa - 0,5200 ha,

w tym 0,5200 ha użytków rolnych.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka **nr 6** położona jest na obrzeżu zabudowy mieszkalnej wsi Rogowo, ok. 12 km. od siedziby gminy Pasłęk i od miasta powiatowego Elbląg o ok. 13 km. Nieruchomość leży przy drodze powiatowej, asfaltowej biegnącej przez wieś, bez urządzonego zjazdu z drogi powiatowej.

Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał urządzić zjazd z drogi powiatowej i w związku z tym zobowiązany będzie złożyć w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia, że nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu. Nieruchomość niezabudowana, stanowi trwały użytek zielony. Działka posiada nawierzchnię gruntową porośniętą trawą oraz pojedynczymi drzewami liściastymi przy granicy. Drzewostan nie przedstawia wartości użytkowej. Wartość drzewostanu jako surowca opałowego nie przekracza kosztów pozyskania. Rzeźba terenu nieruchomości lekko falista. Kształt działki zwarty, regularny, zbliżony do prostokąta. Teren nieruchomości nieogrodzony. Sąsiedztwo działki stanowi zabudowa mieszkalna wsi oraz grunty rolne na zapleczu.

Przez większą część przedmiotowej nieruchomości przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia i posadowiony jest słup energetyczny. W zasięgu nieruchomości znajduje się urządzenie infrastruktury technicznej - sieć wodociągowa.

Zgodnie z informacją z Urzędu Miejskiego w Pasłęku dla przedmiotowego terenu nie ma opracowanego nowego m.p.z.p.. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłęk, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Pasłęku Nr XIV/91/09 z dnia 22 grudnia 2009 r. nieruchomość tj. **działka nr 6** położona w obrębie geodezyjnym Rogowo, gm. Pasłęk jest zlokalizowana w obrębie obszarów określonych jako: **tereny rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej** w części jako: **tereny rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w obszarze rozwoju zabudowy na obszarach wiejskich**. Na terenie zlokalizowana jest osnowa ekologiczna gminy. Przez działkę przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 400 kV i posadowiony jest słup energetyczny. W sąsiedztwie linii wysokiego napięcia 400 kV obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 90 m, tj. po 45 (40) m na każdą stronę od osi słupów.

- Nie została podjęta uchwała dotycząca opracowania m.p.z.p. dla tych gruntów oraz nie została podjęta uchwała dotycząca zmiany ich przeznaczenia w „Studium...”.
- Została podjęta uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego.
- Na etapie podjęcia uchwały do sporządzenia planu ogólnego Urząd miejski w Pasłęku nie jest w stanie stwierdzić czy ewentualne zmiany obejmą wnioskowaną nieruchomość.
- Na ww. działce oraz w jej sąsiedztwie nie jest planowana lokalizacja siłowni wiatrowych, w sąsiedztwie nieruchomości nie są zlokalizowane siłownie wiatrowe.

- Nie planuje się przebiegu przez nieruchomość dróg gminnych a także nie planuje się poszerzenia istniejących dróg w najbliższych 12 miesiącach.
- Na przedmiotową działkę nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy.
- Nieruchomość nie została objęta ostateczną decyzją o lokalizacji inwestycji publicznego.
- Działka nie znajduje się w obszarze objętym planem rewitalizacji zgodnie z Ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.
- Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.
- Działka nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków,
- Na terenie nieruchomości nie występują złoża kopalin.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w Elblągu poinformowało, że według prowadzonej ewidencji na nieruchomości (działka nr 6 obręb Rogowo, gmina Pasłęk) nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku, do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Ponadto na przedmiotowej nieruchomości mogą występować niezainwentaryzowane urządzenia drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przerwania podczas wykonywania robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

W opinii Zarządu Zlewni w Elblągu nie ma przeciwwskazań co do trwałego rozdysponowania (sprzedaży) przedmiotowej nieruchomości.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu poinformował, że na nieruchomości (działce nr 6 obręb Rogowo, gmina Pasłęk) nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Jednocześnie poinformowano, że zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, jeżeli podczas prac ziemnych na terenie w/w działki zostaną odkryte jakiekolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny, właściciel musi bezzwłocznie powiadomić o tym WUOZ lub właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała że ww. nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art.6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy.

W związku z powyższym na ww. działce nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody.

Starostwo Powiatowe w Elblągu poinformowało, że zgodnie z zaświadczeniem, do dnia wystawienia, nie wpłynęły żadne wnioski w sprawie roszczeń reparywacyjnych do przedmiotowej działki.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie poinformował, iż nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do ww. działek były zgłaszane roszczenia. Ponadto aktualnie nie toczą się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowania administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Starostwo Powiatowe w Elblągu poinformowało, że w oparciu o dokumentację geologiczną będącą w zasobach Starostwa Powiatowego, Starosta Elbląski w ramach swoich kompetencji z zakresu organu administracji geologicznej nie wydawał pozwolenia na prowadzenie prac związanych z rozpoznaniem możliwości występowania kopalin oraz nie udzielał koncesji na wydobywanie z przedmiotowej nieruchomości.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że ww. nieruchomość nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez ww. obszar nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej nieruchomości na potrzeby budowy dróg krajowych. GDDKiA Oddział w Olsztynie nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych dwunastu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i nie wszczęto postępowania w wydanie decyzji dot. lokalizacji autostrady, na podst. ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym dla przedmiotowej nieruchomości.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie Rejon Dróg w Elblągu poinformował, że ww. nieruchomość nie styka się z pasami dróg wojewódzkich i nie leży w ich sąsiedztwie. Nie przewiduje się również budowy nowych odcinków dróg wojewódzkich, które mogłyby przebiegać przez ww. działkę lub z nią graniczyć. Nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowej działki na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych 12. miesiącach zarząd dróg nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podst. przytoczonej ustawy. W związku z powyższym nie wymagana jest rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowych nieruchomości.

Zarząd Dróg Powiatowych w Elblągu z/s w Pasłęku poinformował, że przedmiotowa nieruchomość tj. działka nr 6 obr. Rogowo, gm. Pasłęk przylega do drogi powiatowej nr 1135N (klasa „Z” – zbiorcza, Milejewo – Kamiennik Wielki – Pomorska Wieś – Aniołowo – dr. pow. nr 1984 N). Dodatkowo poinformował, że w razie wykonania zjazdu (pierwszego, kolejnego, przebudowy bądź przeniesienia zjazdu) z powyższej działki, ich

nabywca będzie zobowiązany do wystąpienia do zarządcy drogi o wydanie decyzji lokalizacyjnej. Nie wszczął oraz nie zamierza wszczynać, w ciągu najbliższych 12. miesięcy postępowania o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla ww. nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 36.450,00 zł

(słownie: trzydzieści sześć tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych 00/100).

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r, poz.589 z późn. zm.).

Sprzedający sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Elbląskiego. Strony będą zobowiązane do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia, że nie będą występowały z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków oraz ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po sprzedaży geodeta wykaże inną powierzchnię, niż jest to oznaczone w dokumentach wyżej wymienionych. Okazanie punktów granicznych nieruchomości może nastąpić na życzenie i wyłączny koszt Kupującego.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 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 przez nabywcę nie przekroczy **300 ha**.

Nabywający zobowiązany będzie do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczeń w tym zakresie. Oświadczenia te będą składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Zgodnie z art.28a ust.2 w/w ustawy-przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych:

- 1) 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;
- 2) 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 lub w przypadku określonym w art. 32b ust.1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

W rozumieniu art.2 pkt.5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 423) **za użytki rolne uważa się:** grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współwłasności, uwzględnia się powierzchnie nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takiej nieruchomości.

W związku z powyższym nabywca nieruchomości rolnej będzie zobowiązany do złożenia w akcie notarialnym stosownego oświadczenia w zakresie posiadanej na własność powierzchni użytków rolnych. W oświadczeniu zostanie zawarta klauzula następującej treści: "Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia." Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w **okresie 5 lat** od nabycia tej nieruchomości od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Nabywający będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia w umowie sprzedaży, że jest mu znane powyższe prawo przysługujące Krajowemu Ośrodkowi.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy sprzedaży oraz w notarialnej umowie sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości.** Zatem w notarialnej umowie sprzedaży Nabywca zobowiązany będzie złożyć stosowne oświadczenie w tym zakresie.

Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie 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 fałszywego oświadczenia.

Przedmiotowa nieruchomość będzie sprzedana w trybie przetargu.

KOWR zastrzega możliwość przeprowadzenia przetargu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej z wykorzystaniem aplikacji Zoom.

Opis minimalnych wymagań dla aplikacji Zoom oraz instrukcja obsługi aplikacji Zoom umożliwiającej udział w licytacji prowadzonej przy użyciu środków komunikacji elektronicznej znajdują się pod adresem: <http://www.kowr.gov.pl/nieruchomosci/wymagania-techniczne>

Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa 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 Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu, ul. Nowodworska 10B, (tel. 55 230 65 25).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 27. sierpnia 2024 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Miejskiego w Pasłęku;
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1;
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Elblągu;
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6;
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu ul. Nowodworska 10B.

Sporządziła: D. Żochowska.

GLÓWNY SPECJALISTA

Anna Wołowska