



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

OLS.WKUZ.ELB.4240.71.2024.MS.31

Elbląg, dnia 22.10.2024r.

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 2021r. poz. 2092), a także ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 423) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargowym, położonej na terenie gminy **Pasłęk**, obręb **Rogajny**, 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 Rogajny jako:

Działka nr 382 KW EL1E/00088153/0

Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 1,5300 ha, z czego:

- pastwiska trwałe (Ps) **1,5300 ha**, w tym PsIV - 0,2900 ha, PsV - 1,2400 ha,

w tym 1,5300 ha użytków rolnych.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość stanowi niezabudowana działka nr **382** położona około 2,5 km na południe od rolniczej wsi Rogajny. Działka przylega do gminnej drogi wewnętrznej oznaczonej jako działka nr 438. Droga ta nie jest urządzona w terenie (zakrzewiona, zadrzewiona). **Przyszły nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej i w związku z tym zobowiązany będzie złożyć w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenie, że nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.** Kształt działki regularny, prostokątny, rzeźba terenu pagórkowata. Północna część działki podmokła, południowa stroma. Działka od wielu lat nieużytkowana, zachwaszczona zakrzewiona, porośnięta w części środkowej zadrzewieniem bez wartości użytkowej. Jedynie na niewielkim pasie gruntu przy wschodniej granicy z prywatną działką występuje kukurydza wysiana prawdopodobnie przy manewrach sprzętem rolniczym przez właściciela sąsiedniej działki. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią grunty rolne oraz tereny leśne. Przez nieruchomość nie przechodzą żadne sieci.

Zgodnie z zaświadczeniem z **Urzędu Miejskiego w Pasłęku** z dnia 10.07.2024r w dokumencie „Studium”... zatwierdzonym Uchwałą nr XIV/91/09 z dnia 22 grudnia 2009 roku Rady Miejskiej w Pasłęku, działka nr **382 w Rogajnach** zlokalizowana jest w obrębie obszarów określonych jako: **tereny rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. Na działce zlokalizowane są korytarze ekologiczne.** Na w/w terenie Gmina nie ma opracowanego MPZP, nie trwają w tym rejonie prace planistyczne związane z opracowywaniem planu. Podano informację, że nie została podjęta uchwała dotycząca zmiany przeznaczenia w/w działki w Studium... Nie planuje się na tym terenie w najbliższych 12 miesiącach inwestycji drogowych, nie są planowane lokalizacje siłowni wiatrowych. Dla przedmiotowej działki nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Działka nie została objęta ostateczną decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego, nie jest objęta miejscowym planem odbudowy oraz nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków. W/w działka **nie znajduje** się również w obszarze objętym planem rewitalizacji zgodnie z Ustawą o rewitalizacji. **Ponadto poinformowano, że Gmina Pasłęk podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego.** Działka nr 382 przylega do drogi gminnej wewnętrznej.

Zgodnie z zaświadczeniem **Starostwa Powiatowego w Elblągu**, do dnia wystawienia zaświadczenia nie wpłynęły żadne wnioski w sprawie roszczeń reparyacyjnych.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu poinformował, że według prowadzonej ewidencji na przedmiotowej działce nie występują śródlądowe wody płynące, w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje PGW Wody Polskie. Poinformowano również, że działka nr **382** graniczy z rzeką Potok Olszynka i zgodnie z art.232 ust.1 *Prawa wodnego* - zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do śródlądowych wód powierzchniowych oraz brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż **1,5 m** od linii brzegu a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. Ponadto poinformowano, że na działce mogą występować podziemne urządzenia drenarskie które w przypadku ewentualnego ich przzerwania podczas wykonywania robót ziemnych, należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała, że w/w działka nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art.6 ust.1 ustawy z dnia 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.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie pismem poinformował, iż nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości 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 wydobycie z przedmiotowej działki.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie pismem poinformowała, że nieruchomość nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej.

Zarząd Dróg Powiatowych z/s w Pasłęku oraz Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie Rejon Dróg w Elblągu poinformowały, że nieruchomość nie przylega do dróg powiatowych ani wojewódzkich.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu poinformował, że na przedmiotowej działce nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków. Jednocześnie poinformowano, że zgodnie z art.32 ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz.U.z 2024r, poz.1292), jeśli podczas prac ziemnych na terenie nieruchomości zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny, właściciel musi bezzwłocznie powiadomić o tym WUOZ lub właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 35.350,00 zł

(słownie: trzydzieści pięć tysięcy trzysta 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 wrysem 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**.

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 1997r 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.

KOWR wprowadzi do umowy sprzedaży umowne **prawo odkupu** na mocy art.593 § 1 ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23.04.1964r (t.j.:Dz.U.z 2024r,poz.1061) na rzecz Skarbu Państwa w okresie **5 lat** od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego. Ze szczegółowymi warunkami zastosowania umownego prawa odkupu można zapoznać się w Sekcji Zamiejscowej w Elblągu.

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.

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.

Przedmiotowa nieruchomość będzie sprzedana w trybie przetargu.

Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.

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>

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 27).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 28 października 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: M.Słomska

Główny Specjalista
Samodzielne stanowisko pracy
Maciej Zaleski
/podpisano elektronicznie/

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	209611.509766.448266
Nazwa dokumentu	28.10.2024r ,wykaz,Rogajny,dz.382.doc.pdf
Tytuł dokumentu	28.10.2024r ,wykaz,Rogajny,dz.382.doc
Sygnatura dokumentu	OLS.WKUZ.ELB.4240.71.2024.MS1
Data dokumentu	23.10.2024 07:29:05
Skrót dokumentu	2666F8188A9ADB2B724057F9533EC2D2275E67C5
Wersja dokumentu	1.3
Data podpisu	23.10.2024
Sygnatariusz	Maciej Zaleski
Stanowisko	Główny Specjalista
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.124.8.8.
Data wydruku:	23.10.2024 07:33:45
Autor wydruku:	Słomska Maria