



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Olecku

OLS.WGZ.OL.4240.13.2025.ŻM.2

Olecko, dnia 17-01-2025 r.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

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

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, pochodzącej ze byłego PFZ, obręb Dubeninki, gmina Dubeninki.

Opis nieruchomości

Nieruchomość rolna niezabudowana, położona na terenie gminy Dubeninki, składająca się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów obrębu Dubeninki, jako działki nr 241/42 i 241/60 o łącznej pow. 0,9902 ha (powierzchnia użytków rolnych 0,5580 ha), w tym:

- **grunty orne:** 0,5580 ha, w tym: RIIIb – 0,2232 ha, RIVa-0,3348 ha,
- **lasy :** 0,4322 ha, w tym: LsIV-0,4322 ha

Nieruchomość gruntowa położona wśród gruntów rolnych w odległości około 500 m na południe od zwartej zabudowy wsi Dubeninki. Nieruchomość porośnięta trawą i chwastami, kępami samosiewu drzew i zakrzewienia – bez wartości użytkowej oraz miejscowo roślinnością bagienną. Rzeźba terenu płaska w części obniżona i okresowo podmokła. Przez nieruchomość przebiega sieć telekomunikacyjna i wodociągowa. Nieruchomość posiada dostęp do drogi gminnej publicznej bez urządzonego zjazdu.

Nieruchomość położona jest przy gminnej drodze publicznej bez urządzonego zjazdu z drogi publicznej. Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał urządzić zjazd z drogi publicznej i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu. Nabywający zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, w tym zakresie.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olecku prowadzona jest Księga Wieczysta **KW OL1C/00030691/0**

Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Gminy w Dubeninkach działki nr 241/42 i 241/60 obręb Dubeninki, gmina Dubeninki nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ani nie są objęte obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego. W aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wyżej wymienione działki znajdują się na obszarze łąk i pastwisk, w granicach obszaru chronionego krajobrazu Puszczy Rominckiej oraz w granicy otuliny Parku Krajobrazowego Puszczy Rominckiej.

Ponadto:

- na ww. nieruchomości nie jest planowana lokalizacja siłowni wiatrowych,
- na ww. nieruchomości nie występują złoża kruszyw mineralnych,

- przez ww. nieruchomość Gmina nie planuje przebiegu nowych dróg bądź poszerzenia istniejących,
- wyżej wymieniona działka nie jest objęta decyzją o warunkach zabudowy lub inwestycji celu publicznego,
- Gmina nie planuje zmiany przeznaczenia nieruchomości,
- Gmina przystąpiła do opracowania planu ogólnego na tym terenie,
- Nie podjęto decyzji o przystąpieniu do opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na ten teren,
- podjęto uchwałę o przystąpieniu do opracowania planu ogólnego gminy który zastąpi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy na tym terenie,
- ww. działka nie znajduje się ani nie sąsiaduje z obszarem przeznaczonym do rewitalizacji,
- ww. działka nie jest ujęta w miejscowym planie odbudowy i w stosunku do niej nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie pismem **Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatury w Ełku** działki nr 241/42 i 241/60 obręb Dubeninki nie są objęte żadną formą ochrony konserwatorskiej.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Gołdapi** nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie wydano koncesji na eksploatację kopalin na działkach nr 241/42 i 241/60 obręb Dubeninki. Nie zostało wszczęte postępowanie mające na celu wydanie takiej koncesji.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Gołdapi** działki nr 241/42 i 241/60 obręb Dubeninki nie są objęte postępowaniem administracyjnym, przeprowadzonym w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. W stosunku do działek nie zostały zgłoszone roszczenia.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** działki nr 241/42 i 241/60 obręb Dubeninki nie leżą na terenie obszarów Natura 2000 jednakże położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Rominckiej, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały nr XLV/660/2023 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Rominckiej (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Z 2023 r. poz. 666). Zakazy obowiązujące na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Rominckiej reguluje § 5 wyżej wymienionej uchwały w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Rominckiej, która dostępna jest na stronie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego (www.gov.pl/uw-warminsko-mazurski).

Na obszarze przedmiotowej nieruchomości nie zostały ustanowione strefy ochrony ostoi, miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt objętych ochroną gatunkową, strefy ochrony ostoi oraz stanowisk roślin objętych ochroną gatunkową oraz strefy ochrony ostoi oraz stanowisk grzybów objętych ochroną gatunkową.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku** na działkach nr 241/42 i 241/60 obręb Dubeninki nie występują ciekі wodne zaliczane do kategorii śródlądowych wód płynących (Wp).

Zgodnie z pismem **Powiatowego Zarządu Dróg w Gołdapi** w obrębie działek nr 241/42 i 241/60 obręb Dubeninki w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy nie są planowane inwestycje związane z rozbudową/budową dróg powiatowych.

Zgodnie z pismem **Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie** w stosunku do działek nr 241/42 i 241/60 obręb Dubeninki przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim nie toczą się aktualnie postępowania administracyjne dotyczące zarzutu o sprzeczne z prawem przejęcie ich na rzecz Skarbu Państwa. Ponadto do w/w działek wojewodzie nie są znane roszczenia reparyacyjne.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** nie przewiduje się budowy drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działkach nr 241/42 i 241/60 obręb Dubeninki. Nie zostało

wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowych działek na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podstawie ww. ustawy. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowych działek.

Zgodnie z pismem GDDKiA w Olsztynie działki nr 241/42 i 241/60 obręb Dubeninki, informuje, że działki nie przylegają do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar działek nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. Nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tych działek 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 o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady, na podstawie ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym.

Cena nieruchomości wynosi - 41.570 zł (w cenie ujęto wartość drzewostanu)
(słownie: czterdzieści jeden tysięcy pięćset siedemdziesiąt złotych)

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

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

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>

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.).

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Gołdapskiego. Strony będą zobowiązane do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego oświadczenia, że nie będą występować wobec siebie z żadnymi roszczeniami 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. Jednocześnie Kupujący oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopie wypisu i wrysu działki/ek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 w/w ustawy - 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 zbyte 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 o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: 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.

Zgodnie z art. 593 – 595 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r Kodeks cywilny w umowie sprzedaży zastrzeżone zostanie **umowne prawo odkupu** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży. Powyższe uprawnienie będzie wpisane w dziale III księgi wieczystej urzędzonej dla nieruchomości.

Zgodnie z art. 29b ust 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.) - 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 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. Oświadczenie takie będzie składane przez Nabywcę w notarialnej umowie sprzedaży.

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.

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

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Olecku, Lesk 20, 19-400 Olecko. (tel. (87) 523-43-10), w godzinach od 8.00 do 14.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 21 stycznia 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy w Dubeninkach,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro Terenowe w Olecku,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Olecku.

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Olecku

Aneta Kielich