



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Elblągu
OLS.WGZ.ELB.4240.50.2025.DZ.2

Elbląg, dnia 14.03.2025 r.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

działając na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016r. 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 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. 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 bezprzetargowym w drodze pierwszeństwa nabycia,

położonej w obrębie **Borzynowo**, gmina Pasłęk, powiat elbląski,
woj. Warmińsko-mazurskie, pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość rolna niezabudowana, położona w powiecie elbląskim, na terenie gminy Pasłęk, obręb Borzynowo, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów jako: -

- **działka 253** o powierzchni **1,8700 ha**, KW Nr EL1E /00024918/5

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi **1,8700 ha** z czego:

- grunty orne: 1,8200 ha, w tym RIVa - 1,8200 ha

- łąki trwałe: 0,0500 ha, w tym ŁV - 0,0500 ha

w tym: 1,8700 ha użytków rolnych

Opis nieruchomości:

Nieruchomość położona jest na południe, ok. 1,5 km. od zwartej zabudowy wsi Borzynowo. Działka z obu stron graniczy z drogami gminnymi wewnętrznymi. Od strony południowej graniczy z utwardzoną płytami betonowymi drogą gminną, wewnętrzną oznaczoną w ewidencji jako działka dr. nr 513. Brak urządzonego zjazdu, od drogi oddziela ją głęboki rów wypełniony wodą. Od strony północnej graniczy z nieurządzoną w terenie drogą gminną, wewnętrzną częściowo zakrzewioną, oznaczoną w ewidencji jako działka dr. 257. **Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej oraz urządzić zjazd i w związku z tym złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że nie wnosi i nie będzie wносił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.** Teren łagodnie wznosi się w kierunku północnym. Południowa część działki na obszarze 0,2 ha porośnięta drzewostanem z samosiewu w wieku 30 lat. Nieruchomość w kształcie rozłogu foremnego, zbliżonego do prostokąta. Konfiguracja terenu równinna. Stan na gruncie w czasie lustracji – obsiana zbożem. Rowów, przepustów, zabagnień nie stwierdzono. Najbliższe otoczenie działki stanowią duże kompleksy gruntów intensywnie użytkowanych rolniczo oraz enklawy leśne.

Zgodnie z informacją z Urzędu Miejskiego w Pasłęku dla przedmiotowego terenu nie ma opracowanego nowego m.p.z.p.. W uchwalonym 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. **dz. nr 253 obr. Borzynowo** zlokalizowana jest w obrębie obszarów określonych jako: **tereny rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**. Na ww. terenie zlokalizowana jest osnowa ekologiczna gminy i w niewielkiej części występują korytarze ekologiczne. Nie została podjęta uchwała dotycząca opracowania m.p.z.p. dla tych gruntów. Nie została podjęta uchwała dotycząca zmiany ich przeznaczenia w „Studium...”.

Została podjęta uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego. Na ww. nieruchomości nie jest planowana lokalizacja siłowni wiatrowych. Na przedmiotową działkę nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Przedmiotowa nieruchomość nie została objęta ostateczną decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nie planuje się przebiegu przez ww. działkę dróg gminnych a także nie planuje się poszerzenia istniejących dróg w najbliższych 12 miesiącach. Działka nie znajduje się w obszarze objętym planem rewitalizacji zgodnie z Ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Działka nie jest objęta miejscowym planem odbudowy. Nieruchomość jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie, poinformowała, że działka nr 253 obręb Borzynowo, gm. Pasłęk 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.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Elblągu poinformowało, że według posiadanej ewidencji na w/w działce nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje PGW WP. Jednocześnie poinformowano, że na przedmiotowej działce mogą występować podziemne 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 działki.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu poinformowała, że na w/w działce nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych i nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Jednocześnie powiadomił, że zgodnie z art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r *O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* jeśli podczas prac ziemnych na terenie w/w działki zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny, właściciel musi bezzwłocznie powiadomić o tym WUOZ lub właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Starostwo Powiatowe w Elblągu, zgodnie z zaświadczeniem poinformowało, iż do dnia wystawienia zaświadczenia nie wpłynęły żadne wnioski w sprawie roszczeń reprivatyzacyjnych.

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 pozwoleń 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 poinformowała, że ww. działka nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych. Ponadto nie zamierza wystąpić 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 wszczęło 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 działka nr 253 obr. Borzynowo gm. Pasłęk nie styka się z pasem drogi wojewódzkiej 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 nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i w najbliższych dwunastu 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 przedmiotowej nieruchomości.

Zarząd Dróg Powiatowych w Elblągu z/s w Pasłęku poinformował, że przedmiotowa działka nie przylega do dróg powiatowych. Ponadto Zarząd Dróg Powiatowych nie wszczął oraz nie zamierza wszczynać w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy postępowania o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla powyższej nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 69.100,00 zł

(słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy sto złotych 00/100)

w tym wartość drzewostanu w kwocie 1.600,00 zł.

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.)

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>

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu elbląskiego. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz Kupujący będą zobowiązani 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 wyrysów działek 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 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 o gospodarowaniu nieruchomościami 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. 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 23.04.1964 r (t.j.: Dz. U. z 2024 r.,poz.1061 z późn. zm.) 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**. 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.

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 Elblągu, ul. Nowodworska 10B, (tel. 55 230 65 25).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 20.03.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Miejskiego w Pastłuku
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.

Sporządziła: D.Żochowska

p.o. Kierownika
Sekcji Zamiejscowej w Elblągu
Maciej Zaleski
/podpisano elektronicznie/