

Oddział Terenowy w Pruszczu Gdańskim
PRU.WGZ.SL.4240.122.2025.MKO.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA
Oddział Terenowy w Pruszczu Gdańskim

podaje do publicznej wiadomości

WYKAZ

nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa **przeznaczonej do sprzedaży** położonej na terenie gminy Studzienice, powiat bytowski, woj. pomorskie, pochodzącej po zlikwidowanym Państwowym Gospodarstwie Rolnym Bytów.

Przedmiotem wykazu jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona na terenie **gminy Studzienice**, oznaczona w ewidencji gruntów **obręb Łąkie** (nr obrębu 0003) jako działki nr **24/7 i 29/1** o ogólnej powierzchni **1,27 ha**, w tym: grunty orne w klasie RIVb – 0,19 ha, pastwiska trwałe w klasie PsIV – 0,46 ha, grunty rolne zabudowane w klasie Br-RIVb – 0,51 ha, Br-PsIV – 0,11 ha. Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Bytowie prowadzona jest Księga Wieczysta nr SL1B/00001057/4.

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Bytowie.

Opis nieruchomości: Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem owczarni (nr inwent. 22*C) o pow. zabudowy 531 m². Budynek nieużytkowany w złym stanie technicznym. Ponadto na działce nr 24/7 znajdują się pozostałości po byłym obiekcie budowlanym wraz z środkami trwałymi określonymi jako hydrofornia z siecią wodociagową (nr inwent. 180*D) oraz studnia głębinowa (nr inwent. 180A*A). Działki nr 24/7 i 29/1 są niezagospodarowane, porośnięte krzewami i drzewami, posiadają dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem dróg gruntowych wewnętrznych. Znajdują się w IV okręgu podatkowym.

Wójt Gminy Studzienice zaświadczeniem nr RI.6727.37.2025.KW z dnia 26.03.2025 r. zaświadcza, że w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Studzienice, m.in. działki nr 24/7 i 29/1 w obrębie Łąkie przeznaczone są na tereny rolne i stanowią grunty orne, pastwiska trwałe, grunty orne zabudowane. Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Studzienice zatwierdzony Uchwałą nr 93/83 Gminnej Rady Narodowej w Studzienicach w dniu 01.10.1983 r. i zatwierdzony ponownie Uchwałą nr I/9/92 Rady Gminy w Studzienicach w dniu 19.02.1992 r. obowiązywał do dnia 31.12.2003 r.

Ponadto w zaświadczeniu poinformowano, że nie wszczęto postępowania w celu wprowadzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Nie wszczęto również postępowania w celu uchwalenia planu miejscowego, planu ogólnego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Na dzień wydania zaświadczenia nie wpłynęły wnioski o zmianę przeznaczenia na inną funkcję.

Rada Gminy dla przedmiotowej działki nie podjęła uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących oraz miejscowego planu odbudowy i nie przystąpiła do jego opracowania.

Nie dopuszcza się także lokalizacji elektrowni wiatrowych na ww. działce oraz wskazana działka nie jest objęta ochroną archeologiczną – konserwatorską i brak jest udokumentowanych złóż kopalin.

Odnośnie ograniczeń dotyczących możliwości zwrotu nieruchomości na rzecz byłych właścicieli ich następców prawnych w trybie ustawy o ubezpieczeniu rolników, Urząd Gminy nie posiada dokumentów ww. sprawie, jak również nie jest znane czy nieruchomość została przejęta przez Skarb Państwa.

Ponadto Gmina nie planuje lokalizacji inwestycji komunalnych, inwestycji celu publicznego i na cele zadań własnych gminy oraz budowy lub rozbudowy dróg gminnych na przedmiotowej nieruchomości i w sąsiedztwie w okresie najbliższych sześciu miesięcy.

Działki nr 24/7 i 29/1 obręb Łąkie posiadają zjazd na drogę wewnętrzną działkę nr 22/1, która ma dostęp do drogi publicznej.

Dla przedmiotowych działek nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy, ani decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

INFORMACJA O OBOWIĄZKACH WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH, OBCIĄŻENIACH I OGRANICZENIACH DOTYCZĄCYCH NIERUCHOMOŚCI:

Pismem nr RDOŚ-SA.V.402.404.2025.SG.1 z dnia 05.06.2025 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku poinformował, że m.in. działki nr 24/7 i 29/1 obręb Łąkie, gmina Studzienice, powiat bytowski, województwo pomorskie, leżą w granicach obszaru Natura 2000 Bytowskie Jeziora Lobeliowe PLH220005.

Ponadto na części działki nr 29/1 zaobserwowano występowanie siedliska przyrodniczego o kodzie 3150 – Starorzeczka i naturalne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z Nympheion, Potamion.

Organ nie posiada informacji o występowaniu chronionych gatunków zwierząt, roślin i grzybów na ww. terenie.

Zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody na obszarach Natura 2000 zabrania się, podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony tego obszaru, w tym w szczególności:

- 1) Pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000.
- 2) Wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.
- 3) Pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Dodatkowo działka nr 24/7 i 29/1 leży w otulinie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”. Na terenie otulin parków krajobrazowych obowiązują przepisy zapisane w ustawie o ochronie przyrody gdzie otulina została określona jako strefa ochronna granicząca z formą ochrony przyrody i wyznaczona indywidualnie w celu zabezpieczenia jej przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

Pismem nr G.RZI.0141.100.2025.EK z dnia 03.06.2025 r. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku poinformował, że w stosunku do działki nr 24/7 i 29/1 obręb Łąkie, gmina Studzienice, powiat bytowski, nie wykonuje praw właścicielskich Skarbu Państwa w nawiązaniu do art. 212 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne.

Według Mapy Hydrograficznego Polski (w skali 1:10000) na działce nr 24/7 nie znajdują się cieki, ani zbiorniki wodne. Natomiast działka nr 29/1 graniczy w dużym stopniu ze zbiornikiem niewyróżnionym, będącym częścią obwodu rybackiego jeziora Cechyńskie Wielkie na cieku bez nazwy w zlewni rzeki Słupia.

Z treści pisma wynika, że danych z MPHP nie należy traktować, jako źródło informacji o prawnie ustanowionej klasyfikacji wód. Taką klasyfikację zawiera Ewidencja Gruntów i Budynków (EGiB), a rozbieżność pomiędzy danymi MPHP i EGiB jest wskazaniem na konieczność weryfikacji operatu geodezyjnego dla problematycznego terenu.

Zaktualizowane informacje w zakresie cieków oraz zbiorników wodnych (w tym niewyróżnionych) wraz z ich lokalizacją dostępna jest na stronie internetowej, na której znajdują się interaktywne mapy, jest także możliwość wykonania wydruku wskazanego obszaru, pobrania WMS i odczytania informacji w innych programach lub serwisach mapowych.

Dla przedmiotowego obszaru nie została sporządzona mapa zagrożenia powodziowego.

Zgodnie z prowadzoną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gdańsku ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, na podstawie art. 196 ust. 14 ustawy z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne, na przedmiotowych działkach nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Urząd dodatkowo poinformował, że ewentualne projektowane zamierzenia na wskazanym terenie należy zweryfikować pod kątem warunków wynikających z planów gospodarowania wodami. Dla danych jednolitych części wód (JCW) w planach gospodarowania wodami określone są odpowiednie działania, ograniczenia i zwolnienia z tych ograniczeń. Położenie nieruchomości względem JCW można określić, posługując się hydroportalem – moduł Plany gospodarowania wodami.

Zgodnie z art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, nieruchomość będzie obciążona prawem pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa, które przysługuje KOWR przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat, licząc od dnia jej notarialnego nabycia od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

KOWR na podstawie art. 593 – 595 Kodeksu cywilnego zastrzeże na czas 5 lat oraz określi sytuację i warunki na jakich będzie wykonywane na rzecz Skarbu Państwa prawo odkupu nieruchomości, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej urządzonej dla nieruchomości.

1) Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego z zastrzeżeniem poniższych postanowień.

Prawo odkupu może zostać wykonane zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, jak i w odniesieniu do poszczególnych jej części, niezależnie kto będzie wówczas właścicielem tej nieruchomości, gdy:

- a) nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmianą dotychczasowego planu albo wydaniem decyzji o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu (w tym, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczącą m.in. lokalizacji odnawialnych źródeł energii),
- b) w nowo uchwalonym planie ogólnym gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
- c) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z projektem tego planu nieruchomość ma być przeznaczona na cele nierolne,
- d) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zgodnie z projektem tego studium nieruchomość położona będzie poza strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, poza strefą produkcji rolniczej lub poza strefą otwartą przewidzianą na cele nierolne,
- e) wojewoda lub starosta wszczął postępowanie o wydanie decyzji na podstawie której nieruchomość podlegałaby wywłaszczeniu albo z mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
- f) ujawniony został fakt, że w skład nieruchomości wchodzi złoża surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży,
- g) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez Kupującego,
- h) wydano decyzję o warunkach zabudowy (decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) dotyczącą elektrowni wiatrowej lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazano konkretną lokalizację elektrowni wiatrowej na przedmiotowej nieruchomości.

Cena wywoławcza brutto nieruchomości (z uwzględnieniem kosztów przygotowania do sprzedaży) wynosi 703 822,00 zł (słownie: siedemset trzy tysiące osiemset dwadzieścia dwa złotych i 00/100).

Cena nieruchomości podana w wykazie dla uprawnionych osób do pierwszeństwa w nabyciu lub cena nieruchomości ustalona w wyniku licytacji przy zbyciu w przetargu będzie stanowiła cenę za nabycie nieruchomości i płaćna będzie w całości przed podpisaniem notarialnej umowy sprzedaży.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Pruszczu Gdańskim przewiduje możliwość rozłożenia na pisemny wniosek Nabywcy należności za nabywaną nieruchomość na raty stosownie do art. 31 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r. (j. t. Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.) i Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (j. t. Dz. U. z 2021 r., poz. 2092), w szczególności w przypadku nabywania nieruchomości w celu utworzenia lub powiększenia gospodarstwa rodzinnego, o którym mowa w art. 5 ust. 1 - ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (j. t. Dz. U. z 2024, poz. 423) na następujących warunkach:

Nabywca przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży wpłaci co najmniej 10% jej ceny, pozostała część należności może być rozłożona na roczne lub półroczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat, w mierniku pieniężnym wraz z oprocentowaniem do dnia zapłaty w wysokości:

- a) stopy dyskontowej stanowiącej stopę bazową ogłaszaną w komunikacie Komisji Europejskiej powiększoną o 1 punkt procentowy,
- b) od należności niezapłaconej w ustalonych w umowie, bądź odroczonych terminach płatności za okres opóźnienia pobiera się odsetki ustawowe.

Pozytywne rozpatrzenie wniosku Nabywcy, o rozłożenie należności pozostającej do spłaty na raty uzależnione jest w szczególności od spełnienia przez niego łącznie następujących warunków:

- 1) zobowiązania się do utrzymywania nabywanej nieruchomości rolnej zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności rolniczej,
- 2) nie posiadania zaległych zobowiązań finansowych wobec Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Pruszczu Gdańskim zastrzega sobie prawo żądania od Nabywcy składającego wniosek o rozłożenie należności nabycia na raty do przedłożenia: dokumentów, oświadczeń i informacji niezbędnych do oceny jego wiarygodności finansowej oraz formy zabezpieczenia, o których mowa w § 3 Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. Nadto

w przypadku braku podstaw do rozłożenia ceny sprzedaży z określonym oprocentowaniem, braku wiarygodności finansowej Nabywcy, a także nie zaakceptowanie zaproponowanej formy zabezpieczenia (w tym dodatkowego) będzie podstawą do negatywnego rozpatrzenia wniosku, o rozłożenie spłaty należności na raty.

Na podstawie art. 29 ust. 1 - ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa informuje się, że pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości Zasobu po cenie ustalonej w sposób określony w ustawie, z zastrzeżeniem art. 17a ust. 1, art. 17b ust. 4 i art. 42, przysługuje:

- 1) *spółdzielni produkcji rolnej władającej faktycznie zbywana nieruchomością, której użytkowanie ustanowione na rzecz tej spółdzielni wygasło na podstawie art. 16 ust. 2 z dnia 31 grudnia 1993 r.;*
- 2) *dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat;*
- 3) *zarządzającemu specjalną strefą ekonomiczną w odniesieniu do nieruchomości:*
 - a) *położonych w granicach zarządzającej przez niego specjalnej strefy ekonomicznej lub*
 - b) *przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele przemysłowe, usługowe lub przemysłowo-usługowe i położonych na obszarach, na których, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji (Dz. U. z 2020 r. poz. 1752), wykonuje on zadania określone w tej ustawie, z wyłączeniem nieruchomości, o których mowa w lit. a, położonych w granicach niezarządzającej przez niego specjalnej strefy ekonomicznej.*

W przypadku nieskorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości przez podmiot uprawniony lub w razie braku takiego podmiotu, sprzedaż nieruchomości nastąpi w trybie przetargu publicznego, którego termin, miejsce i warunki zostaną podane do publicznej wiadomości w odrębnym ogłoszeniu.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Pruszczu Gdańskim zastrzega sobie możliwość odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli zajdą nowe okoliczności, w tym w szczególności: zgłoszone zostaną roszczenia reprivatyzacyjne, nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów, nabywający nie wywiąże się z obowiązków wynikających z umów zawartych z KOWR.

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, o którym mowa wyżej, 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 fałszywych zeznań.

Zgodnie z art. 28a 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 nie przekroczy 300 ha.**
 - a) Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, 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.
 - b) 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.
 - c) Powierzchnię użytków rolnych (będących własnością nabywcy oraz nabytych kiedykolwiek z Zasobu) ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez nabywcę nieruchomości rolnej.
 - d) Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, o którym mowa powyżej, podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń. 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 fałszywych zeznań.

Szczegółowe informacje o nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży można uzyskać w siedzibie KOWR Oddział Terenowy w Pruszczu Gdańskim Sekcji Zamiejscowej w Słupsku, aleja 3 Maja 44, tel.: 59 844 78 34 lub 59 844 78 11.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu na okres co najmniej 14 dni przed dniem ogłoszonego przetargu na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibach:

- Oddziału Terenowego KOWR w Pruszczu Gdańskim, ul. Powstańców Warszawy 28,
- Sekcji Zamiejscowej KOWR w Słupsku, aleja 3 Maja 44,

Otrzymują z prośbą o wywieszenie:

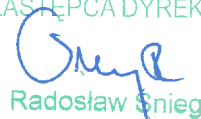
- Pomorska Izba Rolnicza w Pruszczu Gdańskim, ul. Zygmunta Wróblewskiego 3,
- Pomorska Izba Rolnicza właściwej terytorialnie ze względu na położenie nieruchomości,
- Urząd Gminy właściwy terytorialnie ze względu na położenie nieruchomości.

Informacja o wykazie jest umieszczona na stronie internetowej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa www.nieruchomoscikowr.gov.pl.

Data wywieszenia, dn. 24.06.....2025 r.

Data zdjęcia, dn. 9.07.....2025 r.

p.o. ZASTĘPCA DYREKTORA


Radosław Śnieg

Sporządziła: Monika Kordylas



