



Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WKUZ.GZ.4240.282.2024.BC...²

Olsztyn, 29.04.2024r.

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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 507 ze zm.), art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 589) 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 2092) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, przeznaczonej **do sprzedaży**, położonej w obrębie Borki, gmina Ełk, powiat ełcki, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej ze zlikwidowanego POHZ Kobylin.

Opis nieruchomości

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona na terenie województwa warmińsko – mazurskiego, powiatu ełckiego, **gminy Ełk**, oznaczona w ewidencji gruntów **obręb Borki** jako **działka nr 76/1** o powierzchni **0,3300 ha**, z czego:

- **pastwiska trwałe: 0,3300 ha** (PsIV - 0,3300 ha),

w tym 0,3300 ha użytków rolnych.

W V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ełku dla działki nr **76/1** obręb Borki prowadzona jest księga wieczysta **nr OL1E/00022083/8**.

Opis nieruchomości

Nieruchomość rolna, niezabudowana. Kształt nieruchomości regularny. Rzeźba terenu płaska.

Nieruchomość nieużytkowana, porośnięta chwastami oraz zakrzewieniem i pojedynczym samosiewem drzew bez wartości użytkowej.

Sąsiedztwo stanowią: od strony zachodniej – droga gminna. Z pozostałych stron i za drogą grunty o podobnym charakterze. Zabudowa siedliskowa kolonijna znajduje się w odległości około 100 m na południe.

Obiekty administracyjne, handlowe i użyteczności publicznej znajdują się w Ełku – około 16 km.

W odległości około 80 m od działki przebiega linia elektroenergetyczna NN.

Działka przylega bezpośrednio do drogi publicznej gminnej nr 177027N oznaczonej w ewidencji gruntów dz. nr 30 obręb Borki. Brak urządzonego zjazdu. Nabywca we własnym zakresie uzgodni możliwość wykonania zjazdu.



Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysiem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Eickiego. Strony umowy sprzedaży oświadczą w notarialnej umowie sprzedaży, że nie będą występowały 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 zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopię wypisu i wyrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Wójt Gminy Elk pismem z dnia 31.05.2023r., zaświadcza, że działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rys. nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk: Kierunki zagospodarowania przestrzennego – polityka przestrzenna, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Elk nr XXXII/207/2001 z dnia 30.XI.2001r. z późn. zm., na w/w gruntach wskazano następujące formy użytkowania terenów: **„Kompleksy użytków rolnych o wysokiej bonitacji”**.

- działka nie jest objęta obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikającym z przepisów odrębnych,

- w zasobach Urzędu nie odnaleziono decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego na w/w działkę,

- na dzień sporządzenia pisma Urząd nie prowadził żadnych postępowań dotyczących sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk, a także postępowań w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy ani decyzji w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu działki,

- Organ nie posiada dokumentów wskazujących na planowany przebieg dróg gminnych w granicach wskazanej działki,

- Organ nie posiada dokumentów wskazujących na planowaną budowę elektrowni wiatrowej ani dokumentów potwierdzających występowanie udokumentowanych złóż surowców mineralnych i kopalin w granicach wskazanej działki,

- działka bezpośrednio przylega do drogi publicznej gminnej nr 177027N oznaczonej w ewidencji gruntów dz. nr 30 obręb Borki.

- przedmiotowa działka nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków,

- na terenie gminy Elk nie wyznaczono w drodze uchwały Rady Gminy Elk obszarów rewitalizacji ani Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w art. 8 ust. 1 i art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 09 października 2015 r. o rewitalizacji, oraz art. 109 ust. 1 pkt 4a i 4b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie RZGW w Białymstoku pismem z dnia 21.06.2023 roku poinformowało, że na w/w działce nie występują śródlądowe wody płynące jak również zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 27.06.2023 rok poinformowała, że przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie pismem z dnia 05.06.2023 roku poinformował, że na w/w działce nie występują żadne formy ochrony konserwatorskiej. Nie mniej jednak, ze względu na planowaną sprzedaż nieruchomości oraz przyszłą ingerencję prac ziemnych, należy podkreślić, iż zgodnie z art. 32 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: „1. Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce odkrycia; 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).”

Warmińsko – Mazurski Urząd Wojewódzki pismem z dnia 02.06.2023 roku poinformował, że nie posiada rejestrów ani dokumentów, mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do działki były zgłaszane roszczenia. Ponadto działka nie jest aktualnie objęta postępowaniem administracyjnym, prowadzonym przed Wojewodą Warmińsko – Mazurskim, w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Powiatowy Zarząd Dróg w Elku pismem z dnia 01.06.2023 r. poinformował, że w okresie najbliższych dwunastu miesięcy nie planuje realizacji inwestycji drogowych na w/w działce lub w jej pobliżu.

Zarząd Dróg Wojewódzkich pismem z dnia 30.05.2023 r. poinformował, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na w/w działce. Ponadto nie zostało wszczęte na wniosek

ZDW w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działki na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podstawie w/w ustawy. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie pismem z dnia 06.06.2023 r. poinformowała, że działka nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest tutaj Oddział i przez obszar działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym, nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tych działek na potrzeby budowy dróg krajowych. GDDKiA Oddział w Olsztynie 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 wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady, na podstawie ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym, dla działki objętej przedmiotowym wnioskiem.

Starostwo Powiatowe w Elku pismem z dnia 21.06.2023 roku poinformowało, że na w/w działce Starosta Elcki nie wydał koncesji na wydobywanie kopalin oraz nie zatwierdził projektów prac geologicznych w celu udokumentowania złoża kopalin, dla których są spełnione następujące wymagania: obszar udokumentowanego złoża nieobjętego własnością górnictwem nie przekracza 2 ha, wydobyte kopaliny ze złoża w roku kalendarzowym nie przekroczy 20000 m³.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 13.350,00 zł

(słownie: trzynaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych)

W cenie wywoławczej uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Przedmiotowa nieruchomość będzie sprzedawana 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>

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**.

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 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.

Na podstawie art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 roku 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 KOWR.

Na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 589) **każdy nabywca nieruchomości Zasobu w umowie sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy**

przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości. Osoba, która złoży nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

W myśl art. 29c ustawy z dnia 19 października 1991 roku **czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, jest nieważna.**

Oddział Terenowy KOWR 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 KOWR.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, pok. 27, tel. (89) 524-88-23 w godz. od 8⁰⁰ do 15⁰⁰ każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu przez okres 14 dni licząc od dnia 15 maja 2024 roku w Urzędzie Gminy Elk, w Warmińsko- Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, Oddział Terenowy w Olecku, w siedzibie Sekcji Zamiejscowej w Elku, w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, ul. Głowackiego 6 oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy Elk
2. W-MIR w Olsztynie/ OT Biura w Olecku
3. KOWR OT Olsztyn w/m
4. KOWR SZ w Elku.

p.o. DYREKTORA

Iwona Żendarska