



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie.
Sekcja Zamiejscowa w Elblągu
OLS.WKUZ.ELB.4240.22.2024.DZ.16.

Elbląg, dnia 17.07.2024 r.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa 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) 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), 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. 2021 r., poz. 2092) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu,
pochodzącej z byłego PFZ Gminy Pasłęk.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, położona w gminie Pasłęk, powiat elbląski, woj. warmińsko-mazurskie, oznaczona w ewidencji gruntów **obręb Nowa Wieś** jako :

- **działka Nr 350 o powierzchni 0,1147 ha, KW Nr EL1E/00021784/5,**
- **działka Nr 349 o powierzchni 0,1723 ha, KW Nr EL1E/00021784/5,**

Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,2870 ha, w tym:

- **grunty orne (R) 0,1147 ha, w tym: RIVb – 0,1147 ha,**
 - **pastwiska trwałe (Ps) 0,1723 ha, w tym: PsIV – 0,1203 ha, PsV – 0,0520 ha,**
- w tym 0, 2870 ha użytków rolnych.**

Podstawowe informacje o nieruchomości:

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działki **nr 349, 350** położona jest na kolonii zabudowy mieszkalnej wsi Nowa Wieś, ok. 2 km. na południowy - wschód od zwartej zabudowy, w bezpośrednim sąsiedztwie granic administracyjnych miasta. Nieruchomość leży przy drodze powiatowej, asfaltowej – stary przebieg drogi krajowej nr 7 (działka dr. nr 348/3). Działka nr 350 posiada urządzony zjazd z drogi powiatowej. Działka nr 349 położona jest na skarpie i nie posiada zjazdu z drogi powiatowej. **Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał urządzić zjazd z drogi powiatowej i w związku z tym zobowiązany będzie złożyć w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia, że nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.** Nieruchomość niezabudowana, nieużytkowana. Działki posiadają nawierzchnię gruntową porośniętą trawą. Na działce nr 349 występują zakrzaczenia oraz pojedyncze zadrzewienia. Rzeźba terenu działki nr 350 płaska, działki nr 349 płaska, na skarpie. Obszar nieruchomości nieciągły, kształt poszczególnych działek trójkątny. Teren nieruchomości nieogrodzony. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią grunty rolne.

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. **działka nr 349** położona w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś, gm. Pasłęk jest zlokalizowana w obrębie obszarów określonych jako: **tereny rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w obszarze rozwoju zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy magazynowo - składowej**. Działka usytuowana jest w strefie oddziaływania drogi krajowej – 300 m na każdą stronę (ograniczenia dla zabudowy mieszkaniowej). **Działka nr 350** położona w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś, gm. Pasłęk jest zlokalizowana w obrębie obszarów określonych jako: **tereny rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**. Działka usytuowana jest w strefie oddziaływania drogi krajowej – 300 m na każdą stronę (ograniczenia dla zabudowy mieszkaniowej).

- Nie została podjęta uchwała dotycząca opracowania m.p.z.p. dla tych gruntów oraz nie została podjęta uchwała dotycząca zmiany ich przeznaczenia w „Studium...”.
- Została podjęta uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego.
- Na etapie podjęcia uchwały do sporządzenia planu ogólnego Urząd miejski w Pasłęku nie jest w stanie stwierdzić czy ewentualne zmiany obejmą wnioskowaną nieruchomość.
- Teren działki nr 349 jest zlokalizowany w odległości ok. 750 m a teren działki nr 350 w odległości ok. 540 m od linii rozgraniczającej teren, którego sposób zagospodarowania określony w planie miejscowym dopuszcza budowę elektrowni wiatrowej dla najbliższego obszaru uchwalonego Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru farm elektrowni wiatrowych na terenie gminy Pasłęk.
- Nie planuje się przebiegu przez ww. działki dróg gminnych a także nie planuje się poszerzenia istniejących dróg w najbliższych 12 miesiącach.
- Nieruchomość nie została objęta ostateczną decyzją o lokalizacji inwestycji publicznego oraz nie została na nią wydana decyzja o warunkach zabudowy.
- Działki nie znajdują się w obszarze objętym planem rewitalizacji zgodnie z Ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.
- Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.
- Działki nie są ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w Elblągu poinformowało, że według prowadzonej ewidencji na nieruchomości (działki nr 349, 350 obręb Nowa Wieś, gmina Pasłęk) nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku, do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Ponadto na przedmiotowej nieruchomości mogą występować niezinwentaryzowane sączki drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przzerwania podczas wykonywania robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku poinformował, że wg. Mapy Podziału Hydrograficznego Polski (w skali 1:10000) na przedmiotowych działkach nie ma cieków ani zbiorników wodnych. Nieruchomości nie leżą na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w myśl przepisów określonych w art. 16 pkt. 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne

oraz nie znajdują się na terenie stref ochronnych ujęć wód.

W opinii RZGW w Gdańsku nie występują przeciwskazania do sprzedaży działek nr 349, 350 obr. Nowa Wieś, gm. Pasłęk.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu poinformował, że na nieruchomości (działki nr 349, 350 obręb Nowa Wieś, gmina Pasłęk) nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Jednocześnie poinformowano, że zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jeżeli 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).

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała że ww. nieruchomości nie są objęte 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. działkach nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody.

Starostwo Powiatowe w Elblągu poinformowało, że zgodnie z zaświadczeniem, do dnia wystawienia, nie wpłynęły żadne wnioski w sprawie roszczeń reparyacyjnych do przedmiotowych działek.

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

Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie po analizie materiałów archiwalnych zgromadzonych w Wojewódzkim Archiwum Geologicznym w Olsztynie oraz danych w systemach MIDAS i InfoGeoSkarb poinformował, że na ww. działkach nie udokumentowano złóż kopalin.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że ww. nieruchomość nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez ww. obszar nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej nieruchomości 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 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 ww. nieruchomości nie stykają się z pasami dróg wojewódzkich i nie leżą w ich sąsiedztwie. Nie przewiduje się również budowy nowych odcinków dróg wojewódzkich, które mogłaby przebiegać przez ww. działki lub z nimi graniczyć. 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 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych 12. 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 przedmiotowych nieruchomości.

Zarząd Dróg Powiatowych w Elblągu z/s w Pasłuku poinformował, że przedmiotowa nieruchomość tj. działka nr 349, 350 przylega do drogi powiatowej nr 1991N (klasa „D” – dojazdowa, Pasłek Droga Wojewódzka nr 527 – Marzewo – granica gminy). Dodatkowo poinformował, że w razie wykonania zjazdu (pierwszego, kolejnego, przebudowy bądź przeniesienia zjazdu) z powyższych działek, ich nabywca będzie zobowiązany do wystąpienia do zarządcy drogi o wydanie decyzji lokalizacyjnej. Nie wszczął oraz nie zamierza wszczynać, w ciągu najbliższych 12. miesięcy postępowania o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla ww. nieruchomości.

PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Olsztynie poinformował, że przedmiotowe działki sąsiadują bezpośrednio z obszarem linii kolejowej nr 220 oraz podlegają ograniczeniom wynikającym z:

- Ustawy o Transporcie Kolejowym – budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m (Art.53 ust.2)-dla nowych obiektów.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzenia i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1247)-roboty ziemne mogą być wykonane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego (§ 4 pkt. 1 ww. rozporządzenia) oraz wykonanie robót ziemnych w odległości od 4 m do 20 m od granicy tego obszaru powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządem infrastruktury (§ 4 pkt. 3 ww. rozporządzenia).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie-§ 11.
 1. Budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych.
 2. Do uciążliwości, o których mowa w ust. 1, zalicza się w szczególności: hałas i drgania (wibracje) – linia kolejowa emituje hałas i drgania

Nabywca nieruchomości z uwagi na powyższe przepisy może nie uzyskać uzgodnienia budowy jakichkolwiek budowli na danej działce.

Odstępstwa od ww. przepisów wydawane są tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach np. dla inwestycji celu publicznego.

Dodatkowo poinformowano (dnia 20.06.2024 r.) że PKP PLK S.A. nie występowała o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji przebiegu linii kolejowej na podstawie Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o zmianie Ustawy o transporcie kolejowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r., poz. 200) oraz w najbliższych 12 miesiącach nie przewiduje się wszczęcia postępowania w tej sprawie, na podstawie przepisów ww. Ustawy.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 23.850,00 zł.

(słownie: dwadzieścia trzy tysiące osiemset pięćdziesiąt złotych 00/100).

Cena zawiera 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).

Sprzedający sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem 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 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.

Nabywający zobowiązany będzie do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczeń w tym zakresie. Oświadczenia te będą składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

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 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 (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.

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.

Przedmiotowa nieruchomość będzie sprzedana 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>

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 2306525.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 19. lipca 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.

Sp. D. Żochowska.

Główny Specjalista
Samodzielne stanowisko pracy
Maciej Zaleski
/podpisano elektronicznie/