



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

OLS.WKUZ.ELB.4240.117.2024.AZ.32

Elbląg, dnia 10.10.2024 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 póź.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 póź.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 (tj.Dz. U. z 2021r. poz. 2092) podaje do publicznej wiadomości:

### WYKAZ

nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w trybie przetargowym, położonej na terenie gminy **Markusy**, powiat elbląski, woj. warmińsko-mazurskie, pochodzącej z byłego PFZ

### **PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:**

**Nieruchomość niezabudowana położona na terenie gminy Markusy, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębem Zwierzno, jako:**

**działka Nr 274 pow. 0,4566 ha, KW Nr EL1E/00075708/2**

**Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,4566 ha, z czego:**

- **grunty orne : 0,2900 ha, w tym: RIIIb- 0,2900 ha,**
  - **sady : 0,1066 ha, w tym: S-RIIIb – 0,1066 ha,**
  - **grunty pod rowami : 0,0600 ha, w tym: W-RIIIb- 0,0600 ha,**
- w tym: 0,4566 ha użytków rolnych.**

### **Opis nieruchomości**

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w północno wschodniej części wsi Zwierzno, na zapleczu zabudowań. Od strony południowej sąsiaduje z zabudową wsi, a z pozostałych otacza ją duży kompleks użytków zielonych. Dojazd do nieruchomości drogą gminną wewnętrzną oznaczoną w ewidencji jako działka (nr 28), brak urządnego zjazdu. **Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej - Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dojazd do drogi publicznej i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.** Na działce wzdłuż jej granic występują pojedyncze samosiewy drzew liściastych oraz dziczące drzewa owocowe, bez wartości użytkowej. Ponadto na nieruchomości występują rowy. Działka jest niezabudowana, niezagospodarowana, nieużytkowana rolniczo, stanowiąca użytek zielony mocno zachwaszczony. Kształt nieruchomości zwarty, regularny, prostokątny. Rzeźba terenu płaska. Sąsiedztwo działki stanowią grunty rolne oraz pojedyncza zabudowa siedliskowa. Przez działkę przebiega sieć telekomunikacyjna.

**Urząd Gminy Markusy** informuje, że zgodnie z obowiązującym **Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego** wymieniona działka w obrębie **Zwierzno** przeznaczona jest w części jako **teren zabudowy wiejskiej i mieszkaniowej /1cMW/**, oraz w części jako **teren rolny otwarty /otwarty /4cRO/**.

### **Dla terenów leżących w strefie RO:**

- tereny użytkowane rolniczo, w tym rozproszone siedliska rolnicze-adaptacja z możliwością rozbudowy, a także możliwość lokalizacji nowych siedlisk na warunkach ustalonych dla strefy RO,
- możliwa ewentualność innego wykorzystania terenu w ramach ustaleń strefowych.

### **Program zagospodarowania:**

a/ zachowanie krajobrazu otwartego w zagospodarowaniu terenów, w tym zagospodarowanie rolnicze, zieleń leśna oraz zieleń o dowolnym przeznaczeniu,

b/ dopuszcza się sporadycznie zabudowę rozproszoną, jeżeli jest niezbędna dla funkcjonowania terenów rolnych i leśnych, łącznie z agroturystyką pod warunkiem nie zakłócania krajobrazu otwartego i nie naruszania jego walorów-szczególnie należy wykorzystać istniejące terpy bez zabudowy,

c/ dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej jeżeli nie mają one szkodliwego wpływu na środowisko.

**Na terenach zabudowy wiejskiej MW obowiązuje:**

- adaptacja istniejącego zagospodarowania z możliwością rozbudowy,
- możliwość lokalizacji nowych inwestycji, poprzez dopełnienie istniejącej struktury.

Program zagospodarowania

- zabudowa mieszkaniowa oraz związane z nią usługi i urządzenia użyteczności publicznej przy pierwszeństwie zabudowy związanej z rolnictwem,
- działalność gospodarcza nieuciążliwa, agroturystyka,
- dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej dla obsługi MW

UG nie przewiduje zmiany planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium dla ww terenu, nie prowadzi prac planistycznych obejmujących ww teren oraz teren sąsiedni. Nie wydano decyzji o warunkach zabudowy. Nie wpłynęły żadne wnioski o wydanie decyzji o lokalizacji celu publicznego. Nie jest planowana lokalizacja elektrowni wiatrowych. Ponadto Urząd nie posiada oraz nie przystąpił do opracowania planu rewitalizacji oraz opracowania Miejscowego Planu Odbudowy. UG nie zamierza występować z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003r o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj.Dz.U. z 2024r poz. 311). Dla w/w nieruchomości nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych, tereny górnicze ujawnione w SUIKZP Gminy oraz tereny górnicze, w tym obszary osuwania się mas ziemnych określone w MPZP lub SUIKZP.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 71.300,00 zł**

(słownie: siedemdziesiąt jeden tysięcy trzysta złotych 00/100)

**Część ceny w wysokości 59.278,44 zł zawiera podatek VAT w stawce obowiązującej w dacie zawarcia notarialnej umowy sprzedaży.**

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 póź.zm.)

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem 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 wyrysłu działki wchodzącej w skład nabywanej nieruchomości.

**Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w Elblągu** informuje, że według prowadzonej ewidencji na działce nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku do których prawa

właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Na przedmiotowej nieruchomości występują rowy melioracyjne, działka graniczy również z rowami melioracyjnymi. Jednocześnie informują, że zgodnie z prowadzoną ewidencją urządzeń melioracji wodnych na działce mogą występować niezainwentaryzowane urządzenia drenarskie, które w przypadku ich przerwania podczas wykonywanych robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

**Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu** poinformował, że na przedmiotowej nieruchomości nie zarejestrowano stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków.

**Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie** informuje, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się poza obszarami objętymi ochroną przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (tj. Dz.U z 2023r. poz.1336 z póź.zm.) takimi jak :park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000 ,stanowisko dokumentujące, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. W związku z tym, nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody.

Zgodnie z zaświadczeniem **Starostwa Powiatowego w Elblągu**, do dnia wystawienia zaświadczenia nie wpłynęły żadne wnioski w sprawie roszczeń reprivatyzacyjnych.

**Zarząd Dróg Powiatowych w Elblągu z/s w Pasłęku** poinformował, że działka nie przylega do dróg powiatowych. Ponadto informują że w ciągu najbliższych 12 miesięcy nie wszczęli oraz nie zamierzają wszczynać postępowania o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na przedmiotowej nieruchomości.

**Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** poinformował, że powyższa działka nie styka się z pasami dróg wojewódzkich i nie leży w ich sąsiedztwie.

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad O/Olsztyn** informuje że działka nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej.

**Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie** poinformował, że 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 z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

### **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 2022 r., poz. 2569 z póź.zm.) 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.

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.** 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 26).

**Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 16.10.2024 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:**

1. Urzędu Gminy Markusy,
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: A. Zaborowska

Główny Specjalista  
Samodzielne stanowisko pracy  
Maciej Zaleski  
/podpisano elektronicznie/