



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Ełku

OLS.WKUZ.ELK.4240.25.2024.AS.28

Ełk, dnia 02.12.2024 r.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

działając na podstawie art. 2 ust. 2 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, z późn. zm.) oraz art. 28 i art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. 2024 poz. 589 z późn. zm) oraz rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. 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 przeznaczonej do sprzedaży w trybie bezprzetargowym w drodze pierwszeństwa nabycia, położonej w obrębie Oblewo, gmina Biała Piska, powiat piski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z byłego **Państwowego Gospodarstwa Rolnego**.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Biała Piska, oznaczona w ewidencji gruntów obrębu Oblewo jako działka nr 12/43 o łącznej pow. 5,1400 ha w tym:
- łąki trwałe 5,1400ha (klasy gleb: ŁIV – 5,1100 ha)
- grunty pod rowami 0,0300 (klasy gleb: W-ŁIV – 0,0300 ha)
w tym 5,1400 ha użytków rolnych.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Pieszku dla ww. nieruchomości powadzona jest Księga Wieczysta **OL1P/00016044/9**.

Pismem z dnia 03 lipca 2024 r. znak DNI.mr.623.33.2024 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę sprzedaż przedmiotowej nieruchomości.

Opis nieruchomości: *Nieruchomość rolna niezabudowana, użytkowana rolniczo jako użytki zielone kośne, porośnięta trawą oraz pojedynczymi kępami zakrzewienia – bez wartości użytkowej. Kształt nieruchomości foremny. Rzeźba terenu płaska z podmokłymi obniżeniami, poprzecinana rowami. Nieruchomość położona jest w odległości około 3 km na wschód od zabudowy mieszkalno-gospodarczej miejscowości Oblewo. Sąsiedztwo stanowią: od strony północnej – droga powiatowa; z pozostałych stron i za drogą – grunty rolne. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej o nawierzchni bitumicznej bez urządzonego zjazdu. Nad nieruchomością przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia, z lokalizacją słupów oraz linia kablowa. **Nieruchomość obciążona jest wieloletnią umową dzierżawy obowiązującą do dnia 30 września 2028 r.***

Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Miejskiego w Białej Piskiej działka o nr geod. 12/43 położona w obrębie ewidencyjnym Oblewo, gmina Biała Piska, nie jest objęta aktualnym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie z załącznikiem graficznym do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Piska przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Białej Piskiej Nr XXXIII/265/2018 z dnia 22 lutego 2018 r. zmienioną Uchwałami w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Piska dla obszaru na którym zlokalizowana jest ww działka zapis jest następujący:

Kierunki zagospodarowania: „...tereny rolnicze”; **Dodatkowe informacje:** „...średnie napięcie..”.

„Wyznacza się tereny wyłączone spod zabudowy, za wyjątkiem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów, ograniczonej do siedlisk rolniczych. W obszarach istniejących siedlisk dopuszcza się remonty, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków oraz wznoszenie nowych obiektów

budowlanych. Obszary rolnicze zlokalizowane są poza terenami zainwestowanymi wsi i terenami skupionej zabudowy, tworzą je głównie łąki, pola uprawne i pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oczka wodne, ciek, rowy melioracyjne”.

Teren ww. nieruchomości nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie przystąpiono do jego opracowania. Gmina Miejska w Białej Piskiej nie wszczęła postępowania w celu wprowadzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmujących wymienioną działkę.

Gmina Biała Piska nie zamierza podjąć czynności w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. nieruchomości.

Ww. nieruchomość nie jest objęta ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy oraz ustaleniami decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a także na dzień wydania zaświadczenia do tut. Urzędu nie wpłynęły wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz ustaleniami decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Na ww. terenie nie jest planowany przebieg jakichkolwiek tras komunikacyjnych; nie jest planowana budowa siłowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych oraz innych urządzeń do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii; nie udokumentowanych złóż surowców mineralnych i kopalin.

Działka nr 12/43 obręb Oblewo nie jest położona na obszarze zdegradowanym oraz nie jest położona na obszarze rewitalizacji. Nie zastrzeżono prawa pierwokupu wskazanej działki na rzecz Gminy Biała Piska.

Rada Miejska w Białej Piskiej podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Biała Piska.

Na terenie gminy Biała Piska nie wyznaczono obszarów Specjalnej Strefy Rewitalizacji, nie uchwalono miejscowego planu odbudowy.

Ww. działka nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków, nie posiada dostępu do drogi gminnej, posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej, nie posiada urządzonego zjazdu.

Powiatowy Zarząd Dróg w Pisz poinformował, że w okresie najbliższych dwunastu miesięcy nie będzie występował z wnioskiem o wydanie decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej nie są planowane inwestycje związane z budową lub rozbudową dróg powiatowych obejmującej swym zasięgiem teren działki nr 12/43 obręb Oblewo, gmina Biała Piska.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie informuje, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działce. Ponadto informuje, iż nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działki na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podstawie ww. ustawy.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, informuje, że 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 o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady, na podstawie ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym dla przedmiotowej nieruchomości.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie poinformował że tut. Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Ponadto ww. 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.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku informuje, że na działce nr 12/43 obręb Oblewo, gmina Biała Piska, powiat piski, znajdują się rowy: R-H7, R-H8, R-H6, RH-2. Jednocześnie poinformował, że w okresie najbliższych dwunastu miesięcy przez ww. nieruchomości nie planuje się żadnych inwestycji.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie**, ww. nieruchomość 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.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku poinformował, iż według posiadanej informacji w Urzędzie dokumentacji konserwatorskiej, na wskazanych działkach nie występują żadne formy ochrony konserwatorskiej.

Starostwo Powiatowe w Pisz informują, że zgodnie z ewidencjami i rejestrami w stosunku do przedmiotowej działki przed Starosta Piskim nie były prowadzone, ani nie toczą się postępowania, w zakresie roszczeń reprivatyzacyjnych. Wymieniona wyżej nieruchomość nie jest w dożywotnim użytkowaniu i nie wpłynął w stosunku do niej żaden wniosek osób ubiegających się o przyznanie ich na własność.

Cena nabycia nieruchomości wynosi - 214 800,00 zł

(słownie: dwieście czternaście tysięcy osiemset złotych 00/100)

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

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.)

Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży lub Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności na roczne raty.

Warunki rozkładania ceny sprzedaży na raty określa Rozporządzenie 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 (Dz. U. z 2012 r., poz. 208).

Na wniosek nabywcy, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności za nabywaną nieruchomość na roczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat (wraz z pierwszą wpłatą), jeśli przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży nabywca wpłaci co najmniej 10% jej ceny i przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Piskiego. Strony zobowiązane będą do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia, 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.

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**.

Zgodnie z art. 28a ust. 2 ww. 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 rolnymi 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 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.) 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.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa wprowadzi do umowy sprzedaży umowne **prawo odkupu** na podstawie art. 593 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia

zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Ze szczegółowymi warunkami zastosowania umownego prawa odkupu można się zapoznać się w Sekcji Zamiejscowej w Ełku, ul. Zamkowa 8.

Zgodnie z art. 29b ust 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.) - 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 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.

Powyższe oświadczenie będzie składane przez Nabywcę także w notarialnej umowie sprzedaży.

Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zastrzega sobie możliwość odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli znajdą 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.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Ełku, ul. Zamkowa 8, 19-300 Ełk (tel. 87 621 74 50).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 06.12.2024 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Miejskiego w Białej Piskiej,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Giżycku,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Ełku.

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Ełku

Aneta Kielich

SPECJALISTA

Anita Supińska