



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

OLS.WGZ.ELB.4240.210.2024.AZ.5

Elbląg, dnia 31.01.2025 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 przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargowym, położonej na terenie gminy Elbląg, obręb Tropy Elbląskie, powiat elbląski, woj. warmińsko-mazurskie, pochodzącej z byłego PFZ

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana położona na terenie gminy Elbląg, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Tropy Elbląskie, jako:

działka Nr 74 pow. 0,3100 ha, KW Nr EL1E/00053816/2

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,3100 ha, z czego:

- pastwiska trwałe : 0,2800 ha, w tym: PsIII- 0,2800 ha,

- grunty pod rowami : 0,0300 ha, w tym: W-PsIII- 0,0300 ha

w tym: 0,3100 ha użytków rolnych.

Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w rozłogu wsi Tropy Elbląskie oddalonej od siedziby powiatu Elbląg około 7 km. Dostęp do nieruchomości drogą gminną wewnętrzną oznaczoną w ewidencji jako działka (nr 62). **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 wносił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.** Działka niezabudowana, stanowiąca użytek zielony. Kształt nieruchomości zwarty, regularny, zbliżony do prostokąta. Rzeźba terenu płaska. Południową i zachodnią część działki stanowią rowy melioracyjne. Na działce występują pojedyncze sztuki zakrzaczenia i pojedyncze drzewa liściaste. Sąsiedztwo działki stanowią grunty rolne oraz zabudowa mieszkalna wsi.

Urząd Gminy Elbląg informuje, że od dnia 1 stycznia 2004 roku Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla obrębu Tropy Elbląskie przestał obowiązywać.

Jednocześnie informują że dnia 27 marca 2024 roku Rada Gminy Elbląg podjęła uchwałę nr LXV/476/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Elbląg. Granice przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego obejmują obszar całej Gminy w jej granicach administracyjnych.

Na obecnym etapie nie można określić docelowego przeznaczenia przedmiotowej działki.

Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Elbląg zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Nr XXXII/248/2021 z dnia 24 czerwca 2021 roku, przedmiotowa nieruchomość jest położona w **Podstrefie ekosystemu J.Družno oznaczonej na mapie studium symbolem E2** oraz na terenie oznaczonym symbolami :

- tereny rolnicze oraz łąki i pastwiska,

- obszary chronionych krajobrazów: A-Wysoczyzny Elbląskiej Zachód; B-J.Družno;

- **C-rzeki Nogat,**
- **granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej,**
- **Natura 2000 obszary ptasie: III-PLB280010 Zalew Wiślany; IV-PLB280013 Jezioro Drużno,**
- **Obszary szczególnego zagrożenia powodzią raz na sto lat/ Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.**

Strefa ekologiczna „E” obejmuje północną część gminy razem z Zatoką Elbląską, elbląską część rzeki Nogat wraz z jej doliną w granicach wałów przeciwpowodziowych, tereny leśne północnej części gminy wraz z ich otoczeniem znajdującym się w granicach Parku Krajobrazowego oraz tereny położone w sąsiedztwie Jeziora Drużno włączone do obszarów specjalnej ochrony ptaków (OSO) Natura 2000 a także Obszarem Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno. W strefie tej dominuje funkcja ochronna oraz **funkcja produkcji rolnej**, która musi być podporządkowana ochronie krajobrazu przyrodniczego i kulturowego. Obowiązuje utrzymanie wysokiego reżimu gospodarowania, szczególnie w odniesieniu do ścieków bytowych i rolniczych.

W podstrefie „E2” obowiązuje :

- ochrona walorów przyrodniczych oraz przyrodniczo-krajobrazowych, na obszarach prawnie chronionych,
- ochrona walorów kulturowych układu ruralistycznego i budynków objętych ochroną konserwatorską dla wsi Raczki Elbląskie i Tropy Elbląskie,
- adaptacja istniejącej zabudowy, odbudowa istniejących siedlisk rolniczych,
- utrzymanie w sprawności technicznej istniejących urządzeń melioracyjnych, stacji pomp oraz wałów ochronnych J. Drużno,
- wskazane wykorzystanie istniejących w gospodarstwach rolnych dla indywidualnej turystyki i wypoczynku (agroturystyka),
- realizacja terenów publicznych, w tym :place zabaw, tereny sportu i rekreacji, tereny kultury, terenu kultury fizycznej, tereny turystyki,
- w podstrefie „E2” obowiązuje wysoki reżim gospodarowania, szczególnie w odniesieniu do ścieków bytowych i rolniczych- szczelna płyta na nawóz i zbiornik na gnojowicę.

Ponadto informują że :

- nie została podjęta uchwała dotycząca przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego który obejmowałby swoim zasięgiem teren w/w działki,
- na działce ani w jej sąsiedztwie nie jest planowana lokalizacja siłowni wiatrowych,
- na nieruchomość nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy,
- nieruchomość nie została objęta ostateczną decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- nie planuje się przebiegu przez nieruchomość dróg gminnych a także nie planuje się poszerzenia istniejących dróg w najbliższych 12 miesiącach,
- działka nie znajduje się w obszarze objętym planem rewitalizacji zgodnie z Ustawą z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (tj:Dz.U. z 2024r. poz.278),
- działka nie jest objęta miejscowym planem odbudowy,
- działka przylega do drogi gminnej wewnętrznej,
- nieruchomość nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków,
- na działce nie znajdują się udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych, tereny górnicze.

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. Dodatkowo informują, że zgodnie z posiadaną ewidencją, na przedmiotowej nieruchomości występują rowy melioracyjny.

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 nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art.6 ust.1 ustawy z 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U z 2024r. poz.1478) takimi jak :park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, stanowisko dokumentujące, użytek ekologiczny oraz zespół

przyrodniczo-krajobrazowy. Jednakże działka położona jest na **obszarze specjalnej ochrony ptaków Jezioro Drużno PLB280013** oraz w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno**, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 25 Wojewody warmińsko-mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2008r. w sprawie obszaru Chronionego Krajobrazu Jezioro Drużno (Dz.Urz.Woj. Warm.-Maz. Nr 70 poz.1341).

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

Zarząd Dróg Powiatowych w Elblągu z/s w Pasłęku poinformował, że działka nie przylega do drogi powiatowej. 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.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 18.250,00 zł

(słownie: osiemnaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych 00/100)

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.

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 10 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.

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 wrysem 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 występowali 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 wyrys działki wchodzącej w skład nabywanej nieruchomości.

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 zbyte 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 późn. 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 powierzchnię 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.

KOWR wprowadzi do umowy sprzedaży umowne **prawo odkupu** na mocy art. 593§ 1 ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23.04.1964r (tj. Dz. U. z 2024r, poz. 1061) na rzecz Skarbu Państwa w okresie **5 lat** od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego. Ze szczegółowymi warunkami zastosowania umownego prawa odkupu można zapoznać się w Sekcji Zamiejskiej w Elblągu.

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 07.02.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy Elbląg,
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

p.o. Kierownika
Sekcji Zamiejscowej w Elblągu
Maciej Zaleski
/podpisano elektronicznie/

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	224784.571169.505055
Nazwa dokumentu	Publikacja wykazu Tropy Elbląskie dz. 74.pdf
Tytuł dokumentu	Publikacja wykazu Tropy Elbląskie dz. 74
Sygnatura dokumentu	OLS.WGZ.ELB.4240.210.2024.AZ
Data dokumentu	03.02.2025 08:14:27
Skrót dokumentu	E60611179A3341338681B95608CC2F58CBFB 7C47
Wersja dokumentu	1.4
Data podpisu	03.02.2025
Sygnatariusz	Maciej Zaleski
Stanowisko	p.o. Kierownika Sekcji
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.126.31.31.
Data wydruku:	03.02.2025 09:07:43
Autor wydruku:	Zaborowska Alicja