



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

Elbląg, dnia 02.04.2025 r.

OLS.WGZ.ELB.4240.53.2025.AR.13

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

działając na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wtrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz. U. z 2024 roku poz.801 z późn. zm.) i art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 589 z późn. zm.), 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 przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargowym, położonej w obrębie geodezyjnym Wyrębiska, gmina Pieniężno, powiat braniewski, woj. warmińsko-mazurskie, pochodzącej z byłego PFZ.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Pieniężno, składająca się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów obręb Wyrębiska jako:

- działka nr 5/16 o powierzchni 0,4966 ha KW EL1B/00000257/6
- działka nr 5/17 o powierzchni 0,4951 ha KW EL1B/00000257/6
- działka nr 5/18 o powierzchni 0,3000 ha KW EL1B/00000257/6

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 1,2917 ha, w tym:

- grunty orne (R): 1,2917 ha, w tym: RIIIb – 1, 1818 ha, RV – 0, 1099 ha,

Powierzchnia użytków rolnych wynosi – 1,2917 ha

Opis nieruchomości:

Nieruchomość niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr 5/16, 5/17, 5/18 położona jest ok. 300 m na wschód od zwartej zabudowy mieszkalnej wsi Wyrębiska. Działki sąsiadują ze sobą tworząc jeden kompleks. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej publicznej o nawierzchni asfaltowej oraz szutrowej. Brak urządzonego zjazdu z drogi publicznej na teren przedmiotowych działek. Nie stwierdzono rowów, przepustów, wód i zabagnień. Kształt poszczególnych działek regularny, prostokątny, rzeźba terenu równinna. Nieruchomość stanowi w całości użytek zielony. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią grunty rolne, zabudowa siedliskowa oraz droga gminna publiczna. Przez przedmiotową nieruchomość nie przechodzą żadne sieci.

Nieruchomość użytkowana bezumownie przez okolicznych mieszkańców. W związku z powyższym Kupujący oświadczy w akcie notarialnym umowy sprzedaży, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy sprzedaży bezumownym użytkowaniem. Samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego z tego tytułu.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Braniewie prowadzona jest **KW EL1B/00000257/6**. W Dziale III — PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA widnieje ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym, dotyczące działek oznaczonych jako nr 5/22, 5/28, 5/29, 5/30 obręb Wyrębiska gmina Pieniężno.

Urząd Miejski w Pieniężnie informuje, że na wskazanym obszarze nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Pieniężno obowiązującym do dnia 31.12.2002 r., przedmiotowe działki przeznaczone były na cele rolne. Zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieniężno” działki położone są w strefie zachodniej — SZ w podstrefie P-R3.

82-300 Elbląg, ul. Nowodworska 10B, +48 55 230 65 20, www.kowr.gov.pl

Strefa Zachodnia z racji swojego położenia, walorów przyrodniczych oraz tradycji osadniczo-gospodarczych winna pozostać obszarem wielofunkcyjnym, w którym równorzędne znaczenie będzie miała polityka ochronna oraz polityka aktywizacji gospodarczej.

W podstrefie rolnej P-R3

- a) tworzenie warunków dla rozwoju drobnego przetwórstwa, przechowywania, handlu i usług,
- b) wspieranie rolnictwa ekologicznego, agro- i ekoturystyki,
- c) na obszarach rolnych otwartych, poza terenami poszczególnych wsi, należy stosować zasadę ograniczonego inwestowania. Oznacza to, że realizacja zabudowy rolniczej, a tym bardziej nierolniczej, może występować wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po zaakceptowaniu przez Radę Gminy. Realizacja zabudowy mieszkaniowej wymaga przeprowadzenia procedury planu miejscowego.
- d) porządkowanie centralnych fragmentów wsi oraz wspieranie rozwoju bazy turystycznej, szczególnie wsi Pakosze.

Opracowane „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieniężno” zatwierdzone uchwałą Nr L/238/10 Rady Miejskiej w Pieniężnie z dnia 15 lipca 2010 r. w sprawie uchwalenia „zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieniężno” nie przewiduje zmiany przeznaczenia rozpatrywanego terenu. Według danych będących w posiadaniu urzędu nie zostały wszczęte postępowania dotyczące lokalizacji siłowni wiatrowych na wskazanym terenie (brak wniosków); na sąsiednich nieruchomościach nie występują siłownie wiatrowe. Przedmiotowe działki nie są objęte miejscowym planem odbudowy. Przedmiotowe nieruchomości przylegają do granicy pasa drogi gminnej publicznej, jednocześnie nie planuje się przebiegu dróg gminnych przez teren rozpatrywanych działek, nie planuje się również poszerzenia istniejących dróg gminnych w sąsiedztwie działek. Na wyżej wymienione nieruchomości nie zostały wydane decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz nie wydano decyzji o warunkach zabudowy. Przedmiotowe działki nie są objęte miejscowym planem odbudowy, nie są położone na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Rada Miejska w Pieniężnie podjęła Uchwałę Nr X/64/24 z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Pieniężno.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie informuje, że działki nr 5/16, 5/17, 5/18 nie są objęte formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, jakimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Jednocześnie poinformowano, że na wyżej wymienionych działkach nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody. Jak również poinformowano, że rejestr pomników przyrody dostępny jest na stronie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Elblągu poinformowało, że na wyżej wymienionych działkach nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku, do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Jednocześnie poinformowano, że na przedmiotowych działkach mogą występować podziemne urządzenia drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przerwania podczas robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania. Według opinii Zarządu Zlewni w Elblągu nie ma przeciwwskazań co do trwałego rozdysponowania przedmiotowej działki.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu poinformował, że na przedmiotowej działce nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków. Jednocześnie poinformowano, że zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jeśli podczas prac ziemnych na terenie wyżej wskazanych działek zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny, właściciel musi bezzwłocznie powiadomić o tym WUOZ lub właściwego burmistrza.

Zgodnie z zaświadczeniem **Starostwa Powiatowego w Braniewie i Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego**, do dnia wystawienia zaświadczenia nie wpłynęły żadne wnioski roszczeniowe byłych właścicieli i nie toczy się postępowanie roszczeniowe w stosunku do przedmiotowych działek.

Nie istnieje potrzeba rezerwy terenu na potrzeby realizacji dróg **krajowych, wojewódzkich i powiatowych**.

Nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Braniewskiego. 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.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 69.000,00 zł

(słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych 00/100).

W cenie uwzględniono 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 z późn. zm.).

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.

KOWR wprowadzi do umowy sprzedaży umowne **prawo odkupu** na mocy art.593 § 1 ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23.04.1964 r (t.j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 1061 z późn. zm.) 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 Zamiejscowej w Elblągu.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy sprzedaży oraz w 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.

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.

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 8 kwietnia 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Miasta i Gminy w Pieniężnie,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Elblągu,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcji Zamiejscowej w Elblągu.

Sporządziła: A. Rożentalska

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