



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn

Sekcja Zamiejscowa Elbląg

OLS.WKUZ.ELB.4240.217.2022.MC.10

Elbląg, dnia 2023-06-19

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

działając na podstawie art. 2 ust. 1 pkt.4 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 507) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2329 ze zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

przeznaczonej do sprzedaży nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi, położonej na terenie gminy Pieniężno, powiat braniewski, woj. warmińsko-mazurskie

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Pieniężno, obręb Łąsy, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków, jako:

- działka nr **55/3** o pow. 1,0588 ha, KW Nr EL1B/00000946/3

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi **1,0588 ha**, z czego:

- pastwiska trwałe:	0,0105 ha – PsVI
- nieużytki:	0,1749 ha – N
- grunty orne:	0,8474 ha, w tym: RIIb – 0,0405 ha, RIVb – 0,8069 ha
- grunty zadrzewione	
i zakrzewione na użytkach rolnych:	0,0260 ha – Lzr/PsIII
w tym:	0,8579 ha użytków rolnych

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem 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 wrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość niezabudowana położona ok. 500 m od zwartej zabudowy miasta Pieniężno. Kształt rozłogu nieregularny, zbliżony do trójkąta. Teren równinny. Obszar działki stanowi użytek zielony, częściowo zakrzewiony i zadrzewiony drzewostanem przedstawiającym wartość użytkową. W północno – zachodniej części nieruchomości występuje teren okresowo podmokły. Najbliższe sąsiedztwo stanowią grunty użytkowane rolniczo i droga wojewódzka nr 507. Brak zjazdu z drogi wojewódzkiej na nieruchomość. Dostęp do drogi publicznej pośredni poprzez drogę gminną wewnętrzną. Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej, i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu. Nabywający zobowiązany będzie złożyć w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenie w tym zakresie. Najbliższa pojedyncza zabudowa siedliskowa znajduje się w odległości ok. 150 m.

Urząd Miejski w Pieniężnie informuje, że na wskazanym obszarze nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Pieniężno obowiązującym do 31.12.2002r. działka przeznaczona na cele rolne. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego działka położona jest w Strefie Centralnej S.C. w Podstrefie P-DW2 - kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) tworzenie warunków dla rozwoju drobnego przetwórstwa, przechowywania, handlu i usług;
- 2) tworzenie warunków dla rozbudowy punktowej infrastruktury turystycznej przy drogach wylotowych z Pieniężna;
- 3) tworzenie warunków dla rozwoju rolnictwa ekologicznego oraz eko – i agroturystyki;
- 4) 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 wypadkach. Realizacja zabudowy mieszkaniowej wymaga przeprowadzenia procedury planu miejscowego.

Nie zostało wszczęte postępowanie dot. lokalizacji siłowni wiatrowych (brak wniosków) i na sąsiednich nieruchomościach nie występują siłownie wiatrowe. Nie planuje się przebiegu dróg gminnych przez teren ww. działki i nie planuje się poszerzenia istniejących dróg gminnych w sąsiedztwie działki. Gmina nie przystąpiła do opracowania MPZP ani SUIKZP. Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planie odbudowy. Nie zostały wydane decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz nie wydano decyzji o warunkach zabudowy (brak wniosków). Działka nie jest położona na obszarze rewitalizacji, ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji. Droga prowadząca przy ww. nieruchomości jest drogą wewnętrzną będącą własnością Miasta i Gminy Pieniężno.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku informuje, że RZGW w Gdańsku nie wykonuje praw właścicielskich Skarbu Państwa w stosunku do ww. działki w nawiązaniu do art. 218 ust. 1 ustawy z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne. Wg Mapy Podziału Hydrograficznego Polski (w skali 1:10000) na przedmiotowej działce nie występują żadne ciek, ani zbiorniki wodne. Danych MPHP nie należy traktować jako źródła informacji o prawie ustanowionej klasyfikacji wód. Taką klasyfikację zawiera Ewidencja Gruntów i Budynków, a rozbieżność pomiędzy danymi z MPHP i EGIB jest wskazaniem na konieczność weryfikacji operatu geodezyjnego dla problematycznego terenu. Nieruchomość nie leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w myśl przepisów określonych w art. 16 pkt 34 ww. ustawy oraz nie znajduje się na terenie stref ochronnych ujęć wody oraz nie występują na nich urządzenia melioracji wodnych. Ewentualne projektowane zamierzenia na wskazanej powyżej działce należy zweryfikować pod kątem warunków wynikających z planów gospodarowania wodami – Plany Gospodarowania Wodami. Dla danych jednolitych części wód (JCW) w planach gospodarowania wodami określone są odpowiednie działania, ograniczenia i zwolnienia z tych ograniczeń. Dane dotyczące JCWP i GZWP można pobrać ze strony Państwowego Instytutu Geologicznego.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie, Delegatura w Elblągu informuje, że na przedmiotowym terenie nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zgodnie z art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jeżeli na terenie w/w działek zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny, właściciel nieruchomości musi bezzwłocznie powiadomić o tym Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, bądź właściwego wójta/burmistrza.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie informuje, że nieruchomość położona jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków Ostoja Warmińska PLB280015. W przypadku formy ochrony przyrody jaką jest Natura 2000 informujemy, że zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody zabrania się z zastrzeżeniem art. 34 podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 w tym w szczególności:

1. pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
2. wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 lub
3. pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie działając na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych oraz na podstawie §6 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie informuje, że nieruchomość nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest tutaj Oddział i przez obszar nieruchomości 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 nie zamierza wystąpić z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i nie wszczęło postępowania o wydanie decyzji dot. lokalizacji autostrady na podstawie ustawy z dnia 27 października 1994r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym dla przedmiotowej nieruchomości.

Zarząd Dróg Wojewódzkich Rejon Dróg w Elblągu informuje, że nieruchomość przylega do drogi wojewódzkiej nr 507. Nie przewiduje się przebudowy (poszerzenia) drogi wojewódzkiej nr 507 w obrębie działki. Obsługę komunikacyjną działki należy zapewnić poprzez działkę 49/2 (drogę gminną). Należy fizycznie odtworzyć w terenie granice pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 507. Wszelkie zmiany związane z zagospodarowaniem terenów przyległych do dróg wojewódzkich muszą być uzgadniane z zarządcą drogi. W przypadku zabudowy działki informują, że zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985r. obiekty budowlane w terenie zabudowy winny być usytuowane w odległości co najmniej 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej; natomiast poza terenem zabudowy w odległości co najmniej 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej. Nie zostało wszczęte na wniosek ZDW w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych dwunastu miesiącach zarząd dróg nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podstawie przytoczonej ustawy. Nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej nieruchomości.

Zarząd Dróg Powiatowych w Braniewie informuje, że przedmiotowa nieruchomość nie graniczy z pasem drogowym drogi powiatowej. Nie zachodzi konieczność rezerwy terenu przedmiotowej nieruchomości na potrzeby budowy dróg powiatowych. Nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych dla przedmiotowej nieruchomości. W najbliższych 12 miesiącach nie zamierza się wszczynać postępowania w tej sprawie, na podstawie przytoczonej ustawy.

Warmińsko - Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie informuje, 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.

Starostwo Powiatowe w Braniewie informuje, że nie wpłynęły wnioski roszczeniowe byłych właścicieli i nie toczy się postępowanie roszczeniowe w stosunku do przedmiotowej działki.

Starostwo Powiatowe w Braniewie informuje, że nie dysponuje pełnym zakresem informacji o udokumentowanych złożach kopalin występujących na terenie powiatu, jak również nie posiada żadnych informacji w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu informuje, że na działce nie występują śródlądowe wody płynące wymagające wydzielenia geodezyjnego, ani nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 48.180,00 zł

(słownie: czterdzieści osiem tysięcy sto osiemdziesiąt złotych)

W tym wartość zadrzewienia: 3.263,00 zł

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 z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. Poz. 2329 ze 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.

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 nie przekroczy 300 ha.

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

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych:

1. będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnie 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.

W rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz.U. z 2022r., 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.

Na podstawie art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991r o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2022 roku, poz. 2329 ze zm.) Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie **5 lat**, licząc od dnia nabycia tej nieruchomości od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Zgodnie z art. 593 – 595 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny w umowie sprzedaży zastrzeżone zostanie **umowne prawo odkupu** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie **5 lat** od dnia zawarcia umowy sprzedaży. Powyższe uprawnienie będzie wpisane w dziale III księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości. Ze szczegółowymi zapisami dotyczącymi umownego prawa odkupu można zapoznać się w Sekcji Zamiejscowej w Elblągu.

Na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa każdy nabywca nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przed zawarciem umowy 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.

W myśl art. 29c ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 2329 ze zm.), czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, jest nieważna.

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.

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>

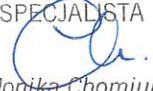
Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu, ul. Nowodworska 10B, pok. 5, tel. (55) 230-65-35 w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres, co najmniej 14 dni poczynając od dnia 29 czerwca 2023 roku w sołectwie Łajsy, w Urzędzie Miejskim w Pieniężnie, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie oraz w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie ul. Głowackiego 6, KOWR O/T w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej – Biuro w Elblągu, na stronie podmiotowej Biuletynu informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Miejski w Pieniężnie
2. Sołtys wsi Łajsy
3. Warmińsko – Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie
4. Warmińsko – Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie – Biuro w Elblągu
5. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT Olsztyn
6. w/m

SPECJALISTA

Monika Chomiuk

Główny Specjalista
samodzielne stanowisko pracy

Maciej Zaleski

