



**Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy w Olsztynie
Wydział Kształtowania Ustroju Rolnego
Sekcja Gospodarowania Zasobem**

OLS.WKUZ.GZ.4240.403.2023.MBe.....

Olsztyn, dnia 19.07.2023r

**KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA
ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE**

działając na podstawie art. 2 ust. 1 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 2022r., poz. 507) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 ze zmianami) a także ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2569 ze zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie Żugienie, gmina Pieniężno, powiat braniewski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z b. PGR w Pieniężnie I.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem Żugienie, gmina Pieniężno, jako działka nr 227/11 o łącznej powierzchni 0,2903 ha (użytki rolne – 0,2903 ha), w tym: PsIV-0,2903 ha

Opis nieruchomości:

Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie gruntów rolnych. Teren działki płaski, porośnięty drzewostanem liściastym w około 30% - pozostała część zachwaszczona i porośnięta wysokimi trawami.

Na nieruchomości znajduje się wyjeżdżona droga gruntowa prowadząca do sąsiedniej nieruchomości. Część działki ogrodzona pastuchem – Nabywający zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że jest świadomy faktu obciążenia części przedmiotu 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.

Działka posiada pośredni dojazd do drogi publicznej tj. drogi gminnej określonej jako dz. nr 192 i 235 w obrębie Żugienie, do której dojeżdża się wewnętrznymi drogami gminnymi oznaczonymi jako dz. nr: 227/8, 289 (graniczącymi z dz. nr 227/11), 165/4, 165/5, 35/5, 165/3, 36/3, 37/5. Drogi wewnętrzne określone jako dz. nr 227/8, 289 częściowo są nieprzejezdne – nieurządzone w terenie, użytkowane rolniczo.

Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej i w związku z tym będzie zobowiązany złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Braniewie dla działki nr 227/11 prowadzona jest Księga Wieczysta nr: **KW EL1B/00014421/8**. Dział III i IV bez wpisów,

Zgodnie z zaświadczeniem **Urzędu Miejskiego w Pieniężnie** z dnia 20.04.2020r. dla **dz. nr 227/11 w Żugieniach** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przestał obowiązywać. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pieniężno w/w działka znajdują się w **Strefie Centralnej- SC, w podstrefie P-R1.**

Strefa Centralna obejmuje układ podmiejski miasta Pieniężna, charakteryzujący się relatywnie największą dynamiką rozwoju demograficznego, większą ruchliwością społeczną oraz korzystnymi warunkami lokalizacji inwestycji. Warunki te kształtowane są m.in. przez dobrą dostępność komunikacyjną oraz zróżnicowany krajobraz i atrakcje turystyki krajoznawczej (miedzy innymi rezerwat doliny Wąlszy, klasztor Werbistów, Stare Miasto w Pieniężnie, skansen w Łąjsach).

W podstrefie rolnej P-R1

- Strefa północna obejmuje tereny wsi położonych przy trasie łączącej Pieniężno z Braniewem. W wyniku odbudowy międzynarodowej drogi nr 22 z przejściem granicznym w Grzechotkach – tereny te zyskują dużą szansę na rozwój funkcji pozarolniczych związanych ze wzrostem popytu na obsługę turystyki, a także przetwórstwo i przechowywanie towarów.
- 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,
- porządkowanie centralnych fragmentów wsi oraz wspieranie rozwoju bazy turystycznej,
 - rozwój turystyki oparty na Zespole Klasztoru o Werbistów.

Gmina poinformowała, że:

- nie zostały wszczęte postępowania dot. lokalizacji siłowni wiatrowych lub fotowoltaiki na w/w działki (brak wniosków), na sąsiednich nieruchomościach nie wstępują siłownie wiatrowe ani fotowoltaika,
- nie planuje się przebiegu dróg gminnych w sąsiedztwie przedmiotowych działek,
- na nieruchomość nie została wydana decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego ani decyzja o warunkach zabudowy (brak wniosków),
- nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Ekonomicznej,
- działka nie jest położona na terenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej,
- nie prowadzi prac planistycznych.

Starostwo Powiatowe w Braniewie pismem z dnia 05.05.2023r. poinformowało, że nie wpłynęły wnioski roszczeniowe byłych właścicieli i nie toczy się postępowanie roszczeniowe w stosunku do dz. nr 227/11 w Żugieniach.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 25.05.2023r. poinformowała, że dz. nr 227/11 w Żugieniach nie jest objęta formami ochrony przyrody.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wód Polskich Zarządu Zlewni w Elblągu** z dnia 06.05.2020r. na dz. nr 227/11 w Żugieniach nie występują wody płynące.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wód Polskich Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku** z dnia 10.05.2023r. na dz. nr 227/11 w Żugieniach nie występują śródlądowe wody płynące.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków Delegatura w Elblągu pismem z dnia 19.05.2023r. poinformował, że na dz. nr 227/11 nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Zarząd Dróg Powiatowych w Braniewie pismem z dnia 02.05.2023r. poinformował, że dla dz. nr 227/11 nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla przedmiotowej nieruchomości. W najbliższych 12 miesiącach organ nie zamierza wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej.

Zarząd Dróg Wojewódzkich Rejon w Elblągu pismem z dnia 08.05.2023r. poinformował, że dz. nr 227/11 w Żugieniach nie styka się z pasami dróg wojewódzkich i nie leży w ich sąsiedztwie. Nie przewiduje się również budowy nowych odcinków dróg wojewódzkich, które mogłyby przebiegać przez w/w działki lub z nimi graniczyć. Nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie działki na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych dwunastu miesiącach zarząd dróg nie zamierza wsząć takiego postępowania na podstawie przytoczonej ustawy.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad pismem z dnia 23.05.2023r. poinformowała, że dz. nr 227/11 nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej oraz, że nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych sześciu miesięcy 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 wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady, na podstawie ustawy z dnia 27 października 1994r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1014) dla przedmiotowej działki.

Nieruchomość nie jest zgłoszona do KZN ani nie znajdują się na niej udokumentowane kopaliny.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 12.900,00 zł

(słownie: dwanaście tysięcy dziewięćset złotych), w tym wartość drzewostanu wynosi 589,00 zł

Cena zawiera 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 2022 r., poz. 2329 ze zmianami).

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.

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.

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 ze zmianami) za użytki rolne uważa się: grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

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 o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 ze zmianami) 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.

Zgodnie z art. 29b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 ze zmianami) - 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.

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>

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. 55 230-65-32).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 27.07.2023 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Miejskiego w Pieniężnie
2. Sołtysa wsi Zugienie
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
4. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Elblągu,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
6. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

Sporządziła: Marta Bętlewska

Z-ca DYREKTORA

Piotr Krasulski

STARSHY REFERENT

Marta Bętlewska

GŁÓWNY SPECJALISTA
samodzielnie wykonawczo pracy

Aneta Staranowicz