

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Działdowie

OLS.WKUZ.DZ.4240.133.2022.JPI.62

Działdowo, dnia 13-11-2023r.

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 2022 r., poz. 507 z późn. zm.) 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 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ
nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w trybie pierwszeństwa nabycia,
pochodzącej z b.PGR Nowe Miasto Lub.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana położona w obrębie Nawra na terenie gminy Nowe Miasto Lub., oznaczona w ewidencji gruntów jako działki Nr 252/4, 256/13, 255/1, 255/2, 255/3, 255/4, 255/5, 255/6, 255/7, 255/8, 255/9 o pow. 11,6099 ha.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 11,6099 ha, z czego:

- grunty orne: 2,2543 ha, w tym: RIVa - 1,9543 ha, RIVb- 0,3000 ha,
- pastwiska trwałe: 8,9071 ha, w tym: PsIII-3,3630 ha, PsIV- 5,5034 ha, PsV- 0,0407 ha,
- nieużytki: 0,4485 ha.

w tym: 11,1614 ha użytków rolnych.

Dla nieruchomości urządzone są n/w księgi wieczyste, które prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Nowym Mieście Lubawskim: **EL1N/00032669/2** (dz. nr 252/4 i 256/13), **EL1N/00022031/8** (dz. nr 255/1), **EL1N/00022032/5** (dz. nr 255/2), **EL1N/00022033/2** (dz. nr 255/3), **EL1N/00022034/9** (dz. nr 255/4), **EL1N/00022035/6** (dz. nr 255/5), **EL1N/00022036/3** (dz. nr 255/6), **EL1N/00022037/0** (dz. nr 255/7), **EL1N/00022038/7** (dz. nr 255/8), **EL1N/000/22039/4** (dz. nr 255/9).

Nieruchomość składa się z dwóch kompleksów działek, które bezpośrednio ze sobą nie sąsiadują. Działki od nr 255/1 do 255/9 stanowią jeden rozłóg. Teren płaski, kształt foremny zbliżony do trójkątnego. Działki nr 252/4 oraz 256/13 oddziela od siebie rów melioracyjny stanowiący odrębną działkę ewidencyjną. Ich teren jest skonfigurowany. Wszystkie działki utrzymane są w dobrej kulturze rolnej. Obsługa komunikacyjna odbywa się z publicznych dróg gminnych.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest umową dzierżawy. Nie jest obciążona umowami o udostępnienie gruntu, nie jest też ustanowiona służebność w stosunku do ww. działek.

Zgodnie z pismem **Urzędu Gminy w Nowym Mieście Lub. z/s w Mszanowie** znak: RI.6724.193.2022 z dnia 02.10.2023r. dla działek Nr 252/4, 256/13, 255/1, 255/2, 255/3, 255/4, 255/5, 255/6, 255/7, 255/8 i 255/9 położonych w obrębie Nawra, Gmina Nowe Miasto Lubawskie nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie jest również planowane opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Nowe Miasto Lubawskie Uchwałą nr XLVI/428/2023 z dnia 23.02.2023r. przystąpiła do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lub., aczkolwiek projekt suikzp zmianami nie obejmuje przedmiotowych działek.

Zgodnie z Uchwałą Nr IX/70/2019 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 25.07.2019r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto Lubawskie przedmiotowe nieruchomości położone są w rejonie „d”- przyrodniczo- rekreacyjnym oraz znajdują się w strefie „G”- strefie rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Działki nie są objęte decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Na w/w działki nie wpłynęły wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy lub ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego. Obecnie nie ma możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych, ponieważ wg. istniejących przepisów lokalizacja tychże elektrowni jest możliwa tylko w przypadku uchwalonego

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod taką inwestycję a którego gmina nie posiada. W/w działki nie znajdują się na obszarze chronionego krajobrazu lub rezerwatu przyrody. W/w działki nie znajdują się na obszarze chronionym NATURA 2000. Na ww. działkach nie ma obiektów wpisanych w Gminnej Ewidencji Zabytków. Na działkach o nr 252/4 oraz 256/13 występują stanowiska archeologiczne: AZP 31-52, st. VI/41, AZP 31-52, st. VII/42, AZP 31-52, st. VIII/43, AZP 31-52, st. X/52. Gmina nie posiada informacji o ewentualnym występowaniu udokumentowanych złóż kopalin naturalnych na tym terenie. W/w działki nie są objęte programem rewitalizacji. Rada Gminy nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego. Działki nie są objęte miejscowym planem odbudowy, nie są położone w warmińsko- mazurskiej strefie ekonomicznej. Działki nr 252/4 i 256/13 obręb Nawra mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, położone są przy zrealizowanej inwestycji drogowej, istnieją zjazdy do działek i nie ma możliwości wykonania kolejnych. Działki nr 255/1 i 255/2 obręb Nawra posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej i obecnie nie jest planowana przez Gminę inwestycja drogowa. Realizacja zjazdu z drogi gminnej jest możliwa po przebudowaniu rowu przydrożnego. Działki nr 255/3, 255/4, 255/5, 255/6, 255/7, 255/8, 255/9 obręb Nawra mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej i obecnie nie jest planowana przez Gminę inwestycja drogowa. Realizacja zjazdu z drogi gminnej jest możliwa.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Nowym Mieście Lubawskim** znak: GK.6821.3.9.2022 z dnia 23.05.2022r. dla przedmiotowych nieruchomości na podstawie operatu ewidencji gruntów i budynków brak jest wpisów dotyczących dożywotniego użytkowania z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Nadzór Wodny w Brodnicy** znak: GD.5.2.0141.31.2022.JB z dnia 25.05.2022r. na działce nr 252/4 obręb Nawra występuje rów RS-27, na działce nr 256/13 obręb Nawra występuje rów RS-26 i RS-25-1-1. Natomiast na pozostałych działkach nr 255/1-255/9 nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** znak: ZDW-IP-2301/558/2023 z dnia 26.05.2023r. nie przewiduje się obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działkach. Nie zostało wszczęte również postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowych działek oraz ZDW w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wsząć takiego postępowania. W związku z tym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowych działek.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Powiatowych** w Nowym Mieście Lub. zs. w Kurzętniku znak: ZDP-11.085.1.10.2023 z dnia 29.05.2023r. w sąsiedztwie ww. działek nie jest realizowana ani planowana żadna inwestycja związana z budową lub przebudową drogi powiatowej.

Zgodnie z pismem **GDDKiA w Olsztynie** znak: O.OL.Z-3.713.256.2023.BS z dnia 19.06.2023r. informuje, że działki nie przylegają do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar działek nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tych działek na potrzeby budowy dróg krajowych. GDDKiA nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych dwunastu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji w zakresie dróg publicznych i nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady na podstawie ustawy z dnia 27.10.1994r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym dla przedmiotowych działek.

Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków** w Olsztynie Delegatura w Elblągu znak: WUOZ-ELBLAG.5182.185.2022.PW z dnia 17.05.2022r. na działkach o nr 255/1, 255/2, 255/3, 255/4, 255/5, 255/6, 255/7, 255/8, 255/9 obręb Nawra nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa warmińsko- mazurskiego lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na terenie działki nr 252/4 obręb Nawra nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Jednak na działce zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: AZP 31-52/10, st. Nr 52- ślad osadnictwa. W przypadku wykonywania inwestycyjnych robót ziemnych w miejscu lokalizacji stanowiska archeologicznego należy wcześniej uzyskać odpowiednie pozwolenie WZK. Na terenie działki nr 252/13 obręb Nawra nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Jednak na działce zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: AZP 31-52/8, st. Nr 43- ślad osadnictwa, AZP 31-52/6, st. Nr 41- ślad osadnictwa, AZP 31-52/7, st. Nr 42- ślad osadnictwa.

W przypadku wykonywania inwestycyjnych robót ziemnych w miejscu lokalizacji stanowiska archeologicznego należy najpierw przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne w zakresie ustalonym z Urzędem, na które należy wcześniej uzyskać odpowiednie pozwolenie WZK. Zgodnie z art. 32 Ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jeżeli na terenie ww. działki zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny, właściciel nieruchomości musi bezzwłocznie powiadomić urząd lub właściwego wójta, burmistrza lub prezydenta miasta.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska** w Olsztynie znak: WSI.402.527.2022.KK z dnia 09.05.2022r. ww. działki nie są objęte formami ochrony przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, obszar Natura 2000, obszar chronionego krajobrazu, park krajobrazowy, użytek ekologiczny, stanowisko dokumentacyjne oraz zespół przyrodniczo- krajobrazowy. W związku z powyższym na ww. działkach nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody.

Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Warmińsko- Mazurskiego** znak: WIN-III.7511.2.288.2023.jd z dnia 01.06.2023r. Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Ponadto aktualnie nie toczy się przed Wojewodą Warmińsko- Mazurskim postępowanie administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie przedmiotowej działki na rzecz Skarbu Państwa.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 1.152.700,00 zł (słownie: jeden milion sto pięćdziesiąt dwa tysiące siedemset złotych 00/100).

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

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.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 z późn. zm.).

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

Zgodnie z art. 593-595 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. 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 warunkami zastosowania umownego prawa odkupu można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej w Działdowie.

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.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres 14 dni poczynając od dnia 24 listopada 2023 roku w Urzędzie Gminy w Nowym Mieście Lub z/s w Mszanowie, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej – Biuro w Nowym Mieście Lubawskim, siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, Sekcji Zamiejscowej w Działdowie oraz publikacji na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy w Nowym Mieście Lubawskim z/s w Mszanowie,
2. Warmińsko – Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie,
3. Warmińsko – Mazurska Izba Rolnicza – Biuro w Nowym Mieście Lub.,
4. KOWR OT Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. KOWR OT Olsztyn Sekcja Zamiejscowa w Działdowie,
6. a/a.

Z upoważnienia DYREKTORA

GŁÓWNY SPECJALISTA
Jan Nawrocki