

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 niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie **Niechłonin** gmina **Płońnica**, powiat działdowski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z **b. PFZ**.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana położona w obrębie **Niechłonin gm. Płońnica** oznaczona w ewidencji gruntów jako działka **Nr 769 o pow. 1,3800 ha** (tj. użytków rolnych: 0,5500 ha), w tym: grunty orne: RIVa- 0,1500 ha, RIVb- 0,4000 ha, nieużytki: N- 0,8300 ha.

Dla nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr EL1D/00037281/3 -prowadzona przez Sąd Rejonowy w Działdowie.

Nieruchomość położona jest około 600 m na południowy zachód od zabudowań wsi Niechłonin. W zasadniczej części sklasyfikowanej jako nieużytek stanowiła staw/zbiornik wodny. Obecnie porasta go roślinność charakterystyczna dla terenów podmokłych i bagiennych. Grunt w zachodniej części użytkowany rolniczo- w części nieprzyorany poplon, w części użytek zielony. W części północno- wschodniej znajdują się sztucznie usypane hałdy (obecnie porośnięte roślinnością) o nieznanym składzie. W ich bezpośrednim sąsiedztwie, jak również przy drodze znajdują się niewielkie ilości śmieci. Na działce występują pojedyncze samosiewy i zakrzaczenia- bez wartości użytkowej. Najbliższe otoczenie działki stanowią tereny użytkowane rolniczo.

Obsługa komunikacyjna nieruchomości:

-działka wschodnią granicą przylega do drogi powiatowej zlokalizowanej na działce nr 819, z której brak jest urządnego zjazdu,

-północną granicą nieruchomość sąsiaduje z drogą gminną nieurządzoną w terenie oznaczoną nr 768,

-z południowego zachodu graniczy z nieurządzoną w terenie drogą gminną nr 762,

-nieruchomość posiada zjazdy z w/w dróg gminnych wewnętrznych usytuowanych na działkach nr 762 i 768.

Nabywca w notarialnej umowie sprzedaży oświadczy, iż jest świadomy w/w ograniczeń. Ponadto własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał urządzić zjazd z powiatowej drogi publicznej (o ile zajdzie taka konieczność) i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

W północno- wschodniej części nieruchomości znajdują się sztucznie usypane hałdy o nieznanym składzie, porośnięte roślinnością. W ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz przy drodze znajdują się niewielkie ilości śmieci.

Nabywający zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży że, samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu uporządkowania, wyrównania terenu i uprzątnięcia śmieci oraz, że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

Nieruchomość będąca przedmiotem przetargu objęta jest bezumownym użytkowaniem tj. grunt w zachodniej części użytkowany jest rolniczo- w części nieprzyorany poplon, w części użytek zielony.

Nabywający zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu sprzedaży bezumownym użytkowaniem oraz, że samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie oraz, że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

Zgodnie z zaświadczeniem **Urzędu Gminy w Płońnicy** znak: GNOI.6727.106.2023 z dnia 17.10.2023r. w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Płońnica obowiązującego do dnia 31 grudnia 2003r. nieruchomość miała przeznaczenie rolnicze. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płońnica nieruchomość położona jest na obszarze- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Ww. działka położona jest poza terenami chronionymi. Nie ma udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego i nie ma możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych. Na ww. nieruchomości nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nieruchomość nie jest objęta obszarem rewitalizacji, jak również nie jest położona na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy ani położona na obszarze warmińsko- mazurskiej strefy ekonomicznej. Na przedmiotowym terenie nie ma obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków. Dla w/w terenu gmina nie przystąpiła i nie planuje przystąpienia do opracowania mpzp lub zmian w suikzp. Rada Gminy nie podjęła Uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego. Nieruchomość przylega do drogi powiatowej. Ponadto zgodnie z pismem Urzędu Gminy w Płońscy znak: GNOI.6727.118.2023 z dnia 14.11.2023r. dla przedmiotowej nieruchomości nie została podjęta uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani miejscowego planu odbudowy.

Zgodnie z pismem **Warmińsko- Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Olsztynie** L.dz. 286/2023 z dnia 21.03.2023r. przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta granicami Warmińsko- Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Zgodnie z pismem **Marszałka Województwa Warmińsko- Mazurskiego w Olsztynie** znak: GW.7480.43.2023 z dnia 30.03.2023r. na terenie przedmiotowej nieruchomości nie udokumentowano złóż kopalin.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Działdowie** znak: GK.6620.53.2023 z dnia 31.03.2023r. na podstawie operatu ewidencyjnego jednostki ewidencyjnej Płońca 280305_2 dla działki nr 769 obręb Niechłonin w rejestrze gruntów brak jest wpisów dotyczących dożywotniego użytkowania.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Ciechanowie** znak: WA.ZZI.1.0145.316.2023.AC z dnia 11.04.2023r. przedmiotowa działka nie figuruje w ewidencji melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzonej przez PGW Wody Polskie. Na terenie działki oraz w najbliższym sąsiedztwie nie występują śródlądowe wody stojące lub płynące. Zarząd Zlewni w Ciechanowie nie widzi przeciwwskazań do trwałego rozdysponowania w/w działki.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** znak: ZDW-IP-2301/978/2023 z dnia 10.10.2023r. nie przewiduje się obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działce. Nie zostało wszczęte również postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowej działki 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 przedmiotowej działki.

Zgodnie z pismem **Powiatowego Zarządu Dróg w Działdowie** znak: NT-1.070.195.2023 z dnia 24.10.2023r. w/w działka graniczy z drogą powiatową 1300N Zalesie- Niechłonin. Na odcinku wzdłuż działki istnieje potrzeba poszerzenia pasa w/w drogi powiatowej, by umożliwić usytuowanie wszystkich elementów drogi. Jednak w obszarze przedmiotowej działki nie jest realizowana lub planowana realizacja inwestycji drogowej związanej z budową lub rozbudową drogi publicznej oraz, że Zarząd nie zamierza wystąpić w terminie najbliższych dwunastu miesięcy do Wojewody lub Starosty z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na w/w odcinku drogi powiatowej. Ponadto zgodnie z pismem Powiatowego Zarządu Dróg w Działdowie znak: NT-1.070.239.2023 z dnia 12.12.2023r. działka nr 769 obręb Niechłonin nie posiada zjazdu z drogi powiatowej nr 1300N Zalesie- Niechłonin. Przedmiotowa działka posiada natomiast zjazd z dróg gminnych usytuowanych na działkach nr 762 i 768.

Zgodnie z pismem **GDDKiA w Olsztynie** znak: O.OL.Z-3.713.511.2023.BS z dnia 30.10.2023r. informuje, że działka nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych. GDDKiA nie zamierza wystąpić z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji w zakresie dróg publicznych i nie wszczęło postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i nie wszczęło postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady na podstawie ustawy z dnia 27.10.1994r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym dla przedmiotowej działki.

Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie** znak: IZAR.5136.161.2023.żw z dnia 31.03.2023r. na ww. działce nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Równocześnie informuje się, że w przypadku przedmiotowej nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska** w Olsztynie znak: WSI.402.429.2023.KK z dnia 12.04.2023r. ww. działka nie jest objęta formami ochrony przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo- krajobrazowy. W związku z powyższym na przedmiotowej nieruchomości nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody.

Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Warmińsko- Mazurskiego** znak: WIN-III.7511.2.561.2023.MK z dnia 13.10.2023r. brak jest rejestrów i 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 42.000,00 zł (słownie: czterdzieści dwa tysiące złotych).

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 z późn. zm.).

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>.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Działdowskiego. 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 wyrysów 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 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 Działdowie, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 35 (tel. 23 698 0780).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 28 lutego 2024 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy w Płońcy,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Nowym Mieście Lub.,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Działdowie.

Z upoważnienia DYREKTORA

GŁÓWNY SPECJALISTA
Jan Nawrocki