



Krajowy Ośrodek

Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Wydział Kształtowania Ustroju Rolnego

Sekcja Gospodarowania Zasobem

OLS.WKUZ.GZ.4240.237.2024.MBe.3

Olsztyn, dnia 19.04.2024r.

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 ze 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 ze zmianami) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

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

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość zabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów obróbu Sawity, gmina Pieniężno, jako działka nr 70/4 o łącznej powierzchni 0,0525 ha w tym:

- inne tereny zabudowane 0,0525 ha, w tym BI-0,0525 ha

Brak użytków rolnych

Opis nieruchomości:

Nieruchomość położona w zwartej zabudowie wsi Sawity. Działka graniczy z budynkami mieszkalnymi: 18 rodzinnymi, jedno i dwurodzinnymi, a także z wewnętrzną drogą gminną stanowiącą dz. nr 70/25.

Działka zabudowana budynkiem handlowo-usługowym z zadaszonym tarasem. Budynek o pow. użytkowej 47,57 m² (powierzchnia zabudowy 55,00 m²) stanowi pustostan od wielu lat nieużytkowany. Znajdują się w nim pozostałości po byłym użytkowniku (krzesła polki). Budynek wyposażony w instalacje: wodociagową, kanalizacyjną, elektryczną. Brak stacjonarnego ogrzewania budynku. Stan techniczny budynku – średni. Pomieszczenia budynku: sala sprzedaży, dwa pomieszczenia gospodarcze, dwie łazienki, wc, korytarz. Dojście do budynku utwardzone.

Działka posiada pośredni dojazd do drogi publicznej tj. drogi wojewódzkiej określonej jako dz. nr 57/1 w obrębie Sawity, do której dojeżdża się wewnętrzną drogą gminną oznaczoną jako dz. nr 70/25, z której jest wjazd na dz. nr 70/4 w Sawitach.

W związku z tym, że 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 wnosil żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Dla budynku nie jest sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej. Zgodnie z art. 3 ust. 4 pkt. 5 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. z 2021r. poz. 497 ze zmianami) obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku lub części budynku, o których mowa w ust. 1 i 2 w/w ustawy nie dotyczy budynku wolnostojącego o powierzchni użytkowej poniżej 50m².

Dla działki nr 70/4 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych Księga Wieczysta Nr **EL1B/00015086/4**. Dział III i IV bez wpisów.

Zgodnie z zaświadczeniem **Urzędu Miejskiego w Pieniężnie** z dnia 13.02.2024r. dla **dz. nr 70/4 w obrębie Sawity** nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani obowiązującego ogólnego planu gminy. Zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieniężno” dz. 70/4 znajduje się w **strefie Północnej – SP, w podstrefie P-K1.**

W podstrefie Północnej przewiduje się:

- tworzenie warunków dla rozwoju i aktywizacji gospodarczej, w tym drobnego przetwórstwa, przechowalnictwa, handlu i usług, szczególnie w oparciu oraz w sąsiedztwie baz dawnych państwowych gospodarstw rolnych,
- wspieranie rolnictwa ekologicznego, agro i ekoturystyki,
- 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 w miejscowościach: Piotrowiec, Sawity, Białczyn, Posady, Kiersiny, Gaudyny,
- e) na terenie tym winna dominować polityka szeroko pojętej ochrony krajobrazu, rozwoju turystyki kwalifikowanej i wypoczynku.

W podstrefie aktywizacji gospodarczej P-K1 przewiduje się:

- f) tworzenie dogodnych i preferencyjnych warunków dla rozwoju funkcji usługowo-produkcyjnych w Piotrowcu i Białczynie,
- g) tworzenie dogodnych warunków dla rozwoju bazy noclegowej wzdłuż trasy Pieniężno-Braniewo,

Gmina poinformowała, że:

- nie przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani nie przystąpiła do opracowania planu ogólnego gminy dla w/w terenu,
- nie zostały wszczęte postępowania dot. lokalizacji siłowni wiatrowych lub fotowoltaiki na sąsiednich nieruchomościach nie występują siłownie wiatrowe ani fotowoltaika,
- nie planuje się przebiegu dróg gminnych przez w/w działkę,
- nie zostały wydane decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego ani nie wydano decyzji o warunkach zabudowy,
- działka położona jest na obszarze chronionego krajobrazu Ostoja Warmińska,
- działka nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków,
- na działce nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych czy tereny górnicze,
- działka nie jest położona na terenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej,
- nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji,
- działka nie jest objęta miejscowym planem odbudowy,

Starostwo Powiatowe w Braniewie pismem z dnia 07.07.2023r. poinformowała że nie wpłynęły wnioski roszczeniowe byłych właścicieli i nie toczy się postępowanie roszczeniowe w stosunku do dz. nr 70/4 w Sawitach.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 20.06.2023r. poinformowała, że dz. nr 70/4 nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Jednakże jest ona zlokalizowana w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Ostoja Warmińska PLB280015. W przypadku formy ochrony przyrody jaką jest 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.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków Delegatura w Elblągu pismem z dnia 23.05.2022r. poinformowała, że na dz. nr 70/4 nie zarejestrowano stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

WUOZ poinformował, że zgodnie z art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jeżeli na terenie w/w działki zostaną odkryte jakiekolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny, właściciel nieruchomości musi bezzwłocznie powiadomić o tym WUOZ Delegaturę w Elblągu lub Burmistrza Pieniężna.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu pismem z dnia 29.05.2023r. poinformował, że na dz. nr 70/4 w Sawitach nie występują wody płynące. Na działce mogą występować niezainwentaryzowane urządzenia drenarskie, które w przypadku ich przerwania podczas wykonywanych robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

Zarząd Dróg Powiatowych w Braniewie pismem z dnia 26.05.2023r. poinformował, że dz. nr 70/4 w Sawitach nie graniczy z pasem drogi powiatowej. Na nieruchomości nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i nie jest skierowane wystąpienie z wnioskiem o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Elblągu w pismem z dnia 06.06.2023r. poinformował, że dz. nr 70/4 w Sawitach przylega do drogi wojewódzkiej nr 507.

W związku z powyższym:

- nie przewiduje się przebudowy (poszerzenia) drogi wojewódzkiej nr 507 w obrębie dz. nr 70/4 obręb Sawity,
- obsługę komunikacyjną dz. nr 70/4 obręb Sawity należy zapewnić przez dz. nr 70/25,
- należy fizycznie odtworzyć w terenie granice pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 507 przylegające bezpośrednio do dz. nr 70/4 obr. Sawity,

- wszelkie zmiany związane z zagospodarowaniem terenów przyległych do dróg wojewódzkich muszą być uzgadniane z zarządcą drogi.

Zarząd Dróg Wojewódzkich poinformował, że w przypadku zabudowy działki 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 Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie w/w działki na podstawie ustawy z dnia 10.04.,2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych 12 miesiącach zarząd dróg nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podstawie przytoczonej ustawy.

W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie pismem z dnia 05.06.2023r. poinformowała, że nie zamierza wystąpić w ciągu dwunastu 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 dla przedmiotowej działki.

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

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 41.370,00 zł

(słownie: czterdzieści jeden tysięcy trzysta siedemdziesiąt 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 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.

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 29.04.2024 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

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

Sporządziła: Marta Bęłowska

**Z upoważnienia p.o. Dyrektora
Główny Specjalista WFKiW
Marcin Wiśniewski
/podpisano elektronicznie/**