

**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) 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) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu,
pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów **obrębem Likusy, gmina Nidzica, jako działki nr 32/1, 33/1, 32/2, 33/2, 34/2 o łącznej powierzchni – 0,5612 ha**, (użytki rolne – 0,5612 ha), w tym: łąki trwałe LIV – 0,1102 ha, grunty orne RIVa – 0,2320 ha, RIVb – 0,0702 ha, RV – 0,1488 ha.

*Działki nr 32/2, 33/2 oraz 34/2 stanowią wąskie paski gruntu położonego wzdłuż drogi gminnej, graniczące od północy z gruntem użytkowanym rolniczo (dz. nr 32/1 i 33/1), z pozostałych stron z terenami leśnymi oraz nieużytkami. Działki 32/1 i 33/1 od wschodu i zachodu sąsiadują z użytkami rolnymi (tworzą jeden rozłóg), z pozostałych stron z terenami leśnymi i nieużytkami. Dalsze sąsiedztwo stanowi rozproszona zabudowa wsi Likusy. W odległości ok. 400-500 m na północ oraz na zachód od nieruchomości rozciągają się rozlewiska rzeki Łyna (jeziora Krzyż i Brzeźno Łyńskie), duże obszary lasów państwowych – Puszcza Napiwodzko-Ramucka. Działki nr 32/2, 33/2 i 34/2 w części nieużytkowane o wysokim poziomie wód gruntowych, w pozostałej części łącznie z działkami 32/1 i 33/1 tworzą jeden rozłóg, który był użytkowany rolniczo. Działki położone są przy drodze gminnej wewnętrznej (nieurządzonej w terenie, nieprzejezdnej) oznaczonej w ewidencji gruntów nr 150/1. Działki nr 32/1 i 33/1 od północy położone są przy drodze gminnej wewnętrznej oznaczonej nr 151 (nie urządzonej w terenie, nieprzejezdnej). **Nieruchomość 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 nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu. Kupujący oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że nie będzie występował z roszczeniami do sprzedającego z tego tytułu.***

Dla nieruchomości prowadzone są Księgi Wieczyste w Sądzie Rejonowym w Nidzicy: KW Nr **OL1N/00005302/4, OL1N/00002421/3, OL1N/00020272/5.**

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Miejskiego w Nidzicy nr TI.6727.391.2022 z dnia 19.10.2022r. przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Nidzicy uchwalonej Uchwałą nr LIV/706/2022 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 26.05.2022r., przedmiotowe działki położone są w **strefie nr 1 – strefa przyrodniczo-krajobrazowa.**

Strefa przyrodniczo – krajobrazowa obejmuje północno-wschodnią, zalesioną część gminy o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Na terenie strefy przyrodniczo-krajobrazowej znajdują się wyróżnione obszary kulturowe wymagające stosowania odrębnych polityk przestrzennych ochrony dziedzictwa kulturowego i kształtowania środowiska kulturowego, w tym obszar G, obejmujący kompleks historycznych rządowych plantacji leśnych i osad leśnych do którego zalicza się historyczną jednostkę osadniczą – Likusy. W strefie przyrodniczo-krajobrazowej dominuje polityka ochronna. Warunkiem zachowania walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru zaliczanego do tej strefy i jego bioróżnorodności jest utrzymanie dotychczasowego, przede wszystkim leśnego, użytkowania terenu. Ustalając uwarunkowania przyrodnicze zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica, poniższe zalecenia ograniczają swobodę decyzji planistycznych: rozbudowa miejscowości musi zagwarantować ład przestrzenny, funkcjonalny i estetyczny, współgranie architektury z otaczającym krajobrazem; lokalizacja nowej zabudowy możliwa tylko w obrębie zwartej zabudowy wsi, w obrębie działek istniejącej zabudowy kolonijnej oraz na wyznaczonych terenach rozwojowych. Realizacja zabudowy zagrodowej na terenach rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi; powinny być spełnione podstawowe wymogi dotyczące:

zrzutu ścieków, składowania oraz wywozu i ewentualnej utylizacji odpadów, ochrony powietrza i powierzchni ziemi przez zanieczyszczeniami, ochrony przed hałasem; zakaz zmiany użytkowania łąk i pastwisk położonych na glebach organicznych i mineralno-organicznych; gospodarka rolna musi być podporządkowana wymogom ochrony.

Na wskazanym terenie aktualnie nie podjęto uchwał o przystąpieniu do opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany studium.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003r. dla działek nr 32/1, 33/1, 32/2, 33/2, 34/2 nie wydano decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Dla terenu przedmiotowych działek nie wydano decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni wiatrowych.

W obowiązującym do dnia 31.12.2003r. planie zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica zatwierdzonym Uchwałą Nr 222/XXVI/93 z dnia 24.05.1993r. Rady Miejskiej w Nidzicy, ww. działki znajdowały się na terenie o przeznaczeniu rolniczym.

Zgodnie z wykazem obiektów zabytkowych – Gminy Nidzica dostępnym na stronie Biuletynu Informacji Publicznej pod adresem <https://bip.nidzica.pl/>, na przedmiotowych działkach brak jest obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Gmina Nidzica nie została wskazana przez Prezesa Rady Ministrów jako gmina, w której stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych, a także szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz zasady i tryb nabywania nieruchomości, w związku z osunięciem ziemi.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy Nidzica znak: PŚPRKS.6727.277.2022 z dnia 17.10.2022r. dla terenu na którym położone są działki nr 32/1, 33/1, 32/2, 33/2, 34/2 obręb Likusy, nie została podjęta uchwała o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji, zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. z 2021r., poz. 485) oraz nie została ustanowiona Specjalna Strefa Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji.

Zgodnie z informacją Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska znak: WSI.402.1346.2021.IB z dnia 11.01.2022r., działki 32/1, 33/1, 32/2, 33/2, 34/2 nie są objęte formami ochrony przyrody takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, użytek ekologiczny, stanowisko dokumentacyjne oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Jednakże zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr XXX/669/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26.09.2017r., obszaru specjalnej ochrony ptaków Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007 oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Napiwodzko-Ramucka PLH280052.

Zgodnie z informacją Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie znak: WIN-III.7511.2.616.2022.IP z dnia 20.10.2022r., brak jest rejestrów oraz dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowych działek 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.

Zgodnie z informacją Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie znak: IZAR.5136.710.2021.żw z dnia 27.12.2021r., na przedmiotowych działkach nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Zgodnie z informacją Państwowego Gospodarstwa Wodnego w Olsztynie znak: BI.ZZI.4.0145.163.2022.KJ z dnia 21.06.2022r., na przedmiotowych działkach nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące jak również urządzenia melioracji wodnych. Zarząd Zlewni nie widzi przeciwwskazań do trwałego rozdysponowania ww. działek.

Zgodnie z informacją Starostwa Powiatowego w Nidzicy znak: G.6621.255.2021 z dnia 27.12.2021r., przedmiotowe działki nie są obciążone prawem dożywotniego użytkowania z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z informacją Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie znak: O/OL.Z-3.713.599.2022.BS z dnia 08.11.2022r. przedmiotowe działki nie przylegają do granicy pasa drogowego 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 drogowej i nie wszczęło postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady dla w/w działek.

Zgodnie z informacją Powiatowego Zarządu Dróg w Nidzicy znak: PZD.DT.m.413.24.2022 z dnia 24.10.2022r., przedmiotowe działki nie sąsiadują z drogami powiatowymi zarządzanymi przez PZD w Nidzicy.

Zgodnie z informacją Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie znak: ZDW-IP-2301/1082/2022 z dnia 13.10.2022r. nie jest przewidziana obecnie budowa nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na przedmiotowych działkach. Ponadto, nie zostało wszczęte na wniosek ZDW w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działek oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wszcząć takiego postępowania. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowych działek.

Zgodnie z informacją Urzędu Miejskiego w Nidzicy nr TI.7021.169.2022 z dnia 25.10.2022r. w okresie najbliższych dwunastu miesięcy Gmina nie zamierza wystąpić z wnioskiem o wszczęcie postępowania w sprawie wydania zezwolenia na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działek.

Zgodnie z informacją Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Olsztynie, znak: 1632/2021 z dnia 15.12.2021r., przedmiotowe działki nie są objęte granicami Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Na terenie działek nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 44.400,00 zł

(słownie: czterdzieści cztery tysiące czterysta złotych 00/100),

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.

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>

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

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Nidzickiego Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz Kupujący będą zobowiązani do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego oświadczenia, że nie będą występowali 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 oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopie wypisu i wyrysu działki wchodzącej 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 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.

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.

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 07 80).

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres 14 dni poczynając od dnia 5 kwietnia 2023 roku w Urzędzie Miejskim w Nidzicy, sołectwie wsi Likuśy, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej – Biuro w Szczytnie, 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 Miejski w Nidzicy,
2. Sołtys wsi Likuśy,
3. Warmińsko – Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie,
4. Warmińsko – Mazurska Izba Rolnicza – Biuro w Szczytnie,
5. KOWR OT Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
6. KOWR OT Olsztyn Sekcja Zamiejscowa w Działdowie,
7. a/a.

Z upoważnienia DYREKTORA

GŁÓWNY SPECJALISTA
Jan Nawrocki