

**Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Grabinie**

OLS.WKUZ.GR.4240.148.2022.AgK.56

Grabin, dnia 30.05.2023 r.

**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 niezabudowana, położona w województwie warmińsko-mazurskim, powiecie iławskim, gminie Iława, obręb Makowo oznaczona w ewidencji gruntów jako **działka nr 55 o ogólnej powierzchni – 0,3100 ha** (użytki rolne – 0,3100 ha), w tym: pastwiska trwałe (Ps) kl. V – 0,3100 ha.

Nieruchomość nieużytkowana położona jest w obrębie Makowo, gm. Iława. Gmina Iława jest to gmina rolniczo-turystyczna o dużej powierzchni zalesienia i wielu walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie gruntów użytkowanych rolniczo. Makowo to wieś położona w odległości około 13 km północny wschód od miasta Iława. W Makowie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i siedliskowa. Powierzchnia nieruchomości w całości porośnięta jest wieloletnimi trawami i chwastami oraz fragmentarycznie samosiewami drzew. Ponadto od strony południowej znajdują się pozostałości po prowizorycznej budowie niewiadomego przeznaczenia budynku. Przez nieruchomość przebiega fragmentarycznie zwyczajowa droga gruntowa sporadycznie wykorzystywana przez mieszkańców miejscowości. Działka ma kształt prostokąta o lekko skonfigurowanej powierzchni. Przez teren działki przebiega sieć wodociągowa, kanalizacyjna i telekomunikacyjna. Ponadto na działce posadowiony jest słup energii elektrycznej. Działka posiada dostęp do publicznej drogi o nawierzchni bitumicznej w średnim stanie technicznym, będącej własnością powiatu iławskiego oraz do drogi publicznej w średnim stanie technicznym której właścicielem jest gmina. Do działki są urządzone zjazdy z drogi gminnej i powiatowej.

Dla w/w nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Iławie prowadzona jest Księga Wieczysta:
Nr EL11/00047009/1.

Urząd Gminy w Iławie zaświadczył, że zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/108/2003 Rady Gminy w Iławie z dnia 3 grudnia 2003r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 28 stycznia 2004r., Nr 11, poz. 196) zmienionego Uchwałą Nr XXXIX/346/2006 Rady Gminy Iława z dnia 31 maja 2006 r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 20 lipca 2006r., Nr 102, poz. 1650) działka nr 55 położona w obrębie Makowo oznaczona jako tereny zabudowy mieszkaniowej-zabudowa mieszkaniowa zagrodowa (M1). Zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/429/22 Rady Gminy w Iławie z dnia 28 października 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iława nieruchomość jw. oznaczona jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej.

Gmina posiada plan miejscowy w granicach administracyjnych i nie wydaje decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ww. działka położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na wskazanym terenie nie ma obszarów występowania złóż surowców naturalnych. W/w działka nie jest objęta uchwałą rady gminy Iława określającą obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji, o których mowa w Ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Na terenie gminy Iława, Rada Gminy nie uchwaliła planu odbudowy obiektów budowlanych (miejscowy plan odbudowy) o której mowa w ustawie z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (j.t.: Dz.U z 2020 r. poz. 764). Urząd Gminy nie posiada informacji o tym, aby było zainteresowanie inwestorów lokalizacją elektrowni wiatrowych na w/w terenie. Działka nr 55 bezpośrednio sąsiaduje z drogą publiczną. W ramach opracowanego dokumentu „Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i studium” obowiązujący plan miejscowy na wskazanym terenie oceniono jako nieaktualny i wskazany do sukcesywnej aktualizacji zaczynając od środków wiejskich o największym przyroście

ludności oraz terenów o największej presji inwestycyjnej i przy głównych szlakach komunikacyjnych. Na dzień dzisiejszy w planie finansowym nie przewidziano środków finansowych na zmianę planu na wskazanym terenie.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała, że działka nr 55 obręb Makowo, nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2022r., poz. 916 z późn.zm.), takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Jednakże ww. działka położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A i część B), w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 31 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A i część B) (Dz.Urz.Woj. Warm.-Maz. Nr 71, poz. 1357).

Ponadto przedmiotowa działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr XXX/670/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 września 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2017 r. poz. 4144).

Zakazy obowiązujące na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A i część B) reguluje § 4 wyżej wymienionego rozporządzenia w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A i część B), które dostępne jest na stronie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie.

Powiatowy Zarząd Dróg w Iławie poinformował, że nie realizuje i nie planuje realizacji budowy lub rozbudowy w obszarze przedmiotowej działki.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że działka nr 55 obręb Makowo, gm. Iława nie zamierza wystąpić z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej i nie wszczęło postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady.

Polskie Linie Kolejowe S.A. w Olsztynie poinformowały, że na w/w działce nie prowadzi się obecnie żadnych działań związanych z przygotowaniem i realizacją inwestycji oraz nie zostało wszczęte postępowanie o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej na podstawie Ustawy o transporcie kolejowym.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Nadzór Wodny w Ostródzie, poinformował, że na działce nr 55 położonej w obrębie Makowo, gm. Iława, nie znajduje się ciek o znaczeniu „utrzymanie melioracji podstawowej” – wody płynące, ani nie występują urządzenia melioracyjne.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu poinformował, że na działce nr 55, obręb Makowo, nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Jeżeli na terenie ww. działki zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny, właściciel nieruchomości musi bezzwłocznie powiadomić o tym tutejszy urząd lub burmistrza miasta i gminy.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie informuje, że na działce nr 55 obręb Makowo, gm. Iława nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działce.

Urząd Gminy Iława poinformował, że gmina nie występowała z wnioskiem i nie zamierza składać wniosku o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej na przedmiotowej działce.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki informuje, że nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia.

Starostwo Powiatowe w Iławie poinformowało, że na w/w działkach nie udokumentowano występowania złóż kopalin, w stosunku do przedmiotowej działki nie zostały zgłoszone roszczenia, a także nie jest objęta postępowaniem administracyjnym, przeprowadzanym w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 233.369,36 zł

(słownie złotych: dwieście trzydzieści trzy tysiące trzysta sześćdziesiąt dziewięć i 36/100)

Jest to cena brutto zawierająca podatek VAT w stawce obowiązującej w dacie obowiązującej w dacie zawarcia umowy sprzedaży.

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)

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Iławskiego. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz Kupujący będą zobowiązani do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego oświadczenia, że nie będą występować 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 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 zm.) 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 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.

Przedmiotowa nieruchomość zostanie 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>

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 Grabinie, Grabin 17, 14-106 Szyldak (tel. 89 642 56 47).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 12.06.2023 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy Iława,
2. Sołtys wsi Makowo,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
4. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Nowym Mieście Lubawskim ul. Grunwaldzka 3,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
6. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Grabinie,

Z upoważnienia DYREKTORA

STARSZY SPECJALISTA

3 / 4

GŁÓWNY SPECJALISTA
Benedek Bańczykowski

Agnieszka Komar

