



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

OLS.WKUZ.ELB.4240.44.2022.AZ.37

Elbląg, dnia 05.06.2023 r.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

działając na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016r. 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 roku, poz. 2329 z póź.zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (tj.Dz. U. z 2021r. poz. 2092) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

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

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana położona na terenie gmina Gronowo Elbląskie, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Fiszewo, jako:

działka Nr 14/5 pow. 1,1500 ha, KW Nr EL1E/00073136/7

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 1,1500 ha, z czego:

- grunty orne : 1,1100 ha, w tym: RIIIB- 1,1100 ha

- grunty pod rowami : 0,0400 ha, w tym: W-IIIB - 0,0400 ha

w tym: 1,1500 ha użytków rolnych.

Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na zachodnim skraju wsi Fiszewo. Działka położona jest przy drodze publicznej powiatowej oznaczonej w ewidencji jako działka (nr 39) z której urządzony jest zjazd. Nieruchomość jest niezabudowana, użytkowana rolniczo (na całej powierzchni zasiewy zboża ozimego) nie stanowiące własności KOWR oraz nie są ujęte w cenie. Kształt nieruchomości zwarty, regularny, prostokątny. Wzdłuż granicy północnej, wschodniej i zachodniej przebiega rów melioracyjny. Rzeźba terenu płaska. Nad działką przebiega linia energetyczna, napowietrzna oraz posadowiony jest słup. Sąsiedztwo działki stanowią grunty rolne oraz pojedyncze zabudowania.

Nieruchomość użytkowana bezumownie. W związku z powyższym Kupujący oświadczy w akcie notarialnym umowy sprzedaży, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy sprzedaży bezumownym użytkowaniem. Samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

Urząd Gminy Gronowo Elbląskie informuje, że zgodnie z obowiązującym **Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego** uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Nr XXIII/200/2001r z dnia 24 sierpnia 2001r wymieniona działka przeznaczona jest jako :

T-9 tj. Tereny rolne,

T-10 tj. Tereny rolne szczególnie chronione,

I-17 tj. Główne kable telekomunikacyjne,

I-7 tj. Gazociąg wysokiego ciśnienia,

K-8 tj. Projektowane terasy ścieżek rowerowych.

Dla obszarów oznaczonych symbolem **T-9 – tereny rolne** ustala się przeznaczenie do produkcji roślinnej i zwierzęcej według ich naturalnych predyspozycji. Dla obszarów tych obowiązują następujące ustalenia :

- lokalizację nowych zagrod dla gospodarstw rolnych o powierzchni minimum 30 ha i ogrodniczych o pow. minimum 5 ha,

82-300 Elbląg, ul. Nowodworska 10B, +48 55 2306520, www.kowr.gov.pl

- wyklucza się możliwość realizacji nowych zagród na obszarach korytarzy i użytków ekologicznych projektowanego rezerwatu, strefy łącznikowej obszarów cennych przyrodniczo międzywałą Nogatu oraz w pasach po 100 m od drogi krajowej,
- dopuszcza się w obrębie istniejących zagród i ich otoczenia możliwość wprowadzenia działalności gospodarczej, funkcji mieszkalnych i turystycznych.
- obejmuje się ochroną istniejącą zielenią śródpolną.

Dla obszarów oznaczonych symbolem **T-10-tereny rolne szczególnie chronione** ustala się funkcję

- zagrody opuszczone mogą być użytkowane jako zagrody letniskowe z działką minimum 0,5 ha.

Ponadto informują że :

- na przedmiotowej nieruchomości nie jest planowana lokalizacja siłowni wiatrowych, a w jej sąsiedztwie nie występują siłownie wiatrowe,
- Gmina przystąpiła do zmiany Miejscowego planu Zagospodarowania Przestrzennego, natomiast działka nr 14/5 obręb Fiszewo jak i sąsiadujący teren nie są objęte pracami planistycznymi,
- działka położona jest w obszarze obowiązującego MPZP w związku z powyższym nie ma możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy,
- w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji w sprawie zwolnienia na realizację inwestycji drogowej,
- Gminie Gronowo Elbląskie nie przysługuje prawo pierwokupu w/w działki w myśl ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (tj.Dz.U. z 2021 r. poz.485 ze zm.)
- nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy,
- nieruchomość nie jest objęta ostateczną decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- nieruchomość bezpośrednio przylega do drogi powiatowej nr 11120N,
- nieruchomość nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków,
- Gmina nie posiada informacji na temat udokumentowanych złóż kopalin i zasobów wód podziemnych.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 49.400,00 zł

(słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy czterysta złotych 00/100)

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

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

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.

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 2022 r., poz. 2329 z późn.zm.)

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

elbląskiego. 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 wyrysłu działki wchodzącej w skład nabywanej nieruchomości.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w Elblągu informuje, że według prowadzonej ewidencji na działce nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Jednocześnie informują, że działka granicy z rowami melioracyjnymi.

Ponadto, że działka nr 14/5 obr. Fiszewo graniczy z Kanałem D pld.23 i zgodnie z art.232 ust.1 Prawa wodnego zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do śródlądowych wód powierzchniowych oraz brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 n od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku informuje że nie wykonuje praw właścicielskich Skarbu Państwa do ww. nieruchomości. Według mapy Podziału Hydrograficznego Polski przedmiotową działkę otaczają z trzech stron ciek niewyróżnione.

Jednocześnie informują, że danych z MPHŻ nie należy traktować jako źródła informacji o prawnie ustanowionej klasyfikacji wód. Taką klasyfikację zawiera EGIB a rozbieżność pomiędzy danymi MPHŻ i EGIB jest wskazaniem na konieczność weryfikacji operatu geodezyjnego dla problematycznego terenu. Według danych będących w posiadaniu przez RZGW w Gdańsku działka nie znajduje się na obszarze zagrożonym powodzią oraz na terenie stref ochronnych ujęć wodnych.

Zgodnie z prowadzoną ewidencją urządzeń melioracji wodnych przez Zarząd Zlewni w Elblągu przedmiotowa nieruchomość graniczy z rowami melioracyjnymi.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu poinformował, że na przedmiotowej nieruchomości nie zarejestrowano stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie informuje, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się poza obszarami objętymi ochroną przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (tj.Dz.U z 2022r. poz.916 z póź.zm.) takimi jak :park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy ,obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentujące, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Zgodnie z zaświadczeniem **Starostwa Powiatowego w Elblągu**, do dnia wystawienia zaświadczenia nie wpłynęły żadne wnioski w sprawie roszczeń reparywizacyjnych.

Zarząd Dróg Powiatowych w Elblągu z/s w Pasłęku poinformował, że działka przylega do drogi powiatowej nr 1120N (klasa „Z” –zbiorcza, (Stare Pole.)gr.woj. Fiszewo-Gronowo Elbląskie-Jesionno). Ponadto informują że w ciągu najbliższych 12 miesięcy nie wszczęli oraz nie zamierzają wszczynać postępowania o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na przedmiotowej nieruchomości.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie poinformował, że powyższa działka nie styka się z pasami dróg wojewódzkich i nie leży w ich sąsiedztwie.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad O/Olsztyn informuje że działka nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie poinformował, że nie posiada rejestrów ani 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.

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.

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.

KOWR wprowadzi do umowy sprzedaży umowne **prawo odkupu** na mocy art. 593 § 1 ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23.04.1964r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 z późn. zm.) na rzecz Skarbu Państwa w okresie pięciu lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego. Ze szczegółowymi warunkami zastosowania umownego prawa odkupu można zapoznać się w Sekcji Zamiejscowej w Elblągu.

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 Elblągu, ul. Nowodworska 10B, (tel. 55 230 65 26).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 16.06.2023 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Sołtysa wsi Fiszewo,
2. Urzędu Gminy Gronowo Elbląskie,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
4. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Elblągu,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
6. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

Sporządziła: A. Zaborowska

STARSZY REFERENT

Alicja Zaborowska

Główny Specjalista
samodzielne stanowisko pracy
Maciej Zaleski