

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Działdowie

OLS.WKUZ.DZ.4240.5.2023.SNa.33

Działdowo, dnia 2023-12-08

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

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, położona w województwie warmińsko-mazurskim, powiecie nidzickim gminie Janowo obręb **Szczepkowo Borowe**, oznaczona w ewidencji gruntów jako **działka nr 113/2 o ogólnej powierzchni – 0,0500 ha**, w tym: grunty orne RV – 0,0500 ha.

Nieruchomość położona w północnej części wsi Szczepkowo Borowe, po zachodniej stronie drogi asfaltowej biegnącej w kierunku Janowa. Najbliższe sąsiedztwo działki stanowią tereny użytkowane rolniczo, nieużytki oraz pojedyncze zabudowania. Część działki stanowi ekstensywną łąkę, wzdłuż północno zachodniej granicy zakrzaczona, z pojedynczymi samosiewami drzew bez wartości użytkowej. W północnej części działki (na granicy) znajdują stare ruiny budynku gospodarczego, którego pozostałości usytuowane są na działce sąsiedniej. Przez nieruchomość przebiega sieć telekomunikacyjna, sieci elektroenergetyczne oraz usytuowany jest słup energetyczny. Nieruchomość położona jest przy drodze publicznej powiatowej bez urządzonego zjazdu z tej drogi. Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał urządzić zjazd z drogi publicznej i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta w Sądzie Rejonowym w Nidzicy, KW Nr **OL1N/00013373/1**.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy Janowiec Kościelny nr GT.6727.64.2023 z dnia 07.11.2023r. w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Janowiec Kościelny (aktualnym do dnia 31.12.2003r.), działka położona jest w strefie oznaczonej jako: „**SzB1 MU – strefa adaptowanej zabudowy mieszkalno-usługowej**”.

Na dzień wydania zaświadczenia na przedmiotowy grunt brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego, gminnego programu rewitalizacji oraz w latach 2004-2022 nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o zagospodarowaniu terenu przewidującego jego zalesienie.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Janowiec Kościelny, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Janowiec Kościelny Nr XXI/178/2021 z dnia 26.07.2021r. przedmiotowa działka położona jest w strefie polityki przestrzennej RT – **strefa rolna i usług turystycznych, na obszarze MUW – zabudowy wielofunkcyjnej**.

Działka nr 113/2 nie jest objęta opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmianą studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, nie jest objęta decyzją o warunkach zabudowy lub inwestycji celu publicznego oraz nie wpłynęły wnioski o ich wydanie, nie jest przedmiotem zainteresowania inwestorów lokalizacją elektrowni oraz nie dokonano pomiaru siły wiatru na potrzeby budowy elektrowni wiatrowych, nie jest położona na obszarze, na którym znajdują się złoża kopalin, nie jest położona na obszarze rewitalizacji lub w jego sąsiedztwie, nie jest objęta miejscowym planem odbudowy, nie jest położona na obszarze parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, Natura 2000, nie zawiera obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, pomników przyrody, stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych.

Zgodnie z informacją Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska znak: WSI.402.213.2023.KK z dnia 27.02.2023r., działka nr 113/2 położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Orzyc, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 146 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12.11.2008r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Orzyc.

Zgodnie z informacją Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie znak: WIN-III.7511.2.338.2023.IP z dnia 22.06.2023r., brak jest rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do działki nr 685 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.5136.61.2023.ŻW z dnia 23.02.2023r., na działce nr 113/2 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 Dębie znak: WA.ZZI.2.0143.587.2023.KD z dnia 24.11.2023r., na terenie działki nr 113/2 nie występują urządzenia melioracji wymienione w art. 197 ust. 1 Ustawy z dnia 20.07.2017r. Prawo Wodne ani wody stojące lub płynące.

Zgodnie z informacją Starostwa Powiatowego w Nidzicy znak: G.6621.19.2023 z dnia 08.02.2023r., działka nr 113/2 położona w obrębie Szczepkowo Borowe nie jest obciążona prawem dożywotniego użytkowania z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa. PGW Wody Polskie nie widzą przeciwwskazań do trwałego rozdysponowania przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z informacją Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie znak: O/OL.Z-3.713.548.2023.BS z dnia 22.11.2023r. działka nr 113/2 nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest Oddział w Olsztynie 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 Oddział w Olsztynie nie zamierza w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy wystąpić z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej i nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady.

Zgodnie z informacją Powiatowego Zarządu Dróg w Nidzicy znak: PZD.DT.m.413.40.2023 z dnia 30.10.2023r., działka nr 113/2 leżąca bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 1619N gr. woj. (Wieczfnia Kościelna) – Nowa Wieś Wielka – Szczepkowo Borowe – Janowo. PZD w Nidzicy informuje, że nie planuje w najbliższych dwunastu miesiącach wszczynanie postępowania w sprawie realizacji inwestycji drogowej wymagającej zarezerwowanie powierzchni w/w działki pod drogę. Jednocześnie PZD w Nidzicy nie widzi przeciwwskazań co do rozdysponowania przedmiotowej działki.

Zgodnie z informacją Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie znak: ZDW-IP-2301/1079/2023 z dnia 27.10.2023r. nie jest przewidziana obecnie budowa nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działce nr 113/2. Ponadto, nie zostało wszczęte na wniosek ZDW w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działki oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wszczęć takiego postępowania. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

Zgodnie z informacją Urzędu Gminy Janowiec Kościelny nr GT.6727.63.2023 z dnia 07.11.2023r. grunt położony w obrębie działki nr 113/2 nie koliduje z planami Gminy w zakresie realizacji inwestycji drogowych. Gmina nie zamierza występować w okresie najbliższych dwunastu miesięcy o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej.

Zgodnie z informacją Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Olsztynie, znak: 124/2023 z dnia 06.02.2023r., przedmiotowa działka nie jest objęta granicami Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 5.620,00zł
(słownie: pięć tysięcy sześćset dwadzieścia 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 2022 r., poz. 2329 z późn. zm.).

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 wrysu 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 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 powierzchnię 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 co najmniej 14 dni poczynając od dnia 22 grudnia 2023 roku w Urzędzie Gminy w Janowcu Kościelnym, 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 Gminy w Janowcu Kościelnym,
2. Warmińsko – Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie,
3. Warmińsko – Mazurska Izba Rolnicza – Biuro w Szczytnie,
4. KOWR OT Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. KOWR OT Olsztyn Sekcja Zamiejscowa w Działdowie,
6. a/a.

