



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn
Sekcja Zamiejscowa Elbląg

OLS.WKUZ.ELB.4240.109.2022.MC.16

A. Kwiatk
24.08.22



Elbląg, dnia 2022-08-12

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

działając na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 507) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 514 ze zm.), a także 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2092) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

udziału 554/75397 w nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pochodzącej z byłego PGR Frombork, położonej na terenie gminy Frombork, powiat braniewski, woj. warmińsko-mazurskie, przeznaczonej do sprzedaży

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Udział 554/75397 w nieruchomości niezabudowanej, położonej na terenie gminy Frombork, obręb 0009 - Frombork, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków, jako:

- działka nr **31/2** o pow. 7,5397 ha – udział w Zasobie 1868/75397

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi **7,5397 ha**, z czego:

- grunty orne: 7,5397 ha, w tym: RIIIb-1,1878 ha, RIVa-1,2265 ha, RIVb-1,4769 ha,
RV-3,6485 ha

w tym: 7,5397 ha użytków rolnych

Opis nieruchomości:

Nieruchomość niezabudowana położona w odległości ok. 500 m od miasta Frombork, o kształcie rozłogu regularnym, zbliżonym do prostokąta. Teren płaski ze spadkiem w kierunku wschodnim. Nieruchomość użytkowana przez współwłaścicieli działki jako ogródki działkowe i tereny rekreacyjne. Na nieruchomości znajdują się uprawy, drzewa i krzewy owocowe, altanki. W ramach przygotowywanego do sprzedaży udziału grunt jest nieużytkowany, porośnięty trawą i chwastami, nie ogrodzony. Najbliższe otoczenie stanowią grunty użytkowane rolniczo, wewnętrzna droga gminna oraz droga powiatowa, z której odbywa się dojazd do nieruchomości.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Braniewie dla w/w nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta KW EL1B/00014489/2.

W dziale IV ww. księgi wieczystej znajdują się 12 pozycji ustanowionych na nieruchomości hipotek. Natomiast w dziale III znajdują się cztery ostrzeżenia o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w tej księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

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.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie, Delegatura w Elblągu informuje, że na przedmiotowym terenie nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zgodnie z art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2022r., poz. 840), jeżeli na terenie w/w działek zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny, właściciel nieruchomości musi bezzwłocznie powiadomić o tym Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, bądź właściwego wójta/burmistrza/prezydenta miasta.

Urząd Miejski we Fromborku zaświadcza, że w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Frombork nieruchomość leży na terenach oznaczonych symbolem ZD - teren ogrodów działkowych. Nie ma uchwalonego MPZP i gmina nie przystąpiła do jego sporządzenia. W planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Frombork z 1995r. nieruchomość była przeznaczona na tereny rolnictwa. Nie wszczęto postępowania mającego na celu zmianę przeznaczenia tej nieruchomości w SUIKZP oraz MPZP. Nie jest planowana zmiana przeznaczenia (zagospodarowania) w MPZP lub SUIKZP przedmiotowej nieruchomości w najbliższych 12 miesiącach. Nie przystąpiono do opracowania w MPZP obejmującego swym zasięgiem przedmiotową nieruchomość. Nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy. Nie zostały wydane decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nie jest planowana lokalizacja siłowni wiatrowych. W jej sąsiedztwie nie występują siłownie wiatrowe. Nie leży w wyznaczonym obszarze rewitalizacji, o którym mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji oraz nie ma zastrzeżenia na rzecz gminy prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 11 ust. 5 pkt. 1 ww. ustawy. Nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków. Nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych, tereny górnicze ujawnione w uwarunkowaniach do SUIKZP Gminy oraz tereny górnicze określone w MPZP. Przedmiotowa nieruchomość przylega do granicy pasa drogowego powiatowej drogi publicznej (ul. Ottona Ślizienia). Nie jest planowane przebiegi dróg gminnych bądź poszerzenia istniejących dróg w najbliższych 12 miesiącach.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu informuje, że na działce nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku, do których prawa właścicielskie wykonuje PGW Wody Polskie. Na nieruchomości nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku informuje, że RZGW w Gdańsku nie wykonuje praw właścicielskich Skarbu Państwa w stosunku do ww. działki w nawiązaniu do art. 218 ust. 1 ustawy z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 2233 ze zm.). Wg Mapy Podziały Hydrograficznego Polski (w skali 1:10000) na przedmiotowej działce nie występują żadne ciekie, ani zbiorniki wodne. Danych MPHP nie należy traktować jako źródła informacji o prawnie ustanowionej klasyfikacji wód. Taką klasyfikację zawiera Ewidencja Gruntów i Budynków, a rozbieżność pomiędzy danymi z MPHP i EGIB jest wskazaniem na konieczność weryfikacji operatu geodezyjnego dla problematycznego terenu. Nieruchomość nie leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w myśl przepisów określonych w art. 16 pkt 34 ww. ustawy oraz nie znajduje się na terenie stref ochronnych ujęć wody oraz nie występują na niej urządzenia melioracji wodnych. Ewentualne projektowane zamierzenia na wskazanej powyżej działce należy zweryfikować pod kątem warunków wynikających z planów gospodarowania wodami – Plany Gospodarowania Wodami. Dla danych jednolitych części wód (JCW) w planach gospodarowania wodami określone są odpowiednie działania, ograniczenia i zwolnienia z tych ograniczeń. Dane dotyczące JCWP i GZWP można pobrać ze strony Państwowego Instytutu Geologicznego.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie informuje, że nieruchomość znajduje się poza obszarami objętymi ochroną przyrody na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 916).

Starostwo Powiatowe w Braniewie informuje, że nie wpłynęły wnioski roszczeniowe byłych właścicieli i nie toczy się postępowanie roszczeniowe w stosunku do przedmiotowej działki.

Starostwo Powiatowe w Braniewie informuje, że nie dysponuje pełnym zakresem informacji o udokumentowanych złożach kopalin występujących na terenie powiatu, jak również nie posiada żadnych informacji w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie działając na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021r. poz. 1376 ze zm.) oraz na podstawie §6 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 124 ze zm.) informuje, że nieruchomość nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest tutaj Oddział i przez obszar nieruchomości nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej nieruchomości 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 na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 176) i nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dot. lokalizacji autostrady na podstawie ustawy z dnia 27 października 1994r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 659) dla przedmiotowej nieruchomości.

Zarząd Dróg Wojewódzkich Rejon Dróg w Elblągu informuje, że nieruchomość nie styka się z pasami dróg wojewódzkich i nie leży w ich sąsiedztwie. Nie przywiduje się także budowy nowych odcinków dróg wojewódzkich, które mogłyby przebiegać przez ww. nieruchomość lub z nią graniczyć. Nie zostało wszczęte na wniosek ZDW w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 176) oraz w najbliższych sześciu miesiącach zarząd dróg nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podstawie przytoczonej ustawy. Nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej nieruchomości.

Zarząd Dróg Powiatowych w Braniewie informuje, że nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz nie planuje się poszerzenia pasa drogowego drogi powiatowej nr 1375N, do którego przylega działka 31/2. Ponadto należy pouczyć Kupującego, że w przypadku planowania budowy obiektu budowlanego na działce sąsiadującej z drogą, muszą być zachowane minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni (zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych) min. 20m poza terenem zabudowy i 8m na terenie zabudowanym. Zgodnie z art. 34 odległość granicy pasa drogowego od zewnętrznej krawędzi wykopu, nasypu, rowu lub od innych urządzeń (art.4 pkt. 1,2 ustawy o drogach publicznych) powinna wynosić co najmniej 0,75m. Należy również poinformować Kupującego o konieczności uwzględniania istniejącej organizacji ruchu na drodze powiatowej stanowiącej dojazd do przedmiotowej nieruchomości oraz o konieczności wykonywania prac polegających na bieżącej konserwacji urządzeń melioracyjnych. Dostęp do nieruchomości będzie odbywał się poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej nr 1375N. Ponadto ZDP informuje, że nie zachodzi konieczność rezerwy terenu na potrzeby budowy dróg powiatowych. Nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. W najbliższych 12 miesiącach nie zamierza się wszczynać postępowania w tej sprawie, na podstawie przytoczonej ustawy dla przedmiotowej nieruchomości.

Warmińsko - Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie informuje, 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.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 4.610,00 zł

(słownie: cztery tysiące sześćset dziesięć złotych)

W cenie uwzględniono 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 z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 514 ze zm.).

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 nie przekroczy 300 ha.

Nabywający zobowiązany będzie do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia w tym zakresie. Oświadczenia te będą składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych:

1. będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnie 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.

W rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 461) za użytki rolne uważa się: grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

Na podstawie art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991r o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 514 ze zm.) Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie **5 lat**, licząc od dnia nabycia tej nieruchomości od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa każdy Nabywca nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości. Zatem w notarialnej umowie sprzedaży Nabywca zobowiązany będzie złożyć stosowne oświadczenie w tym zakresie. Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

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.

W myśl art. 29c ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 514 ze zm.), czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, jest nieważna.

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 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>.

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, pok. 5, tel. (55) 230-65-35 w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres, co najmniej 14 dni poczynając od dnia 25 sierpnia 2022 roku, w Urzędzie Miejskim we Fromborku, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie oraz w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie ul. Głowackiego 6, KOWR O/T w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej – Biuro w Elblągu, na stronie podmiotowej Biuletynu informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Miejski we Fromborku
2. W-MIR w Olsztynie
3. W-MIR BT w Elblągu
4. KOWR O/T Olsztyn
5. KOWR O/T Olsztyn SZ w Elblągu

SPECJALISTA

Monika Chomiuk

GLÓWNY SPECJALISTA


Anna Wołowska