



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Korszach

OLS.WKUZ.KO.4240.60.2023.LZ.4

Korsze, dnia 17.01.2023 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 gminie Barciany, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem Kudwiny, jako działki nr: 37 (o pow. 0,6890 ha), 49/1 (o pow. 1,3106 ha), **o łącznej powierzchni ogólnej 1,9996 ha** (użytki rolne – 0,2607 ha), w tym: **pastwiska trwałe – 0,2607 ha**, klasy gleb: Ps III, lasy (Ls IV) – **1,7389 ha**.

Nieruchomość położona jest w odległości ok. 50 m od zabudowy wsi Kudwiny. Miejscowość Kudwiny jest bardzo małej wielkości wsią o charakterze rolniczym, położoną w odległości ok. 5 km od miejscowości gminnej Barciany, w odległości ok. 20 km od najbliższego miasta Korsze oraz w odległości ok. 23 km od miasta powiatowego Kętrzyn. Nieruchomość położona jest na terenach rolnych, leśnych, w pobliżu cieków wodnych - rzeki Liwna oraz w pobliżu zabudowy małej wsi. Nieruchomość o bardzo nieregularnym kształcie. Na części działki nr 37 teren płaski, w pozostałej części oraz prawie na całej powierzchni działki nr 49/1 teren ze spadkiem przy rzece Liwna. Na przeważającej części teren nieużytkowany, wzdłuż najdłuższej granicy przebiega rzeka o bardzo nieregularnej granicy. Grunty w działce nr 37 na niewielkiej części pokryte są ścierniskiem po zebranych zbożach, na przeważającej części oraz całej działce nr 49/1 na użytku Ls grunty porośnięte trawami, chwastami, zakrzaczeniem i pojedynczymi drzewami olchy, jesionu i innych drzew liściastych (bez wartości użytkowych)

** Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej, jedynie posiada dostęp do krótkiej drogi gminnej wewnętrznej (działka nr 48 obr. Kudwiny), która nie posiada połączenia z innymi drogami - 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.*

W V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kętrzynie dla działek nr: 37, 49/1 prowadzona jest księga wieczysta **KW NR OL1K/00004336/1**.

Urząd Gminy w Barcianach zaświadczeniem, znak: RGKiI.6727.101.2022 z dnia 03.08.2022 r. stwierdza, że nie posiada aktualnie obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Barciany dla obrębów Kudwiny.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Barciany, działki nr: 37, 49/1 w obrębie Kudwiny zostały zdefiniowane jako teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Ponadto w południowej części działki nr 37 w obrębie Kudwiny znajduje się teren dolesień. Natomiast teren działki nr 49/1 znajduje się w przeważającej części na terenie dolesień.

Ponadto SUIKZP wskazuje, że przedmiotowe działki znajdują się na obszarze OSOP Natura 2000 Ostoja Warmińska, dodatkowo znajdują się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber.

Gmina Barciany nie przystąpiła i nie planuje przystąpienia do opracowania lub zmiany MPZP i SUIKZP dla przedmiotowego terenu ani dla jego sąsiedztwa.

Na przedmiotowe działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, nie wpłynęły też do tut. Urzędu wnioski o wydanie takich decyzji. SUIKZP Gminy Barciany nie przewiduje lokalizacji siłowni wiatrowych na przedmiotowym terenie, nie stwierdzono też zainteresowania inwestorów lokalizacją elektrowni wiatrowych i nie dokonywano pomiarów siły wiatrów na potrzeby takiej elektrowni.

SUIKZP Gminy Barciany nie zawiera informacji o występowaniu udokumentowanych złóż kopalin naturalnych na przedmiotowym terenie.

Gmina Barciany nie planuje realizacji inwestycji drogowych w obrębie przedmiotowych działek.

Rada Gminy Barciany nie podjęła dotychczas uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Przedmiotowe działki nie znajdują się na terenie obszarów, o których mowa w art. 8 i 25 ustawy z

dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 485), tym samym nie zostało ustanowione prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Gminy Barciany.

Gmina Barciany nie planuje realizacji inwestycji drogowych w obrębie przedmiotowych działek.

Działki nr 37, 49/1 w obrębie Kudwiny nie posiadają dostępu do drogi publicznej.

Przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków.

Przedmiotowa nieruchomość nie jest położona na obszarze warmińsko-mazurskiej strefy ekonomicznej.

Na działkach nie znajdują się pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne lub zespoły przyrodniczo – krajobrazowe.

Przedmiotowe działki nie jest objęte miejscowym planem odbudowy.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie, pismem znak: WSI.402.942.2022.IB z dnia 28.07.2022 r. poinformowała, że działki nr: 37 (280802_2.0027.37) i nr 49/1 (280802_2.0027.49/1) obręb Kudwiny, gmina Barciany nie są położone w granicach rezerwatu przyrody. Jednakże ww. działki położone są na obszarze specjalnej ochrony ptaków Ostoja Warmińska PLB280015. Obszar ten został ustanowiony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. z 2004 r. Nr 229, poz. 2313) w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz.U. z 2011 r. Nr 25, poz. 133, z późn. zm.). Ponadto ww. działki położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber, który został ustanowiony rozporządzeniem Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. z 2003 r. Nr 52, poz. 725), w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr XXXIX/837/18 Sejmiku Województwa Warmińsko -Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber (Dz. Urz. z 2018 r. poz. 4157).

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie pismem znak: IZAR.5136.439.2022.żw z dnia 23.08.2022 r. poinformował, iż zgodnie ze zgromadzoną dokumentacją do dnia wydania pisma, w tym opracowanie AZP dla tego terenu, na działkach nr: 37, 49/1 w obrębie Kudwiny nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Równocześnie W-M WKZ przypomina, że w przypadku przedmiotowej nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840).

Państwowe Gospodarstwo Wodne Zarząd Zlewni w Olsztynie pismem znak: BI.ZZI.4.0145.193.2022.KJ z dnia 27.07.2022 r., poinformowało, że działki nr: 37, 49/1 w obrębie Kudwiny, gmina Barciany, powiat kętrzyński graniczą z działką ewidencyjną nr 19 w obrębie Wargity, która zgodnie z danymi zawartymi w cyfrowej Mapie Podziału Hydrograficznego Polski (skala 1:10000 ver.15) stanowi śródlądowe wody płynące - „Rzeka Liwna” (identyfikator hydrograficzny cieku: 58486). Natomiast zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów na ww. działkach nie występują urządzenia melioracji wodnych. Zarząd Zlewni w oparciu o dane zgromadzone w Systemie Informacyjnym Gospodarowania Wodami nie widzi przeciwwskazań w trwałym rozdysponowaniu ww. działek.

Starosta Kętrzyński pismem znak: RŚ.6580.36.2022 z dnia 09.08.2022 r. poinformował, że od roku 1999 do chwili obecnej, nie udzielił żadnej koncesji na rozpoznanie, poszukiwanie i wydobywanie kopalin pospolitych ze złóż oraz nie posiada dokumentacji geologicznych dotyczących złóż kopalin naturalnych występujących na obszarze w/w działek. W związku z powyższym Starosta Kętrzyński nie dysponuje informacją o występowaniu na terenie przedmiotowych działek kopalin pospolitych.

Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie pismem znak: ZDP.DT.4001.57.2022 z dnia 09.08.2022 r. poinformował, że działki nr: 37, 49/1 obręb Kudwiny gmina Barciany nie sąsiadują z drogami powiatowymi administrowanymi przez Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie.

Zarząd Dróg Wojewódzkich Rejon Dróg Wojewódzkich w Kętrzynie pismem znak: RDW.K-DM/L/4001/78/2022 z dnia 04.08.2022 r. poinformował, że w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy tutejszy Rejon nie wystąpi do właściwych organów o wszczęcie postępowania w sprawie wydania zezwoleń na lokalizację lub realizację inwestycji na terenie nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr: 37, 49/1 w obrębie geodezyjnym Kudwiny, gmina Barciany. Powyższa nieruchomość nie sąsiaduje z pasem drogowym dróg wojewódzkich i nie jest planowana na niej żadna inwestycja związana z drogami tej kategorii.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie pismem znak: O.OL.Z-3.713.456.2022.AF z dnia 17.08.2022 r. poinformowała, że działki nr: 37, 49/1 w obrębie Kudwiny na terenie gminy Barciany nie przylegają do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest tutaj Oddział i przez obszar ww. działek nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tych działek na potrzeby budowy dróg krajowych.

Starosta Kętrzyński zaświadczeniem znak: GKN-E.6621.2.45.2022 z dnia 28.07.2022 r. poinformował, że działki nr: 37, 49/1 w obrębie Kudwiny wolne są od obciążeń służebnościami osobistymi. W tut. Starostwie nie toczy się postępowanie w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie na własność Państwa ww. nieruchomości.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie pismem znak: WIN-III. 7511.2.417.2022.KT z dnia 26.07.2022 r. poinformował, że aktualnie przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim nie toczy się postępowanie administracyjne o sprzeczne z prawem przejęcie na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości położonej w gminie Barciany obręb Kudwiny, oznaczonej jako działki nr: 37, 49/1.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 54.800,00 zł

(słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące osiemset złotych)

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 Powiatu Kętrzyńskiego. 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 działek 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) 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.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa wprowadzi do umowy sprzedaży umowne **prawo odkupu** na podstawie art. 593 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Ze szczegółowymi warunkami zastosowania umownego prawa odkupu można się zapoznać przed przetargiem.

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.

KOWR zastrzega możliwość przeprowadzenia przetargu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej z wykorzystaniem aplikacji Zoom.

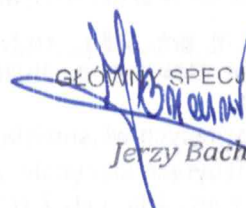
Opis minimalnych wymagań dla aplikacji Zoom oraz instrukcja obsługi aplikacji Zoom umożliwiającej udział w licytacji prowadzonej przy użyciu środków komunikacji elektronicznej znajdują się pod adresem:

<http://www.kowr.gov.pl/nieruchomosci/wymagania-techniczne>

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Korszach, ul. Wojska Polskiego 41A, (tel. 89 7542620).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 31 stycznia 2023 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Sołtysa wsi Kudwiny,
2. Urzędu Gminy w Barcianach,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
4. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Bartoszycach,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
6. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Korszach.

GLÓMINY SPECJALISTA

Jerzy Bachar