



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WKUR.SGZ.4240.193.2023.MŚ.3

Olsztyn, 03.02.2023 r.

**KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA
ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE**

działając na podstawie 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 2022, poz. 507), ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2329), 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2092) a także ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2569) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości gruntowej, wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pochodzącej ze zlikwidowanego PPGR Smokowo, położonej na terenie gminy Reszel, powiat kętrzyński, woj. warmińsko-mazurskie, przeznaczonej do sprzedaży.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona na terenie **gminy Reszel**, powiat kętrzyński, woj. warmińsko-mazurskie, oznaczona w ewidencji gruntów **obrebu Staniewo** jako **działka nr 19/86** o powierzchni **5,3004 ha**, w tym: **grunty orne – 2,5597 ha** (RIVa – 1,6269 ha, RV – 0,9328 ha), **grunty rolne zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – 0,4302 ha**, **grunty zadrzewione i zakrzewione – 1,7616 ha**, **nieużytki – 0,5489 ha**, w tym: 2,5597 użytków rolnych.



Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Kętrzyńskiego. 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 wrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Opis nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa, niezabudowana, położna w miejscowości Staniewo. Nieruchomość położna na terenie kolonijnym, w sąsiedztwie lasów, jeziora Dejnowo i dawnego ośrodka wypoczynkowego. Działka o regularnym kształcie zbliżonym do trapezu o urozmaiconej powierzchni terenu z obniżeniem w części środkowej, oraz z większym spadkiem w części południowej. Działka niezagospodarowana i nieużytkowana, teren porośnięty trawami i chwastami oraz zadrzewieniem - 50-cio letnią brzozą i olchą oraz licznym samosiewem bez wartości użytkowej. Jeden z nieużytków pokryty wodą i roślinnością bagienną wokół wody, na drugim zakrzaczenia i pojedyncze drzewa. W odległości ok. 300 m znajduje się jezioro Dejnowo.

W zachodniej części działki przebiega podziemna linia energetyczna oraz linia oświetleniowa wraz z lampami. Teren działki niezbrojony w urządzenia infrastruktury technicznej lecz w zasięgu sieci wodociągowej, energetycznej.

Nieruchomość posiada dostęp do publicznej drogi gminnej, działki nr 15/1 obręb Staniewo bez urządzonego zjazdu.

Dla przedmiotowej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą **nr OL1K/00045420/6.**

W dziale III KW wpisana jest służebność przesyłu, nieograniczona w czasie, polegająca na:

1. prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do posadowienia w przyszłości urządzeń elektroenergetycznych w postaci elektroenergetycznej linii kablowej podziemnej niskiego napięcia o długości l-27,2 mb, zgodnie z załącznikiem graficznym (szerokość pasa służebności przesyłu wynosi 1m, a powierzchnia pasa służebności przesyłu wynosi 27 m²),
2. znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej urządzeń, o których mowa w punkcie 1, po ich posadowieniu;
3. prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 1, nieskutkujących zmianą posadowienia urządzeń na nieruchomości obciążonej, w tym oczyszczania pasa technologicznego z drzew samosiejek, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników inwestora oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi inwestor posługuje się w związku z prowadzoną działalnością,
4. w przypadku robót określonych w pkt 3, które będą skutkowały poniesieniem szkód, wysokość odszkodowania należnego właścicielowi lub dzierżawcy nieruchomości będzie ustalona na podstawie odrębnego protokołu sporządzonego przez inwestora i właściciela lub dzierżawcę nieruchomości; w przypadku braku porozumienia wysokość odszkodowania ustala się na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na koszt inwestora i płatna będzie każdorazowo po wystąpieniu szkody w terminie 14 dni od dnia sporządzenia protokołu, o którym mowa wyżej lub otrzymaniu od inwestora operatu szacunkowego ustalającego wysokość szkody; wypłata przez inwestora odszkodowania na rzecz właściciela lub dzierżawcę nieruchomości, nastąpi przelewem na rachunek bankowy wskazany przez właściciela lub dzierżawcę nieruchomości.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy w Reszlu, dla nieruchomości brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i taki plan nie jest sporządzany. W nieobowiązującym planie miejscowym nieruchomość przeznaczona była na cele rolne.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Reszel uchwalone przez Radę Miejską w Reszlu Uchwała Nr XXXIII/235/2017 z dnia 23.02.2017 r. określa kierunek zagospodarowania i użytkowania terenów przedmiotowej nieruchomości w części **jako obszary wskazane pod rozwój zabudowy na cele funkcji turystyczno-wypoczynkowych** w części **jako lasy**, w części **jako wody powierzchniowe.**

Ponadto:

- Gmina Reszel na chwilę obecną nie wszczęła i nie planuje wszcząć postępowania dotyczącego zmiany kierunku zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej działki, określonego w obowiązującym suikzp miasta i gminy Reszel.
- według suikzp gminy i miasta Reszel przedmiotowe działki nie leżą na terenach spodziewanego występowania złóż kruszywa naturalnego,
- na przedmiotowe działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- do Urzędu nie wpłynął wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy na przedmiotową nieruchomość,
- nieruchomość jest położona na Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich, ustanowionym uchwałą nr XXXIII/727/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2017 r. (Dz. U. Woj. Warm.-Maz. z dnia 19 stycznia 2018 r. poz. 415) i leży poza obszarem chronionym NATURA 2000,
- Urząd na chwilę obecną nie planuje inwestycji drogowych związanych z rozbudową lub budową dróg publicznych w obszarze przedmiotowej działki.
- przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy,

- przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków,
- przedmiotowe działki nie są położone na obszarze rewitalizacji o obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, w świetle przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1398),
- działka posiada dostęp do drogi publicznej działki nr 15/1 obręb Staniewo.

Zgodnie z zaświadczeniem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie nieruchomość położna jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr XXXIII/727/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2018 r., poz. 415).

Zakazy obowiązujące na Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich reguluje § 5 ust. 1 wyżej wymienionej uchwały w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich, która dostępna jest na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego.

Zgodnie z zaświadczeniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie na nieruchomości nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące ani urządzenie melioracji wodnych.

Zgodnie z zaświadczeniem Wojewódzkiego urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie na przedmiotowej nieruchomości nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Niemniej jednak w odniesieniu do nieruchomości należy stosować przepisy art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 840).

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi – 606.000,00 zł
(słownie: sześćset sześć tysięcy złotych)**

W cenie wywoławczej uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa

Należność z tytułu sprzedaży nieruchomości płatna jest w pełnej wysokości przed podpisaniem notarialnej umowy sprzedaży.

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>

Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2329), 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.**

Na podstawie art. 28 a ust. 2 w/w ustawy przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, 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.

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. Powierzchnię użytków rolnych ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez nabywcę nieruchomości rolnej pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

W rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. 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.

Na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2329) **każdy nabywca nieruchomości Zasobu w umowie sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości.** Osoba, która złoży nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

W myśl art. 29c ustawy z dnia 19 października 1991 roku **czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, jest nieważna.**

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy z dnia 19 października 1991 roku Krajowemu Ośrodkowi przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR.

Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane w ogłoszeniu przetargowym.
Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie 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 KOWR.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, pok. 22, tel. 89 524-89-47 lub w Sekcji Zamiejscowej w Korszach tel. 89 154 26 20.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres 14 dni tj. od dnia 07.02. 2023 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, w Urzędzie Gminy Reszel, w miejscowości obręb Staniewo, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej Oddział Terenowy Biura w Bartoszycach, w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa OT Olsztyn Sekcji Zamiejscowej w Korszach, oraz w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie przy ul. Głowackiego 6.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy Reszel
2. Sołtys wsi obręb Staniewo
3. W-MIR w Olsztynie
4. Oddział Biura W-MIR w Bartoszycach
5. KOWR OT Olsztyn - SZ w Korszach
6. OT Olsztyn

Z-ca DYREKTORA

Marcin Kazimierz