



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Korszach

OLS.WKUZ.KO.4240.92.2023.LZ.4

Korsze, dnia 17.04.2023 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 przeznaczonych do sprzedaży w trybie przetargu,
pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, położona w gminie Korsze, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem **Babieniec**, jako **działka nr 69 o powierzchni ogólnej 0,9500 ha** (użytki rolne – 0,6800 ha), w tym: **sady – 0,6800 ha**, klasy gleb: S-Ps IV, **lasy – 0,2700 ha**, klasy gleb: Ls IV.

Nieruchomość położona jest we wsi Babieniec. Miejscowość Babieniec jest małą wsią o charakterze rolniczym, położoną w odległości ok. 14 km od pobliskiego miasta Korsze, oraz ok. 16 km od miasta powiatowego Kętrzyn. Sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy mieszkalnej wsi (mieszkalno – gospodarczej) oraz z drogami. Działka nr 69 o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta o powierzchni terenu ze spadkiem w kierunku południowo-zachodnim. Teren działki niezagospodarowany, porośnięty trawami, chwastami, część działki stanowi stary sad w wieku poprodukcyjnym, zakrzaczony, z samosiewami młodych drzewek, wzdłuż dwóch granic działki rosną graby, które dawniej tworzyły żywopłot, obecnie drzewa z: odnogami, bliznami, zgrubieniami i nierówne. W części południowo-wschodniej, na części użytku Ls IV na pow. ok. 0,2000 ha, znajdują się większe skupiska drzew: lipy, grabu w wieku ok. 60 i 100 lat, pojedynczo: jesion, klon oraz liczny samosiew młodych drzew, bez wartości użytkowych. Najstarsze drzewa są w złym stanie, przechylone, z ubytkami np. brak czubków. Działka wchodzi w skład dawnego przedwojennego sadu i parku w założeniu dworsko-folwarcznym wraz z działkami sąsiednimi. Działka z trzech stron sąsiaduje z drogami, a poprzez drogi z zabudową zagrodową wsi i terenami rolnymi, po stronie północno-zachodniej z zabudową wsi.

Działka posiada dostęp po stronie południowo-zachodniej do drogi gminnej publicznej (działka nr 237/1) o nawierzchni szutrowej i urządzony zjazd, po stronie północno-wschodniej posiada dostęp do drogi gminnej (działka nr 254) o nawierzchni gruntowej oraz przylega bezpośrednio do drogi powiatowej (działka nr 121) o nawierzchni asfaltowej.

Teren działki nieuzbrojony w urządzenia sieci infrastruktury technicznej, lecz w zasięgu sieci wodociągowej i energetycznej. Możliwość podłączenia do sieci należy uzgodnić z dysponentami sieci.

W V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kętrzynie dla działki nr 69 prowadzona jest księga wieczysta **KW NR OL1K/00036584/7**.

Burmistrz Korsz zaświadczeniem, znak: GT.6724.147.2022 z dnia 26.10.2022 r. zaświadcza, że w ustaleniach do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Korsze zatwierdzonego Uchwałą nr 206/XXX/93 Rady Miejskiej w Korszach z dnia 06.08.1993 r. (Dz. Urz. Woj. Olsztyńskiego Nr 27, poz. 317 z dnia 15.09.1993 r.) obowiązujących do 31.12.2003 roku działka nr 69 obręb Babieniec leży na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej, adaptowanej.

Na ww. działkę aktualnie brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Korsze przyjętego Uchwałą Nr XXX/182/2005 Rady Miejskiej w Korszach z dnia 29 kwietnia 2005 r. - ww. działka położona jest w strefie D – to obszar gminy zlokalizowany w granicach różnych form ochrony przyrody oraz z potencjałem rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych. W części obszar ten jest również wykorzystywany na cele produkcji rolnej.

Na przedmiotowej działce:

- nie ma udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego,
- nie przewiduje się lokalizacji farm wiatrowych,
- Gmina Korsze nie posiada miejscowego planu odbudowy,
- nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele pozarolnicze oraz nie wydano decyzji o lokalizacji celu publicznego,
- nie trwają prace nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie zostało wszczęte postępowanie dotyczące zmiany przeznaczenia w studium,

- nieruchomość figuruje w gminnej ewidencji zabytków jako pozostałości parku w zespole dworsko-folwarcznym
- brak zapisów w karcie zabytku nr 12 o ograniczeniach w użytkowaniu,
- ww. działka leży przy drodze gminnej publicznej i drodze powiatowej,
- na ww. nieruchomości nie ma pomników przyrody, stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych ani zespołu przyrodniczo-krajobrazowego,
- Gmina Korsze nie posiada Specjalnej Strefy Rewitalizacji, a Rada Miejska nie podejmowała uchwały o ustanowieniu obszaru rewitalizacji,
- nieruchomość nie leży w obszarze Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie, pismem znak WSI.402.1315.2022.KK z dnia 16.11.2022 r. poinformowała, że działka nr 69 obręb 0001 Babieniec, gmina Korsze (280804_2.0001.69) nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, z późn. zm.), takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie pismem znak: IZAR.5136.606.2022.żw z dnia 09.11.2022 r. poinformował, że na działce nr 69 w obrębie Babieniec 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.4.0145.265.2022.KJ z dnia 26.10.2022 r., poinformowało, że na działce nr 69 w obrębie Babieniec, gmina Korsze, powiat kętrzyński, zgodnie z danymi zawartymi w cyfrowej Mapie Podziału Hydrograficznego Polski (skala 1:10000 ver.15) nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące jak również zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów nie występują urządzenia melioracji wodnych. Zarząd Zlewni w oparciu o dane zgromadzone w Systemie Informacyjnym Gospodarowania Wodami nie widzi przeciwwskazań w trwałym rozdysponowaniu ww. działki.

Starosta Kętrzyński pismem znak: RŚ.6580.45.2022 z dnia 25.10.2022 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 działki. W związku z powyższym Starosta Kętrzyński nie dysponuje informacją o występowaniu na terenie przedmiotowej działki kopalin pospolitych.

Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie pismem znak: ZDP.DT.4001.88.2022 z dnia 02.11.2022 r. poinformował, że działka nr 69 obręb Babieniec gmina Korsze sąsiaduje z drogami powiatowymi nr 1689N oraz 1691N administrowanymi przez drogi powiatowe administrowanymi przez Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie.

Zarząd Dróg Wojewódzkich Rejon Dróg Wojewódzkich w Kętrzynie pismem znak: RDW.K-DM/L/4001/108/2022 z dnia 31.10.2022 r. poinformował, że nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka nr 69 w obrębie geodezyjnym Babieniec, gmina Korsze nie graniczy z pasem drogowym drogi wojewódzkiej 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-3.713.618.2022.BS z dnia 22.11.2022 r. poinformowała, że działka nr 69 w obrębie Babieniec na terenie gminy Korsze nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar ww. 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.

Starosta Kętrzyński zaświadczeniem znak: GKN-E.6621.2.59.2022 z dnia 25.10.2022 r. poinformował, że działka nr 69 w obrębie Babieniec wolna jest od obciążeń służebnościami osobistymi.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie pismem znak: WIN-III. 7511.2.636.2022.IP z dnia 04.11.2022 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 Korsze obręb Babieniec, oznaczonej jako działka nr 69.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 73.700,00 zł
(słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące siedemset 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 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.

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.

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.

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 05 maja 2023 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Sołtysa wsi Babieniec,
2. Urzędu Miejski w Korszach,
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.

GŁÓWNY SPECJALISTA

12ka
Daniela Zarucka