



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Korszach
OLS.WKUZ.KO.4240.113.2023.BW.4

Korsze, 28 lipca 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 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi położonej na terenie gminy Kętrzyn, powiat kętrzyński, woj. warmińsko - mazurskie.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w gminie Kętrzyn, oznaczona w ewidencji gruntów obręb Biedaszkowski, jako działka nr 72/36 o powierzchni 0,3892 ha, w tym: grunty orne kl. RIIIa - 0,3892 ha (użytki rolne - 0,3892 ha).

Opis: Nieruchomość gruntowa położona jest w obrębie Biedaszkowskiej, w miejscowości Biedaszkowski Mały. Biedaszkowski Mały to niewielka wieś o charakterze zabudowy mieszkalnej, produkcyjnej i rolniczej, położona w odległości około 3,5 km od pobliskiego miasta i jednocześnie siedziby gminy i powiatu - miasta Kętrzyn. Nieruchomość położona jest na terenie zabudowy wsi, w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej i gospodarczej oraz terenów rolnych. Bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą gruntową - droga gminna wewnętrzna dz. nr 72/28. Odległość do drogi asfaltowej wynosi ok. 200 m. Działka położona jest w odległości około 700 m od drogi wojewódzkiej nr 594. Teren działki ze spadkiem w kierunku północno - wschodnim, kształt nieregularny. Nieruchomość wykorzystywana jako zespół ogródków działkowych, powydzielane funkcjonalne części dla różnych użytkowników, rabaty warzywne, kwiatowe, tunele foliowe, altanki nie związane trwale z gruntem, drzewka owocowe, drzewa liściaste (głównie na granicy działki), a w części południowo - zachodniej ogrodzenie z siatki stalowej. Na niewielkiej części teren nieużytkowany, porośnięty trawami, chwastami, pojedynczymi drzewami i zakrzaczeniem. Działka częściowo po stronie północno - zachodniej sąsiaduje z drogą dojazdową oraz z zabudową mieszkalną wsi (bloki wielorodzinne wraz z zespołem garaży), po stronie północnej z działką zadrzewioną, po stronie wschodniej i południowej z gruntami uprawianymi rolniczo. Przez nieruchomość przebiega sieć kanalizacyjna, w pobliżu zaś znajduje się sieć elektroenergetyczna. Obiekty administracyjne, handlowe i użyteczności publicznej znajdują się w Kętrzynie w odległości około 3,5 km.

***Nabywca zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu sprzedaży bezumownym użytkowaniem, oraz że samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie, oraz że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.**

***Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej - nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec sprzedającego z tego tytułu.**

Dla działki nr 72/36 prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Kętrzynie w Wydziale Ksiąg Wieczystych Księga Wieczysta KW nr OL1K/00032241/3.

Zgodnie z zaświadczeniem Wójta Gminy Kętrzyn, pismo znak: RGG.6727.78.2023 z dnia 15.05.2023 r., dla nieruchomości położonej w obrębie Biedaszkowskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 72/36:

- **brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;**

- zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kętrzyn zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Nr XXVII/142/2001 z 28 marca 2001r. ze zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Nr XXVIII/173/2005 Rady Gminy Kętrzyn z dnia 26 stycznia 2005 r. przewiduje dla ww. działki kierunek: **MN – Funkcja mieszkaniowa (100%), dodatkowe informacje: 1 – strefy gospodarcze (100%), 3 – strefy obsługi (100%), zainwestowanie (100%);**
- na ww. działce nie występują udokumentowane złoża kopalin;
- dla terenu ww. działki Studium... w części II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, w rozdziale III.H, pkt. 7 stwierdza, iż warunki wykorzystania źródeł odnawialnych, takich jak energia wiatru, wody i słońca należy uznać za mało korzystne. Największe możliwości rozwoju mają indywidualne baterie słoneczne redukujące zapotrzebowanie na energię z sieci latem i małe elektrownie wodne oraz wiatrowe;
- Gmina Kętrzyn nie prowadzi prac nad dokonaniem zmian w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kętrzyn i nie są prowadzone prace związane z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego ww. działkę;
- Wójt Gminy Kętrzyn dla ww. działki nie wydał decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ani decyzji o ustaleniu lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- ww. działka nie figuruje w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- na ww. działce nie znajdują się pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne lub zespoły przyrodniczo – krajobrazowe;
- ww. nieruchomości nie przylega bezpośrednio do drogi gminnej o kategorii drogi publicznej. Przylega do drogi wewnętrznej należącej do Gminy Kętrzyn – dz. nr 72/38;
- Rada Gminy Kętrzyn nie podjęła uchwały określonej w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji oraz nie wyznaczyła Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ww. ustawy;
- Rada Gminy Kętrzyn nie podjęła uchwały w sprawie przyjęcia miejscowego planu odbudowy określonego w ustawie z dnia 11 sierpnia 2001 roku o szczególnych zasadach działania żywiółu i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiółu.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie, pismem znak: WSI.402.43.2023.KK z dnia 30.01.2023 r. poinformowała, że działka nr 72/36, obręb 0004 Biedaszkki nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytk ekologiczny oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy. Jednakże ww. działka położona jest na **Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber**, 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. Woj. Warm. – Maz. z 2018 r., poz. 4157).

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie pismem z dnia 17.01.2023 r. znak: BI.ZZI.4.0145.5.2023.KJ poinformował, że na działce nr 72/36, obręb Biedaszkki, gmina Kętrzyn nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące, jak również nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie pismem z dnia 16.01.2023r. znak: IZAR.5136.12.2023.zw poinformował, że na działce nr 72/36, obręb Biedaszkki nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Do przedmiotowej nieruchomości mają jednak zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami.

Starosta Kętrzyński pismem z dnia 12.01.2023 r. znak: RŚ.6580.2.2023 poinformował, że nie udzielił żadnej koncesji na rozpoznawanie, poszukiwanie i wydobywanie kopalin pospolitych ze złóż oraz nie posiada dokumentacji geologicznych dotyczących złóż kopalin naturalnych występujących na obszarze dz. nr 72/36, obręb Biedaszkki, gmina Kętrzyn.

Starosta Kętrzyński pismem znak: GKN-E.6620.1.4.2023 z dnia 18.01.2023 r. poinformował, że działka nr 72/36, położona w obrębie Biedaszkki, gmina Kętrzyn wolna jest od obciążeń służebnościami osobistymi, 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 z dnia 3.01.2023 r. znak: WIN-III.7511.2.20.2023.KT poinformował, że przed Wojewodą Warmińsko – Mazurskim nie toczy się postępowanie o sprzeczne z prawem przejęcie na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości położonej w gminie Kętrzyn, obręb Biedaszkki, oznaczonej jako działka nr 72/36. Ponadto poinformował, iż Wojewodzie nie są znane przypadki roszczeń w stosunku do ww. nieruchomości.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie pismem znak: O.OL.Z-3.713.38.2023.BS. z dnia 03.02.2023 r. informuje, że działka nr 72/36 obręb Biedaszkki, gmina Kętrzyn nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar działki

nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej, nie zachodzi zatem konieczność rezerwy terenu z ww. działki na potrzeby budowy dróg krajowych.

Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie pismem znak: ZDP.DT.4001.2.2023 z dnia 17.01.2023r. poinformował, że dz. nr 72/36, obręb Biedaszkł, gmina Kętrzyn nie sąsiaduje z drogami powiatowymi.

Zgodnie z informacją udzieloną przez **Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie Rejon Dróg Wojewódzkich w Kętrzynie** pismem znak: RDW.K-DM/4001/1/2023 z dnia 19.01.2023r. wynika, że dz. nr 72/36, obręb Biedaszkł nie graniczy z pasem drogowym drogi wojewódzkiej i nie jest planowana na niej żadna inwestycja związana z drogami tej kategorii.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 71.700,00 zł
(słownie: siedemdziesiąt jeden tysięcy 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 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 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 wyrys 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.

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 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. 89 754 26 20).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 11 sierpnia 2023 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Sołtysa wsi Biedaszkł,
2. Urzędu Gminy Kętrzyn,
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.

GLÓWNY SPECJALISTA


Daniela Zarucka