



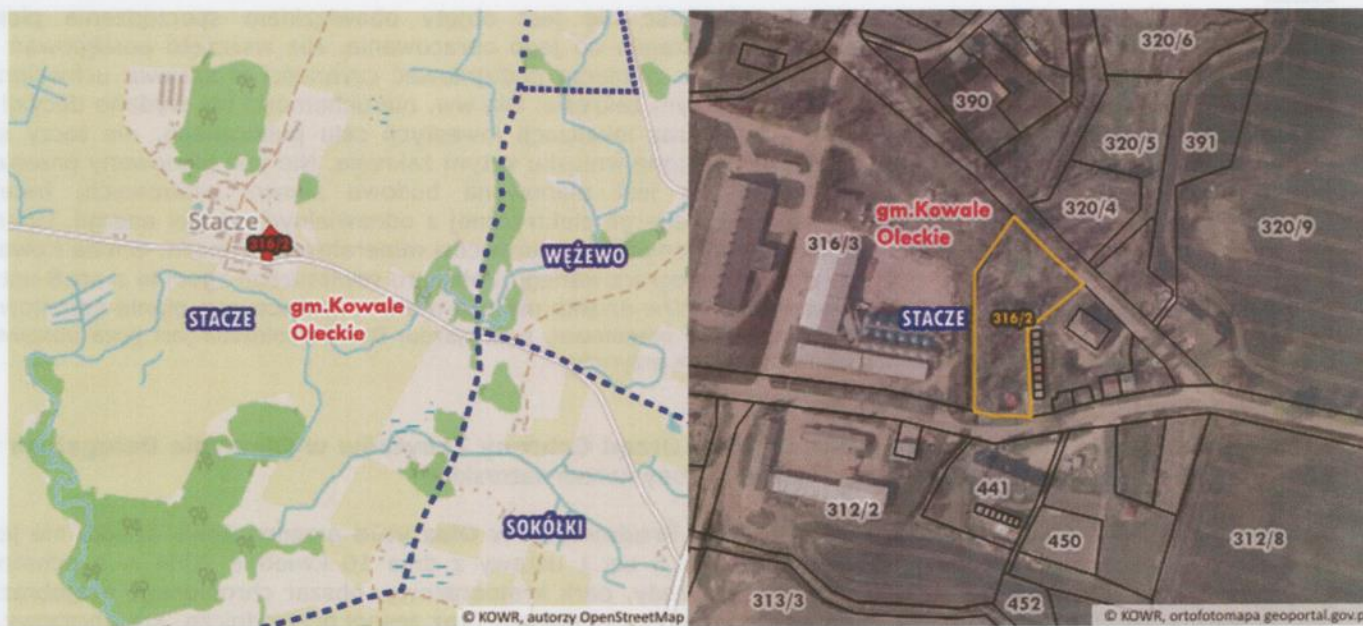
KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

działając na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 507 ze zm.), art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 ze zm.), podaje do publicznej wiadomości

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa pochodzącej po zlikwidowanym **PGR w Kowalach Oleckich**, gmina **Kowale Oleckie**, powiat olecki, woj. warmińsko – mazurskie, **przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu.**

Nieruchomość gruntowa, niezabudowana o charakterze wielofunkcyjnym. Kształt nieruchomości nieforemny, rzeźba terenu płaska i lekko falista. Przez działkę przechodzi sieć telekomunikacyjna, wodociągowa i energetyczna. Na terenie działki występują urządzenia melioracyjne- rów. Sąsiedztwo stanowią: od strony północno- wschodniej i południowej- drogi gminne asfaltowe, od strony zachodniej rów melioracyjny, z pozostałych stron i za rowem oraz drogami- zabudowa byłego PGR. Działka jest porośnięta trawą oraz pojedynczymi drzewami- bez wartości użytkowej. W południowej części znajduje się drewniana szopka oraz garaż blaszany- nie będące przedmiotem wyceny. Na działce składowane jest drewno opałowe nie jest przedmiotem wyceny.



PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana położona na terenie gminy Kowale Oleckie, oznaczona w ewidencji gruntów **obrębu Stacze** jako **działka nr 316/2 o powierzchni 0,3426 ha/ pow. UR 0,3426 ha/**, w tym: **grunty rolne zabudowane/Br/-0,3286 ha**, z czego Br/PsIV-0,2656 ha, Br/RIVb-0,0630 ha, **grunty pod rowami /W/PsIV/-0,0140 ha**

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta w Sądzie Rejonowym w Olecku KW Nr OL1C/0006558/9.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 32.850,00 zł (słownie: trzydzieści dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt złotych). W cenie wywoławczej uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Uwaga!

1/ W związku z bezumownym użytkowaniem ww. działki Kupujący oświadczy, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy sprzedaży bezumownym użytkowaniem. Samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przeszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

2/ Nieruchomość posiada dostęp do drogi gminnej publicznej nr 138004N (działka nr 319) i drogi powiatowej (działka nr 218). *Nabywca we własnym zakresie uzgodni z zarządcą dróg możliwość urządzenia zjazdu i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń z tego tytułu wobec sprzedającego .*

Zgodnie z zaświadczeniem **Urzędu Gminy w Kowalach Oleckich ww. działka położona w obrębie Stacze** nie jest objęta aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kowale Oleckie zatwierdzonym uchwałą NR RG.0007.277.2014 Rady Gminy Kowale Oleckie działka ta znajduje się w **strefie E-charakterystyka: rozwinięte osadnictwo i predyspozycje do dalszego rozwoju osadnictwa; lokalizacja: centrum gminy, miejscowości predysponowane i potencjalne do rozwoju: Monety, Rogówko, Kilianki, Mściszewo, Żydy, Sokółki, Stacze, Wężewo; miejscowości nieprzewidziane do rozwoju: nie wyznacza się takich miejscowości, dominujące przeznaczenie terenów: mieszkalnictwo, uzupełniające przeznaczenie terenów: drobne usługi, rolnictwo, rekreacja indywidualna; ustalenia: zakaz eksploataowania kopalin; zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych, możliwy rozwój turystyki wędrownej, pieszej, rowerowej, konnej oraz do narciarstwa biegowego, obiekty dla obsługi turystyki lokalizować należy w obrębie lub w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zwartej zabudowy wsi i na terenach rozwojowych, wyznaczonych w studium; w rolnictwie stworzyć preferencje dla rozwoju form opartych o ekologiczne zasady zagospodarowania; w obrębie miejscowości predysponowanych do rozwoju(Monety, Rogówko, Kilianki, Mściszewo, Żydy, Sokółki, Stacze, Wężewo) możliwa jest lokalizacja zabudowy zgodnie z tabelą podaną w pkt 6.2.2, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zwartej zabudowy wsi i na terenach do tego wyznaczonych.**

Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie przestrzennego zagospodarowania , który utracił ważność - rolne.

Teren, na którym położona jest ww. nieruchomość nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego i gmina nie przystąpiła do jego opracowania. Nie wszczęto postępowań w celu wprowadzenia zmian do Studium...., Gmina nie zamierza podejmować czynności w sprawie uchwalenia zmiany studium oraz nie zostały złożone wnioski w tym zakresie. Dla ww. nieruchomości nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego, nie toczy się postępowanie w celu ich wydania oraz nie zostały złożone wniosku w tym zakresie. Nie jest planowany przebieg jakichkolwiek tras komunikacyjnych (dróg). Nie jest planowana budowa siłowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych oraz innych urządzeń do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii. Gmina nie posiada informacji o występowaniu udokumentowanych złóż surowców mineralnych i kopalin. Gmina Kowale Oleckie nie wyznaczyła w drodze uchwały obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji zgodnie z art.8 ust.1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. W/w działka nie jest ujęta w miejscowym planie odbudowy. Działka nr 316/2 ma dostęp do drogi gminnej publicznej i powiatowej, brak zjazdu. Działka położona jest poza obszarem objętym formami ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Zgodnie z informacją udzieloną przez **Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku**, na ww. działce nie występują żadne formy ochrony konserwatorskiej.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** przedmiotowa działka nie jest objęta formami ochrony przyrody, w rozumieniu art.6 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo- krajobrazowy.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Augustowie** na przedmiotowej działce nie występują cieki wodne zaliczone do kategorii śródlądowych wód płynących. Nie istnieją przeciwwskazania do trwałego rozdysponowania ww. nieruchomości wynikające z art.216 ust.2 Ustawy Prawo Wodne oraz nie ma potrzeby przeprowadzania rozgraniczeń geodezyjnych.

Zgodnie z pismem **Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie** ww. działka nie przylega do granic pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządca jest tut. Oddział i przez jej obszar nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. GDDKiA nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych 12 miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy

z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady, na podstawie ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** nie przewiduje się obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na przedmiotowej działce. Ponadto podaje do wiadomości, iż nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie tej działki na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podstawie ww. ustawy. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

Zgodnie z pismem **Powiatowego Zarządu Dróg w Olecku** nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych oraz nie przewiduje się w najbliższych 12-tu miesiącach wystąpienia z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie powyższych decyzji w oparciu o ustawę z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Olecku**, w archiwum geologicznym Starostwa brak jest dokumentacji geologicznej dotyczącej rozpoznania złóż kopalin na ww. działce.

Zgodnie z pismem **Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie** tut. Urząd 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.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Oleckiego. 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 działki wchodzącej w skład nabywanej nieruchomości.

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

Należność z tytułu nabycia nieruchomości nie podlega rozłożeniu na raty i winna wpłynąć na rachunek bankowy najpóźniej do końca dnia poprzedzającego termin zawarcia umowy sprzedaży.

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**.

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 ze 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 KOWR.

Zgodnie z art. 29b ust 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 ze zm.) - każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy 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.

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>

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.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, pok. 25 tel. 89/52-48-841 oraz w Sekcji Zamiejscowej w Olecku - Lesk 20, tel. 87/52-34-310, w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu przez okres 14 dni od dnia 10 października 2023 roku w Urzędzie Gminy w Kowalach Oleckich, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej Biuro Terenowe w Olecku, w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie ul. Głowackiego 6, w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa OT Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Olecku - Lesk 20 oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy w Kowalach Oleckich
2. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie
3. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza Biuro Terenowe w Olecku
4. KOWR OT w Olsztynie
5. KOWR OT w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Olecku

Z-ca DYREKTORA

Marcin Kazimierczuk