



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Olecku

OLS.WKUZ.OL.4240.44.2024.AKi.3

Olecko, dnia 04-06-2024 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 z późn. zm.) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie Ściborki, gmina Banie Mazurskie, powiat gołdapski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzących z PFZ.

Opis nieruchomości

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Banie Mazurskie, oznaczona w ewidencji gruntów obręb Ściborki, jako działka nr 111/6 o pow. 1,7138 ha (powierzchnia użytków rolnych 1,5481 ha), w tym:

- | | |
|--------------------|------------------------------|
| - łąki trwałe | - 0,1395 ha, w tym: ŁV, |
| - pastwiska trwałe | - 0,4482 ha, w tym: PsVI, |
| - grunty orne | - 0,9604 ha, w tym: RV, RVI, |
| - nieużytki | - 0,1657 ha. |

Nieruchomość gruntowa rolna niezabudowana, położona w odległości około 0,5 km na zachód od wsi Ściborki, w sąsiedztwie gruntów rolnych i w pobliżu zabudowy mieszkalno-gospodarczej kolonijnej wsi, przy gminnej drodze gruntowej, w odległości około 10 km na północ od miejscowości Banie Mazurskie- Siedziby Gminy. kształt nieruchomości foremny. Rzeźba płaska i miejscami lekko falista oraz w części obniżona i podmokła. Położona w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu krainy Doliny Gołdapy i Węgorapy oraz na specjalnym obszarze siedlisk Niecka Skalska. Przez działkę, wzdłuż zachodniej granicy, przebiega wodociąg. Nieruchomość porośnięta trawą, chwastami i pojedynczymi samosiewami sosny oraz brzozy-bez wartości użytkowej. Teren w części obniżony i okresowo podmokły. Sąsiedztwo stanowią: droga wewnętrzna gruntowa -nieurządzona w terenie, grunty rolne oraz w niewielkiej odległości-zabudowa kolonijna.

Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej - Nabywający własnym staraniem i na własny koszt zapewni sobie dostęp do drogi publicznej i w związku z tym Nabywający zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olecku prowadzona jest Księga Wieczysta KW OL1C/00017442/3.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy w Baniach Mazurskich zaświadcza że aktualnie brak jest obowiązującego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla działek.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Banie Mazurskie zatw. Uchwałą nr XVIII/130/2000 Rady Gminy w Baniach Mazurskich z dnia 30.08.2000r. działka przeznaczona była na cele rolne. Ponadto:

- przedmiotowy teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzania planu i gmina nie przystąpiła do jego opracowania oraz nie zamierza przystępować do zmiany studium.
- gmina nie planuje przebiegu nowych dróg gminnych oraz poszerzania istniejących,
- na nieruchomościach w obowiązującym planie nie jest planowana budowa siłowni wiatrowych,
- nie wpłynęły wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego,

Sekcja Zamiejscowa w Olecku, 19-400 Olecko, osiedle Lesk 20, tel. +48 87 523 43 10, fax 87 523-41-92
www.kowr.gov.pl

- działka znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgrapy, Obszarze Natura 2000, obszar specjalnej ochrony Siedlisk Niecka Skaliska kod obszaru PLH280049, obszarze Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Lasy Skaliskie kod obszaru PLB280011.

- działka posiada dostęp do drogi gminnej wewnętrznej na dz. 152 Ściborki.

- gmina nie posiada informacji o udokumentowanych złożach surowców mineralnych i kopalin, działka nie jest objęta miejscowym planem odbudowy, nie są ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Teren nie jest położony na obszarze rewitalizacji o obszarze i obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji.

Zgodnie pismem **Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatury w Elku** nie jest objęta żadną formą ochrony konserwatorskiej.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Olecku** nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie wydano koncesji na eksploatację kopalin. Nie zostało wszczęte postępowanie mające na celu wydanie takiej koncesji.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Olecku** działka nie jest objęta postępowaniem administracyjnym, przeprowadzonym w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. W stosunku do działki nie zostały zgłoszone roszczenia.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** działka leży na obszarze chronionego krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgrapy, obszar specjalnej ochrony ptaków Lasy Skaliskie PLB280011, specjalnym obszarze ochrony siedlisk Niecka Skaliska PLH280049.

Na obszarze nieruchomości nie zostały ustanowione strefy ochrony ostoi, miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt objętych ochroną gatunkową, strefy ochrony ostoi oraz stanowisk roślin objętych ochroną gatunkową oraz strefy ochrony ostoi oraz stanowisk grzybów objętych ochroną gatunkową.

Organ nie posiada informacji na temat wyznaczenia na działce w drodze porozumienia z sąsiednimi państwami przygranicznych obszarów cennych pod względem przyrodniczym w celu ich wspólnej ochrony. Zakazy obowiązujące na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgrapy reguluje §4 rozporządzenia nr 49 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2 lipca 2008r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgrapy, które dostępne jest na stronie W-M Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie.

Rejestr pomników przyrody dostępny jest na stronie RDOŚ.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni** na działce nie występują ciekły wodne zaliczane do kategorii śródlądowych wód płynących (Wp).

Zgodnie z pismem **Powiatowego Zarządu Dróg na działce** w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy nie są planowane inwestycje związane z rozbudową/budową dróg powiatowych.

Zgodnie z pismem **Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie** w stosunku do działki przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim nie toczą się aktualnie postępowania administracyjne dotyczące zarzutu o sprzeczne z prawem przejęcie ich na rzecz Skarbu Państwa. Ponadto do w/w działek wojewodzie nie są znane roszczenia reparyacyjne.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** nie przewiduje się budowy drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działce. Nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowej 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 **GDDKiA w Olsztynie** nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych 12-tu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. i nie wszczęło postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady, na podstawie ustaw z dnia 27 października 1994r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi -70.200,00 zł
(słownie: siedemdziesiąt tysięcy dwieście złotych 00/100)

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.

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>

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589).

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Gołdapskiego. Strony będą zobowiązane do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego oświadczenia, że nie będą występowali 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/ek 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 lub w przypadku określonym w art. 32b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 423) 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 powierzchnie 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.

Zgodnie z art. 593 – 595 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r Kodeks cywilny w umowie sprzedaży zastrzeżone zostanie **umowne prawo odkupu** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży. Powyższe uprawnienie będzie wpisane w dziale III księgi wieczystej urzędzonej dla nieruchomości.

Zgodnie z art. 29b ust 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589) - 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. Oświadczenie takie będzie składane przez Nabywcę w notarialnej umowie sprzedaży.

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 Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Olecku, Lesk 20, 19-400 Olecko. (tel. (87) 523-43-10), w godzinach od 8.00 do 15.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 18 czerwca 2024 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy w Baniach Mazurskich,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro Terenowe w Olecku,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Olecku.

Główny Specjalista

Aneta Kielich

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzyśków