



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WKUR.SGZ.4240.150.2023.MŚ.4

Olsztyn, 28.03.2023 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 ze zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

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

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona na terenie **gminy Węgorzewo**, powiat węgorzewski, woj. warmińsko-mazurskie, oznaczona w ewidencji gruntów **obręb Łabapa** jako **działka nr 39/2** o powierzchni **1,3390 ha**, w tym: **łąki trwałe – 0,4993 ha** (kl. IV), **pastwiska trwałe – 0,3926 ha** (w tym: kl. IV – 0,3808 ha, V – 0,0118 ha), **grunty pod rowami – 0,0056 ha**, **nieużytki – 0,4415 ha**, w tym: 0,8975 ha 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 Węgorzewskiego. 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 obrębie Łabapa, w odległości ok 17 km od miasta Węgorzewo. Nieruchomość położna jest wśród gruntów rolnych w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Łabap bez dostępu do brzegu jeziora. Na nieruchomości występuje rów melioracyjny. Nieruchomość nie jest wyposażona w sieci infrastruktury technicznej. Nieruchomość porośnięta trawą i chwastami. W pobliżu drogi znajduje się niewielka kępa zakrzewienia z pojedynczym samosiewem drzew – bez wartości użytkowej. Zachodnia część działki porośnięta chwastami i pojedynczym zakrzewieniem, natomiast wschodnia część działki porośnięta roślinnością bagienną, sklasyfikowana jako nieużytek.

Nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – działki nr 318 obręb Radzieje, stanowiącej drogę powiatową nr 1803 N poprzez wewnętrzne drogi gminne stanowiące działki nr 35 i 38 obręb Łabapa oraz 319 obręb Radzieje - Kupujący oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Giżycku, Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Węgorzewie, KW Nr OL2G/00014807/0.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Miejskiego w Węgorzewie nieruchomość położna jest na terenie, na którym brak jest aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W nieobowiązującym planie miejscowym nieruchomość przeznaczona była na cele: tereny rolne.

Natomiast w zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Węgorzewo (uchwalonej uchwałą Nr XVII/134/2016 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 27 stycznia 2016 r.) nieruchomość położna jest **w strefie II - turystycznej** obejmującej tereny predysponowane do turystycznego rozwoju obszarów wiejskich o wyróżniających się walorach przyrodniczych, w obszarze II B – obejmującym tereny predysponowane do rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowej z dominacją turystyki żeglarskiej.

W granicach obszaru IIB ustala się następujące zasady i kierunki zagospodarowania: **główne funkcje gospodarcze postulowane dla tego obszaru - osadnicza i turystyczna**, jako funkcje uzupełniające – rolnictwo ekologiczne, agroturystyka, rybactwo i leśnictwo.

Nieruchomość oznaczona jest na rysunku studium jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, położne w strefie chronionego krajobrazu oraz w obszarze NATURA 2000.

Ponadto:

- suikzp gminy nie przewiduje lokalizacji elektrowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych oraz innych urządzeń do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, na przedmiotowym terenie nie przewiduje się budowy dróg, autostrad i tras szybkiego ruchu,
- suikzp gminy nie zawiera informacji nt. udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego i kopalin,
- nieruchomość nie jest objęta obowiązującą decyzją o warunkach zabudowy ani decyzją ustalającą lokalizację inwestycji celu publicznego,
- do Urzędu nie wpłynęły wnioski o wydanie w/w decyzji,
- nieruchomość nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków,
- Gmina nie podjęła uchwały o przystąpieniu do opracowania mpzp oraz nie podjęła uchwały o przystąpieniu do zmiany suikzp gminy oraz nie planuje takich działań,
- przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy,
- Gmina nie posiada informacji o zainteresowaniu inwestorów lokalizacją elektrowni na terenie przedmiotowej nieruchomości oraz informacji nt. dokonania pomiaru siły wiatrów na potrzeby budowy elektrowni,
- obecnie nie jest realizowana ani nie jest planowana do realizacji inwestycja drogowa związana z budową lub rozbudową gminnych dróg publicznych na przedmiotowej nieruchomości,
- działka położna jest przy drodze gminnej wewnętrznej (działce nr 38 obręb Łabapa),
- działka nie jest położna na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, a także na terenie specjalnej strefy ekonomicznej.

Zgodnie z zaświadczeniem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie, nieruchomość położna jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich oraz na specjalnym obszarze ochrony siedlisk Ostoja Północnomazurska PLH280045.

Zakazy obowiązujące na Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich reguluje § 5 uchwały nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Waj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139) oraz § 1 uchwały zmieniającej nr XXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Waj. Warm.-Maz. z 2014 r. poz. 2256).

W przypadku formy ochrony jaką jest Natura 2000, zgodnie z art. 33 ust 1 ustawy o ochronie przyrody zabrania się z zastrzeżeniem art. 34 podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
- 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Zgodnie z zaświadczeniem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku na nieruchomości nie występują żadne formy ochrony konserwatorskiej. Jednakże w stosunku do nieruchomości obowiązują zapisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

Zgodnie z zaświadczeniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku na działce nie występują urządzenia melioracyjne ponadto nie występują powierzchniowe wody płynące.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi – 280.500,00 zł
(słownie: dwieście osiemdziesiąt tysięcy pięćset 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 ze zm.) **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 Bystrym tel. 87 428 42 51.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres 14 dni tj. od dnia 24 kwietnia 2023 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, w Urzędzie Miejskim w Węgorzewie, w miejscowości Łabapa, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej Oddział Terenowy Biura w Giżycku, w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa OT Olsztyn Sekcji Zamiejscowej w Bystrym 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 Miejski w Węgorzewie
2. Sołtys wsi obrębu Łabapa
3. W-MIR w Olsztynie
4. Oddział Biura W-MIR w Giżycku
5. KOWR OT Olsztyn - SZ w Bystrym,
6. KOWR OT Olsztyn
7. a/a.

Z-ca DYREKTORA
Marcin Kazimierczuk