



**Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy Olsztyn**

OLS.WKUZ.GZ.4240.316.2023.AG.4

Olsztyn, 14.06.2023 r.

**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), 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.) 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 2092) a także ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 2569 ze zm.), podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, przeznaczonej **do sprzedaży**, położonej w obrębie Stębark, gmina Grunwald, powiat ostródzki, woj. warmińsko-mazurskie, pochodzącej ze zlikwidowanego Olsztyńskiego Przedsiębiorstwa Hodowli Roślin i Nasiennictwa

Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona na terenie **gminy Grunwald**, powiat ostródzki, woj. warmińsko-mazurskie, oznaczona w ewidencji gruntów **obręb Stębark** jako **działka nr 291/87** o powierzchni **0,3257 ha**, w tym:

- pastwiska trwałe: 0,3257 ha (PsVI)

w tym: 0,3257 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 Ostródzkiego. Strony umowy sprzedaży oświadczą w notarialnej umowie sprzedaży, 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, położona na skraju wsi Zybułtowo, około 13 km od Olsztynka i 10 km o miejscowości Gierzwałd, w kompleksie użytków zielonych przeznaczonych pod zabudowę. Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wsi, niewielkie enklawy olchowych zadrzewień i niewielki zbiornik wodny o bagnistych brzegach. Dojazd do działki drogą o nawierzchni brukowej w dobrym stanie technicznym. Kształt działki zbliżony do prostokąta. Teren łagodnie opada w kierunku zachodnim. Cała działka była użytkowana rolniczo, bez zakrzaceń i zadrzewień.

Działka posiada dostęp do drogi publicznej poprzez gminną drogę wewnętrzną (działka nr 291/3). Nabywający oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że nie będzie z tego tytułu występował z roszczeniami wobec sprzedającego.

W V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostródzie dla działki nr 291/87 w obrębie Stębark prowadzona jest księga wieczysta **KW Nr EL10/00027580/7**.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy Grunwald z dnia 10.02.2023 r. dla terenu działki nr 291/87 w obrębie Stębark brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjętym uchwałą nr LIII/328/2018 Rady Gminy Grunwald z siedzibą w Gierzwałdzie z dnia 08.08.2018 r., zmienionym Zarządzeniami Zastępczymi z dnia 28.12.2020 r. i z dnia 18.11.2022 r. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego Gminy Grunwald, w/w działka wskazana została jako **istniejące tereny mieszkalno-usługowe i produkcyjne**.

Dla przedmiotowej działki Rada Gminy nie podjęła uchwały w sprawie sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ani nie podjęła uchwały w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren działki nie była objęty decyzją o warunkach zabudowy ani decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nie ma możliwości lokalizacji farm wiatrowych na przedmiotowym terenie. Urząd nie posiada informacji o występowaniu na działkach złóż kopalin oraz obiektów zabytkowych.

Przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się na terenie objętym pierwokupem wynikającym z ustawy z dnia 09.10.2015 r. o rewitalizacji ani na obszarze miejscowego planu odbudowy. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej poprzez gminną drogę wewnętrzną.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie pismem z dnia 18.05.2021 r. poinformowało, że na działce nr 291/66 (po podziale działki nr 291/86 i 291/87) nie znajduje się ciek o znaczeniu „utrzymanie melioracji podstawowej” – wody płynące ani nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu pismem z dnia 12.01.2023 r. poinformował, że na w/w działce nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 19.01.2023 r. poinformowała, że działka zlokalizowana jest w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno**, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 106 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 3 listopada 2008 roku w sprawie *Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno* (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 176, poz. 2574). Zakazy obowiązujące na w/w terenie chronionego krajobrazu reguluje §4 wyżej wymienionego rozporządzenia w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno, które dostępne jest na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego (gov.pl/uw-warminsko-mazurski).

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 111.000,00 zł

(słownie: sto jedenaście tysięcy 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.

Przedmiotowa nieruchomość będzie sprzedawana 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 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. 28a 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 **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. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 roku 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.

Na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa 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.

Oddział Terenowy KOWR 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.

Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane w ogłoszeniu przetargowym.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, pok. 22, tel. (89) 524-88-70 w godz. od 8⁰⁰ do 15⁰⁰ każdego dnia roboczego lub w KOWR OT Olsztyn Sekcja Zamiejscowa w Grabinie, Grabin 17, tel. (89) 642-56-40.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu przez okres 14 dni licząc od dnia 20 czerwca 2023 roku w Urzędzie Gminy Grunwald, w miejscowości obrębu Stębark, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, w Sekcji Zamiejscowej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Grabinie, Grabin 17, w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, ul. Głowackiego 6 oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy Grunwald
2. Sołtysi wsi Stębark i Zybułtowo
3. W-MiR w Olsztynie
4. KOWR OT Olsztyn SZ w Grabinie
5. KOWR OT Olsztyn w/m

Z-ca DYREKTORA

Marcin Kazimierczuk

