



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WKUZ.GZ.4240.314.2023.AG.4

Olsztyn, 22.06.2023 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 Góry Łubiańskiej, 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 Góry Łubiańskie** jako **działka nr 17/2** o powierzchni **0,3264 ha**, w tym:

- pastwiska trwałe: 0,3264 ha (PsV)

w tym: 0,3264 ha użytków rolnych

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem 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 w obrębie Góry Łubiańskiej, przy drodze powiatowej Nr 1253N, nad niedużym jeziorem Łubień. Działka posiada kształt zbliżony do prostokąta, o długości 85 m i szerokości 40 m. Teren łagodnie opada w kierunku jeziora. Wzdłuż granic nieruchomości porośnięta jest rzadko drzewostanem liściastym. W południowej części działki znajduje się wzniesienie terenu porośnięte drzewami, które jest częścią stanowiska archeologicznego. Przez działkę przebiega zwyczajowa droga gruntowa. Brzegi jeziora porośnięte trziną. Działka nieuzbrojona.

Działka posiada dostęp do powiatowej drogi publicznej.

W V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostródzie dla działki nr 17/2 w obrębie Góry Łubiańskiej prowadzona jest księga wieczysta **KW Nr EL10/00027588/3**.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy Grunwald z dnia 10.02.2023 r. dla terenu działki nr 17/2 w obrębie Góry Łubiańskiej 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 Gierzwaldzie 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 **tereny rolnicze**.

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. Zgodnie z informacją z dnia 22.06.2023 r. dla działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. 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 powiatowej drogi publicznej 1253N.

Zarząd Dróg Powiatowych w Ostródzie pismem z dnia 03.01.2023 r. poinformował, że nie zostało wszczęte w stosunku do przedmiotowej nieruchomości postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz że w obecnej chwili nie jest planowane wszczęcie takiego postępowania. **Działka nr 17/1 obręb Góry Łubiańskie graniczy z pasem drogowym drogi powiatowej Nr 1253N Rychnowo – Pacółtowo – Zybułtowo – Wierzbowo – Klęczkowo – Komorniki. Pas drogowy wystarczający.**

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie pismem z dnia 21.03.2022 r. poinformowało, że działka nr 17 obręb Góry Łubiańskie (przed podziałem) graniczy z jeziorem Lubiańskim - podmiot mający interes prawny lub faktyczny może złożyć wniosek do ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej w celu ustalenia linii brzegu. Tut. Oddział KOWR zrealizował rozgraniczenie.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu pismem z dnia 12.01.2023 r. poinformował, że na w/w działce nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Jednocześnie na w/w działce zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

AZP 14-52/2, st. Nr 7 – ślad osadnictwa.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami „Ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania: pkt 3 – zabytki archeologiczne, będące w szczególności: a) pozostałościami terenowymi pradziejowego i historycznego osadnictwa”. W przypadku wykonywania inwestycyjnych robót ziemnych w miejscu lokalizacji stanowisk archeologicznych, należy najpierw przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne w zakresie ustalonym z tut. Urzędem, na które należy wcześniej uzyskać odpowiednie pozwolenie WKZ. Zgodnie z art. 32 ust. 5 pkt 3 w/w ustawy o ochronie zabytków, koszty takich badań archeologicznych pokrywa inwestor (lub właściciel, jeśli jest równocześnie inwestorem).

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 - 126.600,00 zł

(słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy sześćset 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 4 lipca 2023 roku w Urzędzie Gminy Grunwald, w miejscowości obrębu Góry Łubiańskie, 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. Sołtys wsi Góry Łubiańskie
3. W-MiR w Olsztynie
4. KOWR OT Olsztyn SZ w Grabinie
5. KOWR OT Olsztyn w/m

Z-ca DYREKTORA

Jacek Pawlik

Do wiadomości:

Wojewódzki Konserwator Zabytków

