

**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 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 (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 zabudowana, położona na terenie **gminy Węgorzewo**, powiat węgorzewski, woj. warmińsko-mazurskie, oznaczona w ewidencji gruntów **obręb Łabapa** jako **działki nr 36/23, 36/36, 36/67, 36/186, 36/187, 36/189, 36/191** o łącznej powierzchni **4,0533 ha**, w tym: **grunty orne – 1,0079 ha** (RIIIB – 0,5593 ha, RIVa – 0,4486 ha), **łąki trwałe – 0,9757 ha** (ŁIV – 0,9757 ha), **pastwiska trwałe – 0,6818 ha** (PsIII – 0,6818 ha), **grunty rolne zabudowane – 0,9562 ha**, **grunty pod rowami – 0,0655 ha**, **nieużytki – 0,3662 ha**, co stanowi: 3,6871 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, zabudowana, położona w miejscowości Jerzykowo, w odległości ok 20 km od miasta Węgorzewo. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa siedliskowa, grunty użytkowane rolniczo oraz jezioro Dobskie. Na działkach nr 36/23, 36/36 i 36/67 znajdują się budynki gospodarcze od wielu lat nieużytkowane, znajdujące się w miernym, złym i w części w awaryjnym stanie technicznym. Na działce 36/186 znajduje się nieużytek porośnięty chwastami, pojedynczym zakrzewieniem i samosiewami drzew – bez wartości użytkowej. Działka nr 36/191 znajdująca się na wschód od zabudowy, porośnięta chwastami i w znacznej części młodym samosiewem drzew, gatunku osika – bez wartości użytkowej. Działki nr 36/187 i 36/189 stanowią zwarty kompleks, działka nr 36/187 była użytkowana rolniczo, działka nr 36/189 graniczy z linią brzegową jeziora Dobskiego, część działki była użytkowana jako „dzika plaża”, pozostała część działki obniżona, podmokła, poprzecinana rowami, porośnięta chwastami i roślinnością bagienną.

Nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – działki nr 318 obręb Radzieje, stanowiącej drogę powiatową nr 1803 N poprzez wewnętrzne drogi gminne. Działka nr 36/36 i 36/186 przylegają bezpośrednio do drogi gminnej oznaczonej w ewidencji jako działka nr 36/3 obręb Łabapa, działki nr 36/67, 36/187, 36/189 przylegają bezpośrednio do drogi gminnej oznaczonej w ewidencji jako działka nr 36/57 obręb Łabapa.

Kupujący oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego z tego tytułu.

W skład nieruchomości wchodzi budynek i budowle:

Garaż na ciągniki – nr inwentarzowy – 1090545180 – budynek wolnostojący, 10-bokowy, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wykonany w technologii prefabrykowanej w 1965 roku. Budynek zlokalizowany jest na działce nr 36/23 w awaryjnym stanie technicznym.

Magazyn zbożowo nawozowy – nr inwentarzowy – 1090547182 – budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny z poddaszem, niepodpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej 1925 roku. Budynek zlokalizowany na działce nr 36/36 w złym stanie technicznym. **Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków.**

Szopa na narzędzia – nr inwentarzowy – 1090544180 – budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wykonany w technologii drewnianej w 1940 roku. Budynek zlokalizowany na działce nr 36/36 w awaryjnym stanie technicznym.

Stodoła – nr inwentarzowy – 1090541180 – budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, wykonany w technologii drewnianej w 1942 roku, wykorzystywany jako magazyn zboża. Budynek zlokalizowany jest na działce nr 36/67 w miernym stanie technicznym. **Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków.**

Chlewnia – nr inwentarzowy – 10905448182 – budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny z poddaszem, niepodpiwniczony w technologii tradycyjnej w 1924 roku. Budynek zlokalizowany na działce nr 36/67 w miernym stanie technicznym. **Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków.**

Stodoła + chlew – nr inwentarzowy – 1090542180 – budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wykonany w technologii drewnianej (stodoła) i tradycyjnej (chlewnia) w 1935 roku. Część budynku uległa katastrofie budowlanej, w skutek której zawaleniu uległa północna część połaci zachodniej dachu oraz niżej znajdujący się strop drewniany. Budynek zlokalizowany jest na działce nr 36/67 w miernym i awaryjnym stanie technicznym. **Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków.**

Budynek wagi wozowej – nr inwentarzowy – 0905860660 – budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, w którym jest zamontowane urządzenie wagowe, wykonany w technologii tradycyjnej w 1970 roku. Budynek zlokalizowany jest na działce nr 36/67 w awaryjnym stanie technicznym.

Dla nieruchomości prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Giżycku, Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Węgorzewie, KW Nr OL2G/00015816/3 (działka nr 36/23), OL2G/00015819/4 (działka nr 36/36), OL2G/00015817/0 (działka nr 36/67), OL2G/00013865/7 (działka nr 36/189), OL2G/00014799/0 (działki nr 36/186, 36/187, 36/191).

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.

Działki nr 36/23, 36/191 oznaczone są na rysunku studium jako tereny turystyczne i rekreacyjne położne w obszarze chronionego krajobrazu oraz w obszarze NATURA 2000.

Działki nr 36/36, 36/67 oznaczone są na rysunku studium jako tereny wielofunkcyjne o niskiej intensywności, położne w całości w obszarze zwartej zabudowy wsi i miast, położne w obszarze chronionego krajobrazu oraz w obszarze NATURA 2000.

Działka nr 36/186 oznaczona jest na rysunku studium jako tereny turystyczne i rekreacyjne oraz tereny wielofunkcyjne o niskiej intensywności, położne w całości w obszarze zwartej zabudowy wsi i miast położne w obszarze chronionego krajobrazu oraz w obszarze NATURA 2000.

Działki nr 36/187, 36/189 oznaczone są na rysunku studium jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, położne w obszarze chronionego krajobrazu oraz w obszarze NATURA 2000.

Ponadto:

- Gmina nie podjęła uchwały o przystąpieniu do opracowania mpzp oraz nie podjęła uchwały o przystąpieniu do zmiany suikzp gminy oraz nie planuje takich działań,
- 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,
- 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,
- przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy,
- na działkach nr 36/36 i 36/67 znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- działka nie jest położona 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 PLB280012.

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 Elku na nieruchomości znajdują się budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- obora w zespole podworskim,
- magazyn w zespole podworskim,
- stodoła w zespole podworskim,
- stodoła w zespole podworskim.

Zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 roku, poz. 2351 ze zm.) w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków pozwolenie na budowę lub rozbiorę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków w trybie art. 106 Kpa.

Według art. 5 ust. 2 w/w ustawy obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7 (tj. zapewniając ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską).

Zgodnie z zaświadczeniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku na działkach nr 36/23, 36/36, 36/67, 36/186, 36/191 nie występują urządzenia melioracyjne, natomiast na działkach nr 36/187, 36/189 występują urządzenia melioracyjne (rowy). Na nieruchomości nie występują powierzchniowe wody płynące.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi – 1.242.000,00 zł
(słownie: jeden milion dwieście czterdzieści dwa tysiące 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 ze zm.), 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 ze zm.) **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 05 września 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 DYREKTOR
Marcin Kazimierz