



**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 z późn. zm.), ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 z późn. 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 (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 2092), podaje do publicznej wiadomości

WYKAZ

nieruchomości gruntowej zabudowanej przeznaczonej do sprzedaży, położonej w obrębie Rogóż, gmina Kozłowo, powiat nidzicki, woj. warmińsko - mazurskie, pochodzącej z byłego PPGR w Lipowie.

Opis nieruchomości

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Kozłowo, oznaczona w ewidencji gruntów obręb Rogóż jako działka Nr 400/1 o powierzchni 0,1011 ha, z czego:

- grunty orne – **0,1011 ha**, w tym: RIVb – 0,0636 ha, RV – 0,0375 ha.

w tym: 0,1011 ha użytków rolnych.

Nieruchomość położona jest w centralnej części osady Lipowo w obrębie geodezyjnym Rogóż, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej oraz nieużytków. Przedmiotowa działka ma kształt zbliżony do prostokąta, teren działki płaski. Działka jest nieużytkowana, zachwaszczona, w części wschodniej występują niewielkie zakrzaczenia.

Działka posiada pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez drogę gminną wewnętrzną oznaczoną jako dz. nr 402 obręb Rogóż. **Nabywający oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że jest świadomy, że nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej oraz 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 Biskupcu V Wydział Ksiąg Wieczystych Księga Wieczysta **Nr OL1N/00012740/8.**

Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Gminy w Kozłowie przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozłowo zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy w Kozłowie

Nr LIX/437/2022 z dnia 27 czerwca 2022 r. przedmiotowa nieruchomość stanowi obszar rozwoju zabudowy o funkcji mieszkaniowej z usługami etap I.

Rada Gminy w Kozłowie podjęła uchwałę Nr XXVIII/192/2016 z dnia 30.11.2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kozłowo. Nie jest planowana zmiana przeznaczenia terenu.

Ponadto Gmina nie posiada informacji o występowaniu w pobliżu nieruchomości złóż kopalin oraz informacji o zainteresowaniu lokalizacją elektrowni wiatrowych. Dla przedmiotowej działki nie były wydawane decyzje o warunkach zabudowy i o ustaleniu celu publicznego. Działka nie jest objęta obszarem „Natura 2000” oraz nie znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu. Nieruchomość nie została objęta obszarem rewitalizacji zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji oraz nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków.

Zgodnie z informacją udzieloną przez **Regionalną Dyрекcie Ochrony Środowiska** przedmiotowa działka nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.), takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Zgodnie z informacją udzieloną przez **Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie**, przedmiotowa działka nie jest wpisana do rejestru zabytków, nie jest usytuowana w zespole lub na obszarze objętym taką ochroną, ale **jest położona na terenie zespołu dworsko-folwarcznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków**. Ograniczenia w użytkowaniu ww. nieruchomości wynikają z obowiązujących przepisów, w szczególności art. 5, 31, 27, 36 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.) oraz art. 39 ust. 3 Prawa budowlanego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.).

Na terenie przedmiotowej działki nie stwierdzono lokalizacji stanowisk archeologicznych, ale mają do niej zastosowanie art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.).

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że przedmiotowa działka nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej, w związku z czym, nie zachodzi konieczność rezerwy terenu tej działki na potrzeby budowy drogi krajowej, a tym samym nie ma przeciwskażeń do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. GDDKiA nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych 12 miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady, na podstawie ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym dla przedmiotowej nieruchomości.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie poinformował, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na przedmiotowej nieruchomości. Ponadto podaje do wiadomości, iż nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie tej nieruchomości 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 nieruchomości.

Powiatowy Zarząd Dróg w Nidzicy poinformował, że przedmiotowa nieruchomość nie przylega do żadnej drogi powiatowej.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie RZGW w Warszawie** na nieruchomości nie występują wody powierzchniowe płynące.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki poinformował, że nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Ponadto aktualnie nie toczy się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowanie administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie przedmiotowej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Nidzickiego. 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 wyrysów działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 15.500,00 zł

(słownie: piętnaście tysięcy pięćset złotych)

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 ww. ustawy - sprzedaż nieruchomości rolnej przez KOWR 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**.

Za użytki rolne w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy UKUR 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 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 KOWR.

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:

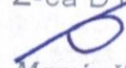
<http://www.kowr.gov.pl/nieruchomosci/wymagania-techniczne>

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.

Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem. Szczegółowe informacje o przedmiocie sprzedaży można uzyskać w siedzibie KOWR OT Olsztyn, ul. Głowackiego 6, pok. 27, tel. (89) 524-89-53.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres co najmniej 14 dni poczynając od dnia 30 października 2023 roku w Urzędzie Gminy w Kozłowie, w W-MIR w Olsztynie, w W-MIR – Biuro w Szczytnie, w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Olsztynie przy ul. Głowackiego 6, w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa OT Olsztyn Sekcji Zamiejscowej w Działdowie oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Z-ca DYREKTORA


Marcin Kazimierczuk

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy w Kozłowie
2. W-MIR w Olsztynie
3. W-MIR Biuro w Szczytnie
4. KOWR O/T Olsztyn
5. KOWR O/T w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Działdowie

Do wiadomości:

- Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków