



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WKUZ.GZ.4240.396.2023.MŚ.4

Olsztyn, 17.10.2023 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 ze zm.), 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 niezabudowana, położona na terenie **gminy Węgorzewo**, powiat węgorzewski, woj. warmińsko-mazurskie, oznaczona w ewidencji gruntów **obręb Pniewo** jako:

- **działka nr 5/11 o powierzchni 0,0521 ha, KW OL2G/00011281/5**
- **działka nr 5/36 o powierzchni 0,3000 ha, KW OL2G/00017044/4**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,3521 ha, z czego:

- **grunty orne – RIVa – 0,3000 ha,**
- **tereny mieszkaniowe – B – 0,0521 ha.**

W tym: 0,3000 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 miejscowości Pniewo, w odległości ok. 12 km od miasta Węgorzewo, w sąsiedztwie gruntów rolnych oraz zabudowy wsi. Nieruchomość posiada dostęp do brzegu jeziora Pniewskiego. Nieruchomość nie jest wyposażona w sieci infrastruktury technicznej. Kształt nieruchomości nieforemny, rzeźba terenu płaska z niewielkim spadkiem w kierunku jeziora. Nieruchomość nieużytkowana, porośnięta trawą i chwastami. Przy wschodniej granicy nieruchomości rosną pojedyncze drzewa i zakrzewienie – bez wartości użytkowej.

Nieruchomość położna jest bezpośrednio przy drodze publicznej – działce nr 8 obręb Pniewo, stanowiącej drogę powiatową nr 1799 N, brak urządzonego zjazdu – Nabywca we własnym zakresie uzgodni z Zarządcą drogi możliwość urządzenia zjazdu z przedmiotowej nieruchomości – Nabywca oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego z tego tytułu.

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 projektowanej przystani żeglarskiej (2US), położona w strefie chronionego krajobrazu.

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 określa się następujące kierunki i zasady zagospodarowania: główne funkcje: gospodarcze postulowane dla tego obszaru – osadnicza i turystyczna, jako funkcje uzupełniające – rolnictwo ekologiczne, agroturystyka, rybactwo, leśnictwo.

Działka nr 5/11 oznaczona jest na rysunku studium jako teren wielofunkcyjny o niskiej intensywności, położony w całości w obszarze zwartej zabudowy wsi i miast, położna w obszarze chronionego krajobrazu.

Działka nr 5/36 oznaczona jest na rysunku studium jako teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej, położona w strefie chronionego krajobrazu.

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,
- nieruchomość nie jest objęta obowiązującą decyzją o warunkach zabudowy ani decyzją ustalającą lokalizację inwestycji celu publicznego, ponadto 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 wiatrowych,
- działka nr 5/11 położna jest przy powiatowej drodze gminnej oznaczonej symbolem nr 8, obręb Pniewo, natomiast działka nr 5/36 nie posiada dostępu do drogi publicznej,
- suikzp gminy nie zawiera informacji nt. udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego i kopalin,
- 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,
- nieruchomość nie znajduje w gminnej ewidencji zabytków,
- działka nie jest położna na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, w strefie obszaru zdegradowanego, na obszarze miejscowego planu odbudowy ani 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 w stosunku do którego obowiązują zapisy 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).

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.

Ponadto działki nr 5/36 położne są w bezpośrednim sąsiedztwie specjalnego obszaru ochrony siedliska Ostoja Północnomazurska PLH280045. Natomiast działki nr 5/11 położne są w niedalekiej odległości od w/w specjalnego obszaru ochrony siedliska Ostoja Północnomazurska PLH280045.

Zgodnie z zaświadczeniem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku na nieruchomości nie występują żadne formy ochrony konserwatorskiej. Jednakże w stosunku do nieruchomości obowiązują zapisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zgodnie z art. 32 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

„1. Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;

3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta)."

Jednocześnie Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków informuje, że rejestr zabytków nieruchomych, rejestr zabytków archeologicznych oraz wojewódzka ewidencja zabytków województwa warmińsko-mazurskiego opublikowane są na stronie BIP Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie.

Zgodnie z zaświadczeniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku na nieruchomości nie występują urządzenia melioracji wodnych ani powierzchniowe wody płynące. Działka nr 5/36 graniczy w działką jeziora Pniewskiego.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi – 311.000,00 zł
(słownie: trzysta 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

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.**

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych:

- 1) 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;
- 2) 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 lub w przypadku określonym w art. 32b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

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.

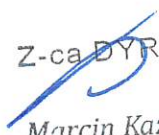
Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane w ogłoszeniu przetargowym.
Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie zastrzega sobie możliwość odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli zajdą nowe, istotne okoliczności, w tym w szczególności nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów, nabywający 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 30.10 2023 roku
na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, w Urzędzie Miejskim w Węgorzewie, 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. W-MIR w Olsztynie
3. Oddział Biura W-MIR w Giżycku
4. KOWR OT Olsztyn - SZ w Bystrym
5. KOWR OT Olsztyn
6. a/a.

Z-ca DYREKTORA

Marcin Kazimierczuk