



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie  
Sekcja Zamiejscowa w Bystrym

OLS.WKUZ.BY.4240.34.2023.RZ.2

Bystry, dnia 20.10.2023 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 507 z późn. zm.) oraz 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.) podaje do publicznej wiadomości:

#### WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej na terenie **gminy Węgorzewo**, powiat węgorzewski, woj. warmińsko – mazurskie pochodzącej z byłego Państwowego Gospodarstwa Rolnego w Maćkach.

#### PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość zabudowana, położona w **gminie Węgorzewo, obręb Prynowo**, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka **nr 356/29** o powierzchni **0,0509 ha** (użytki rolne: 0,0509 ha), w tym: grunty orne - 0,0509 ha, w klasie: RIIIb-0,0509 ha.

*Nieruchomość położona jest we wsi Maćki, która jest osadą byłego PGR, położoną w odległości około 2 km od miasta powiatowego Węgorzewo. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią działki ogrodowe i zwarta zabudowa wsi. Nieruchomość nie użytkowana, porośnięta trawami i chwastami. **Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, wobec czego Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu. Nabywający zobowiązany będzie złożyć w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenie, że nie wnosi i nie będzie wnosił z tego tytułu żadnych roszczeń.** Działka posiada pośredni dostęp do asfaltowej krajowej drogi publicznej nr 63 oznaczonej nr geodezyjnym 12/1 przez drogę gminną nie posiadającą statutu drogi publicznej (wewnętrzna) o nr geodezyjnym nr 356/8.*

W Sądzie Rejonowym w Giżycku, Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Węgorzewie dla w/w nieruchomości powadzona jest Księga Wieczysta nr **OL2G/00010947/5**.

**Zgodnie z zaświadczeniem z Burmistrza Węgorzewa** wymieniona wyżej nieruchomość nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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.) działka położona jest w strefie III – „rolniczej” obejmującej tereny o wiodącej funkcji rolniczej, podstrefie III A. Działka oznaczona jest na rysunku studium, jako tereny wielofunkcyjne o niskiej intensywności położona w obszarze zwartej zabudowy wsi. W strefie III „rolniczej” określa się następujące kierunki i zasady działania: główne funkcje obszaru – rolnicza i osadnicza; z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo Wielkich Jezior Mazurskich, głównego zbiornika wód podziemnych miasta Węgorzewo w granicach podstrefy III A i III B preferuje się rolnictwo ekologiczne z dużym udziałem użytków zielonych, agroturystykę oraz inne funkcje uzupełniające o charakterze nieuciążliwym.

Działka nie jest objęta obowiązującą decyzją o warunkach zabudowy ani decyzją ustalającą lokalizację inwestycji celu publicznego. Gmina Węgorzewo nie podjęła uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie podjęła uchwały o przystąpieniu do zmiany

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz nie planuje podjęcia takich działań. Przedmiotowy teren nie jest objęty miejscowym planem odbudowy, a także nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obecnie nie jest realizowana ani nie jest planowana do realizacji inwestycja drogowa związana z budową lub rozbudową gminnych dróg publicznych na tym terenie. Działka nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, a także na terenie specjalnej strefy ekonomicznej.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** w/w nieruchomość nie jest położona w granicach obszaru Natura 2000 ani rezerwatu przyrody, jednakże położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 49 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2 lipca 2008 r. w sprawie *Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy* (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. nr 108, poz. 1831).

**Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie** informuje, że na działce nr 356/29, obręb Prynowo, gmina Węgorzewo nie występują urządzenia melioracyjne i powierzchniowe wody płynące. Działka nie graniczy z wodami płynącymi wymagającymi wydzielenia geodezyjnego.

**Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku** informuje, że na przedmiotowej działce brak jest zabytkowych obiektów nieruchomych oraz stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską.

**Zarząd Dróg Powiatowych w Ogonkach** informuje, iż przedmiotowa działka nie graniczy z pasem drogowym drogi powiatowej, której zarządcą jest Zarząd Powiatu w Węgorzewie, a przez obszar przedmiotowej działki nie jest planowany nowy przebieg dróg powiatowych.

**Zarząd Dróg Wojewódzkich Rejon Dróg Wojewódzkich w Olecku** informuje, że działka nr 356/29 w obrębie geodezyjnym Prynowo, gmina Węgorzewo nie graniczy z pasami dróg wojewódzkich i nie leży w ich sąsiedztwie. Nie przewiduje się również budowy nowych odcinków dróg wojewódzkich, które mogłyby przebiegać przez w/w działkę lub z nią graniczyć. Ponadto nie zostało wszczęte, na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowej działki oraz w najbliższych 12 miesiącach zarząd drogi nie zamierza wszcząć takiego postępowania. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie** poinformowała, że działka nr 356/29 w obrębie Prynowo, gm. Węgorzewo nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest tutaj Oddział i przez obszar ww. działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. GDDKiA oddział w Olsztynie nie zamierza w ciągu najbliższych sześciu miesięcy wystąpić z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej dla przedmiotowej działki.

**Starostwo Powiatowe w Węgorzewie** informuje, że na działce gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 356/29, położonej w obrębie geodezyjnym Prynowo, gm. Węgorzewo, nie występują udokumentowane złoża kopalin, dla których Starosta Węgorzewski jest organem administracji geologicznej.

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

**Starostwo Powiatowe w Węgorzewie** informuje, w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu Łabapa, brak jest zapisów świadczących o obciążeniu w/w działki prawem dożywotniego użytkownika oraz świadczących o objęciu jakimikolwiek roszczeniami.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi – 9 600,00 zł**

**(słownie: dziewięć tysięcy sześćset złotych)**

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

**Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie w/w nieruchomości i płatna jest w pełnej wysokości przed wyznaczonym terminem podpisania notarialnej umowy sprzedaży - bez możliwości rozłożenia na raty.**

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 z późn. zm.).

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Węgorzewskiego. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz Kupujący będą zobowiązani do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego oświadczenia, że nie będą występować 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 oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopie wypisu i wyrysu działki/ek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

**Zgodnie z art. 28a ust. 1 w/w ustawy - 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.

**Zgodnie z art. 28a ust. 2 w/w ustawy - 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.

Zgodnie z art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: 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.

W związku z powyższym nabywca nieruchomości rolnej będzie zobowiązany do złożenia w akcie notarialnym stosownego oświadczenia w zakresie posiadanej na własność powierzchni użytków rolnych. W oświadczeniu zostanie zawarta klauzula następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

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 Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Nabywający będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia w umowie sprzedaży, że jest mu znane powyższe prawo przysługujące Krajowemu Ośrodkowi.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy sprzedaży oraz w notarialnej umowie sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości**. Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

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 Wsparcia Rolnictwa.

**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>**

**Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.**

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Sekcji Zamiejscowej w Bystrym, Bystry 6A, 11-500 Giżycko, tel. 87 428 42 51 w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego.

**Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres co najmniej 14 dni poczynając od dnia 09 listopada 2023 roku** w Urzędzie Miejskim w Węgorzewie, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej – Biuro w Giżycku, Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, Sekcji Zamiejscowej w Bystrym, Bystry 6A oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

GŁÓWNY SPECJALISTA

*Roman Predko*

**Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:**

1. Urząd Miejski w Węgorzewie,
2. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza – Biuro w Giżycku,
4. Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Sekcja Zamiejscowa w Bystrym, Bystry 6A.

SPECJALISTA

*Robert Zęgota*