



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WKUZ.GZ.4240.184.2024.AG.3

Olsztyn, 26.02.2024 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 ze zm.), 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 Florczaki, gmina Łukta, powiat ostródzki, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej ze zlikwidowanego Państwowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Rolnej w Ostródzie

Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona na terenie **gminy Łukta**, powiat ostródzki, woj. warmińsko-mazurskie, oznaczona w ewidencji gruntów **obróbu Florczaki** jako **działka nr 429/5** o pow. **0,4789 ha**, w tym:

- **grunty orne:** **0,1942 ha** (RIIb)
- **nieużytki:** **0,2847 ha**

w tym 0,1942 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 rysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona na kolonii zabudowy mieszkalno-rekreacyjnej miejscowości Swojki, około 3 km na północny-wschód od zwartej zabudowy mieszkalnej wsi Florczaki i około 1,5 km na wschód od drogi asfaltowej biegnącej przez wieś Żabi Róg, bezpośrednio nad jeziorem Morąg. Działka leży przy gruntowej drodze gminnej w złym stanie technicznym, w sąsiedztwie gruntów niezabudowanych, terenów leśnych, pojedynczej zabudowy mieszkalno-rekreacyjnej. Działka porośnięta jest samosiewami drzew liściastych (bez wartości użytkowej). Na terenie nieruchomości zlokalizowane jest przewrócone kilkudziesięcioletnie drzewo. Znaczną część działki zajmuje kontur nieużytku – w części stanowiący podmokłe obniżenie terenu. Rzeźba terenu falista, nachylona. Kształt działki wydłużony, regularny, prostokątny. Teren nieruchomości nieogrodzony. Przez działkę przebiega sieć energetyczna.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej poprzez nieurządzoną ogólnodostępną drogę wewnętrzną stanowiącą własność Gminy Łukta (działkę nr 427). Kupujący oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że nie będzie występował z roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

W V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostródzie dla działki nr 429/5 w obrębie Florczaki prowadzona jest księga wieczysta **KW Nr EL10/00013891/9**.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy Łukta z dnia 17.08.2023 r. teren działki nr 429/5 w obrębie Florczaki w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjętym uchwałą nr XXIII/117/2012 Rady Gminy Łukta z dnia 31.10.2012 r. określono kierunek: **MUT – strefa mieszkalno-usługowa i rekreacyjna (turystyczna)** - dotyczy głównie terenów wsi położonych na terenach o walorach przyrodniczo-krajobrazowych predystynowanych do rozwoju turystyki. Na nowych terenach oznaczonych tym symbolem przewiduje się po opracowaniu planów miejscowych zabudowę usług turystycznych i rekreacji oraz dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkalnej.

Dla działki nie ma sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Postępowanie dotyczące opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łukta, uchwalonego przez Radę Gminy Łukta uchwałą Nr XXIII/117/2012 z dnia 31.10.2012 r. jest w toku. Zmiana studium nie wpłynie na dotychczasowe funkcje nieruchomości.

Nie były wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nie przewiduje się możliwości lokalizowania elektrowni wiatrowych na powyższym terenie. Nie występują na nim złoża kopalin oraz obiekty zabytkowe. Rada Gminy Łukta nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na podstawie art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Działka nie jest ujęta w miejscowym planie odbudowy.

Ponadto pismem z dnia 20.02.2024 r. Urząd Gminy w Łukcie poinformował, że przedmiotowa działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej, stanowiącej własność Gminy Łukta, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 427 obręb Florczaki.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie pismem z dnia 02.11.2022 r. poinformowało, że na przedmiotowej działce nie występują urządzenia melioracyjne oraz śródlądowe wody płynące, w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Jednocześnie w/w działka graniczy z działką nr 16 obręb Mostkowo, która pokryta jest powierzchnią wodą płynącą (Wp) – jezioro Marąg. Zgodnie z art. 232 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do śródlądowych wód powierzchniowych oraz brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

Pismem z dnia 21.08.2023 r. PGW Wody Polskie potwierdziło, iż nie ma przeciwwskazań do rozdysponowania przedmiotowej nieruchomości.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu pismem z dnia 19.09.2023 r. poinformował, że na w/w działce nie zarejestrowano stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 29.08.2023 r. poinformowała, że w/w działka nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Jednakże działka położona jest w granicach **Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu**, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia nr 148 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 179, poz. 2633).

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 353.100,00 zł

(słownie: trzysta pięćdziesiąt trzy tysiące sto 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.

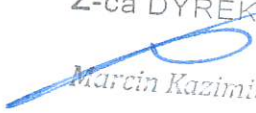
Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane w ogłoszeniu przetargowym.

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 dniamarca 2024 roku w Urzędzie Gminy Łukta, w miejscowości obręb Florczaki, 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 Łukta
2. Sołtysi wsi Florczaki
3. W-MiR w Olsztynie
4. KOWR OT Olsztyn SZ w Grabinie
5. KOWR OT Olsztyn w/m

Z-ca DYREKTORA

Marcin Kazimierzczuk

