



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

OLS. WKUZ.GZ.4240.254.2024.IG.2

Olsztyn, dnia 23.04.2024 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 (t.j. 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 (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 2092), w związku z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego – dalej UKUR (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 423) podaje do publicznej wiadomości:

w y k a z

NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ, wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pochodzącej z byłego PFZ, położonej na terenie **gminy Stawiguda**, powiat olsztyński, woj. warmińsko-mazurskie, przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu.

Dane o nieruchomości:

Nieruchomość niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem **Dorotowo, gm. Stawiguda**, jako działka **nr 300/13** o powierzchni **0,3300 ha**, w tym:

- grunty orne – 0,3300 ha, w klasach: V – 0,2300 ha, VI – 0,1000 ha

Powierzchnia użytków rolnych: 0,3300 ha

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona na kolonii wsi Dorotowo, ok. 0,5 km na południe od zwartej zabudowy, w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska, przy starej drodze S51 (aktualnie droga gminna) , ok. 60 m od niewielkiego zbiornika wodnego otoczonego lasem (Jezioro Kiepisko).

Kształt działki nieregularny, wydłużony, a jej powierzchnia dość mocno pofałdowana (położona poniżej przyległego pasa drogi gminnej). Granice przylegają do dróg dojazdowych, siedliska, podobnej działki niezabudowanej, lasu oraz działki zabudowanej kapliczką (własność KOWR).

Dojazd do działki dobry – wjazd urządzony bezpośrednio z drogi gminnej publicznej o nawierzchni asfaltowej. Dodatkowo wzdłuż północnej granicy biegnie nieutwardzona droga gminna wewnętrzna.

Grunty są od wielu lat odłogowane, częściowo zakrzaczone i podmokłe, porośnięte samosiewami sosny w wieku do 20 lat, kilkoma młodymi świerkami, dwoma starszymi brzoźami.

Działka uzbrojona w sieć energetyczną (linia kablowa NN od słupa żelbetowego zlokalizowanego przy północnej granicy działki), sieć kanalizacyjna biegnie wzdłuż wschodniej granicy, a sieć telekomunikacyjna w przyległej drodze.

Okolo 60 m w linii prostej w kierunku wschodnim przebiega droga ekspresowa S51 bez ekranów (słyszalny ruch samochodowy).

Dla ww. nieruchomości jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Olsztynie księga wieczysta OL10/0048371/2. W dziale III księgi widnieje zapis następującej treści:

„nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę gruntu nr 300/9, objętą tą księgą wieczystą, w pasie ziemi o szerokości 6 metrów wzdłuż granicy działki gruntu nr 299, a na wysokości kapliczki posadowionej na działce gruntu nr 300/9 w pasie ziemi o szerokości 10 metrów do drogi publicznej, na rzecz każdego z właścicieli działek gruntu nr 300/4, 300/7, 300/8 opisanych w KW nr 112944/0”

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy w Stawigudzie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą nr XXXV/284/2021 Rady Gminy Stawiguda z dnia 29.04.2021 r. **działka objęta jest zapisem „Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.**

Rada Gminy Stawiguda dnia 25.11.2021 r. podjęła uchwałę nr XLII/352/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla obszaru całej gminy, jednak zmiany będą fragmentaryczne i będą dotyczyły głównie wprowadzenia kierunku rozwoju dla terenów zabudowy usługowej przy głównych szlakach komunikacyjnych oraz uzupełniania kierunku zabudowy mieszkaniowej i usługowej o niskiej intensywności w miejscach uzbrojonych w infrastrukturę. **Dla sprzedawanej działki nie planuje się zmiany kierunków rozwoju.**

Dla działki brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Gmina nie opracowuje na ten teren miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na działkę nie była wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także lokalizacji inwestycji celu publicznego. **Ponadto działka nie jest objęta uchwałą o rewitalizacji i degradacji, a także nie jest zlokalizowana na obszarze rewitalizacji oraz nie leży w Specjalnej Strefie Rewitalizacji, a także nie jest ujęta w miejscowym planie odbudowy. Rada Gminy nie podjęła również w sprawie uchwalenia miejscowego planu odbudowy obiektów budowlanych.**

Działka jest objęta Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 25.04.2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Doliny Pasłęki (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. Z 2017 r. poz. 2465).

Ośrodek sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanym przez Starostę Powiatu Olsztyńskiego. 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 wyrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 207.500,00 zł

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

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

Cena sprzedaży nieruchomości ustalona w trybie przetargu będzie płatna w całości przed podpisaniem notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości.

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

Nabywający zobowiązany będzie do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczeń w tym zakresie. Oświadczenia te będą składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

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 2024 r., poz.423) **za użytki rolne uważa się:** grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

Oddział Terenowy Ośrodka zastrzega sobie możliwość odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli zajdą nowe, istotne okoliczności, w tym w szczególności, gdy nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów, nabywający nie wywiąże się z obowiązków wynikających z umów zawartych z Ośrodkiem.

Na podstawie art. 29 ust. 4 w/w ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Ośrodkowi przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez Nabywającego w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Ośrodka.

Na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa **każdy nabywca nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości.** W notarialnej umowie sprzedaży Nabywca zobowiązany będzie złożyć stosowne oświadczenie w tym zakresie. 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.

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 uczestniczenia w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.

Szczegółowe informacje o nieruchomości zamieszczonej w wykazie można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie ul. Głowackiego 6, pok. 12, tel.: 89-524-88-38 w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu **na okres co najmniej 14 dni tj. od dnia 28 kwietnia 2024 roku do dnia 13 maja 2024 roku,** w Urzędzie Gminy w Stawigudzie, w Biurze Warmińsko- Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, ul. Głowackiego 6 oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń :

- 1) Urząd Gminy w Stawigudzie,
- 2) Warmińsko- Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie,
- 3) KOWR O/Olsztyn

p.o. DYREKTORA

Iwona Żendarska