



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WKUZ.GZ.4240.349.2024.AKo. 3

Olsztyn, 2024-07-24

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa działając na podstawie:

- art. 2 ust. 2 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.2024 poz. 801),
- ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz.U.2024 poz. 589),
- 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. 2021 poz. 2092),
podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości gruntowej niezabudowanej, wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pochodzącej ze zlikwidowanego PPGR KR Górowo Iławeckie, położonej w obrębie Krasnołąka, gmina Górowo Iławeckie, powiat bartoszycki, woj. warmińsko-mazurskie, **przeznaczonej do sprzedaży w trybie pierwszeństwa nabycia.**

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi pismem z dnia 20.05.2024r. znak: DNI.mr.623.285.2023 wyraził zgodę na sprzedaż nieruchomości w trybie pierwszeństwa nabycia.

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Górowo Iławeckie składająca się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów:

- **Nr 13 o pow. 3,8039 ha, obręb Krasnołąka, KW Nr OL1Y/00023980/0.**
- **Nr 3 o pow. 43,4244 ha, obręb Sigajny, KW Nr OL1Y/00023979/0.**

Gólna powierzchnia nieruchomości wynosi 47,2283ha, z czego:

Grunty orne – 29,1354ha (klasa gleb: RIIb – 8,0510 ha, RIVa – 20,0421ha, RIVb – 1,0423 ha),

Łąki trwałe – 0,8000 ha (klasa gleb: ŁV – 0,0161ha, ŁVI – 0,7839 ha),

Pastwiska trwałe – 0,2698 ha, (klasa gleb: PsIV),

Grunty pod rowami – 0,1606 ha, (klasa gleb: W/ŁV)

Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – 8,1092 ha,

Nie użytki – 8,7533 ha,

Powierzchnia użytków rolnych – 30,3658ha.

Nieruchomość położona w obrębie Krasnołąka - to niewielka, typowa wieś o zwartej i rozproszonej zabudowie siedliskowej, położona przy drodze powiatowej o nawierzchni asfaltowej biegnącej z miejscowości Kumiejmy w kierunku Górowa Iławeckiego (ośrodek gminny), który jest oddalony o około 4 km od Krasnołąki.

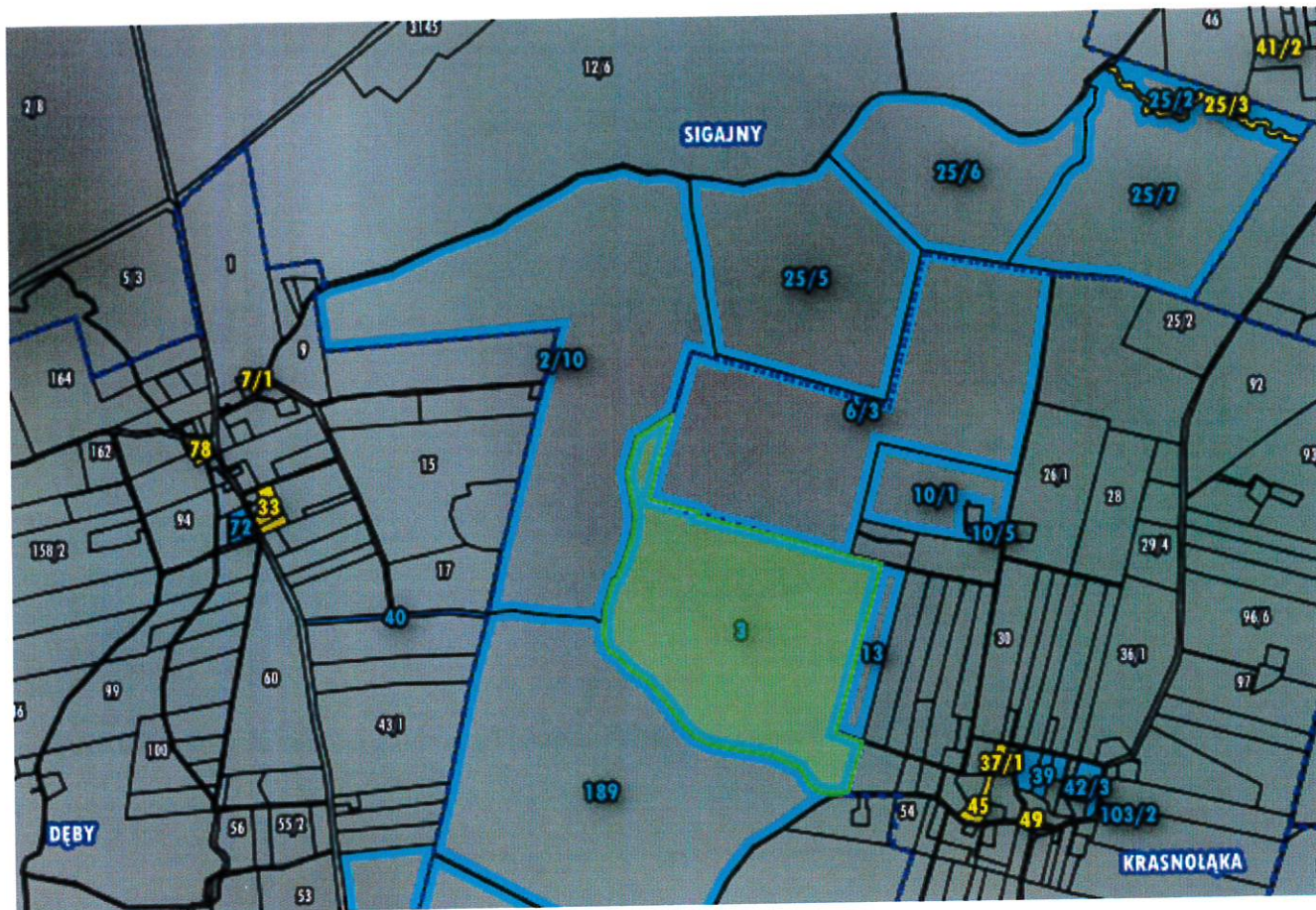
Działki tworzą zwarty kompleks położony na obrzeżach wsi. Kształt kompleksu regularny, a jego powierzchnia pofałdowana. Granice przylegają do drogi dojazdowej, podobnych działek niezabudowanych użytkowanych rolniczo. Dojazd do nieruchomości słaby. Od strony południowej działka przylega do drogi gminnej oznaczonej nr działki 18 - droga gruntowa w słabym stanie technicznym (w większości nieprzejezdna). Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty rolne i leśne. Grunty wchodzące w skład nieruchomości użytkowane są przez dzierżawcę jako trwałe użytki zielone.

Na terenie nieruchomości występują bardzo duże utrudnienia w uprawie, prawie 1/3 powierzchni wyłączona z produkcji rolnej, zajęta przez podmokłe i zakrzaczone nieużytki z rowami, oraz liczne kompleksy zadrzewień. Zadrzewienia to również podmokłe i zakrzaczone nieużytki, w kilku miejscach porośnięte samosiewami osiki.

Działki położone na terenie nieuzbrojonym, w sąsiedztwie przebiega sieć energetyczna i wodociągowa.

UWAGA! Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

Nabywający zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia w notarialnej umowie sprzedaży, że jest świadomy powyższego faktu, samodzielnie i na własny koszt zapewni sobie dostęp do drogi publicznej, oraz że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.



Zgodnie z zaświadczeniem Wójta Gminy Górowo Iławeckie działki nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Górowo Iławeckie zatwierdzonym Uchwałą nr XXVI/230/2017 z dnia 31.05.2017r., przewiduje się następujące przeznaczenie gruntów: **funkcja rolna**.

Ponadto:

- studium nie zawiera informacji o istnieniu zasobów surowcowych o znaczeniu gospodarczym w tym rejonie,
- w obowiązujących opracowaniach nie rozpatrywano możliwości inwestycyjnych związanych z elektrowniami siłowymi,
- gmina nie zamierza w najbliższym czasie podejmować działań planistycznych obejmującym dany obszar,
- nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, ani lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- gmina nie zamierza występować z wnioskiem o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej,
- działka nie jest położona na obszarze strefy rewitalizacji. Ponadto Gmina nie podjęła uchwały o rewitalizacji,
- nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy,
- działki posiadają dostęp do drogi publicznej poprzez gminne drogi wewnętrzne,
- Nieruchomość położona w Obszarze Chronionym NATURA 2000 – na obszarze tym istnieją ograniczenia zagospodarowania wynikające z zaklasyfikowania terenu jako:
 - **OSO Obszar Specjalnej Ochrony – Dyrektywa Ptasia** o ochronie dziko żyjących ptaków nr 79/409/EEC,
 - **SOO Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk** Dyrektywa Siedliskowa o ochronie siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej flory i fauny nr 92/43/EEC.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie informuje, że przedmiotowa nieruchomość nie przylega do pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest Oddział w Olsztynie i przez obszar działek nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy z tej nieruchomości na potrzeby budowy dróg krajowych. Jednocześnie GDDKiA informuje, że nie zamierza wystąpić 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 przedmiotowych działek.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie informuje, 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 tych działek na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych 12 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 przedmiotowych działek.

Zarząd Dróg Powiatowych w Dąbrowie k/Bartoszy informuje, że nie realizuje oraz nie ma w planach w okresie najbliższych 12 miesięcy występować z wnioskiem o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie poinformowały, że na nieruchomości nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące.

Zgodnie z informacją udzieloną przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie, na działce nr 3 obr. Sigajny znajduje się stanowisko archeologiczne numer **3 AZP 12-61/17** ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (WEZ) woj. warmińsko – mazurskiego.

Konsekwencją ujęcia obiektów w wojewódzkiej ewidencji zabytków jest obowiązek uzyskania akceptacji organu ochrony zabytków dla planowanych przy nich działań inwestycyjnych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 07 lipca 1994 Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U z 2024 r., poz. 725 ze zm.).

W przypadku przedmiotowej nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Dokładne informacje dotyczące lokalizacji stanowisk archeologicznych udzielane są w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Olsztynie ul. Podwale 1, zgodnie z zarządzeniem 09/2015 z dnia 06 marca 2015 roku ws. zasad udostępniania materiałów archiwalnych.

Zgodnie z informacją udzieloną przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Jednakże, położona jest na Obszarze Chronionym NATURA 2000 „Ostoja Warmińska”, (kod obszaru PLB 280015).

W przypadku formy ochrony przyrody jaką jest Natura 2000 zgodnie z art. 33 ust.1 ustawy o ochronie przyrody zabrania się z zastrzeżeniem art. 34 podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

1. Pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub

2. Wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 lub,

3. Pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Rejestr pomników przyrody dostępny jest na stronie Biuletynu Informacji Publicznej RDOŚ w Olsztynie (www.bop.olsztyn.rdos.gov.pl), w zakładce Inne rejestry przyrodnicze- rejestry form ochrony przyrody w województwie warmińsko – mazurskim – rejestr pomników przyrody.

Starosta Bartoszycki poinformował, że nie udzielał koncesji na poszukiwania lub rozpoznanie kopalin oraz koncesji na wydobycie kopalin, nie posiada informacji o wstępowaniu kopalin pospolitych na przedmiotowej nieruchomości.

W stosunku do przedmiotowej nieruchomości nie zostały zgłoszone żadne roszczenia reparyacyjne. Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi służebnościami.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Bartoszyckiego. 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 wykaze 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 w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopię wypisu i wrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Cena sprzedaży nieruchomości wynosi 1.438.200,00 zł

(słownie: jeden milion czterysta trzydzieści osiem tysięcy dwieście złotych).

W cenie nieruchomości uwzględniono koszty poniesione na przygotowanie jej do sprzedaży.

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

Na uzasadniony wniosek nabywającego, KOWR może rozłożyć spłatę należności na roczne raty na okres nie dłuższy niż 15 lat (łącznie z pierwszą wpłatą), jeżeli przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości nabywca wpłaci co najmniej 10 % jej ceny i przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

Warunki rozkładania ceny sprzedaży na raty określa rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 roku w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz.U. z dnia 23 lutego 2012 r. poz. 208).

Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy 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**.

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

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.

Zgodnie z art. 28a ust. 2 ww. 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 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

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.

W umowie sprzedaży nieruchomości zostanie wprowadzone **umowne prawo odkupu** wykonywane przez KOWR na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.

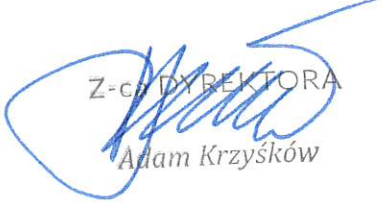
Na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa **każdy nabywca nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie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

Zatem 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.

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 KOWR.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, pok. 14 tel. 89 524 88 19 w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego, lub w Sekcji Zamiejscowej w Bartoszycach tel. 89 762 79 10.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres co najmniej 14 dni licząc od dnia 30 lipca 2024 roku: w Urzędzie Gminy Górowo Iławeckie, w W-MIR w Olsztynie - Oddziale Terenowym w Bartoszycach, w siedzibie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa - Sekcji Zamiejscowej w Bartoszycach, w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie przy ul. Głowackiego 6 oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzyśków

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy w Górowie Iławeckim,
2. KOWR – Sekcja Zamiejscowa w Bartoszycach,
3. W-MIR w Olsztynie - OT Biura w Bartoszycach,
4. a/a

Do wiadomości:

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie
ul. Podwale 1, 10-076 Olsztyn

