

**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 2024, poz. 801 ze zm.), ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.), a także ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 423) 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 zabudowana, położona na terenie **gminy Węgorzewo**, powiat węgorzewski, woj. warmińsko-mazurskie, oznaczona w ewidencji gruntów **obróbu Łabapa** jako **działki nr 36/23, 36/36, 36/67, 36/186, 36/191** o łącznej powierzchni **2,7116 ha** (2,3454 ha użytków rolnych), w tym: **grunty orne – 0,7074 ha** (RIIIb – 0,5593 ha, RIVa – 0,1481 ha), **pastwiska trwałe – 0,6818 ha** (PsIII – 0,6818 ha), **grunty rolne zabudowane – 0,9562 ha, nieużytki – 0,3662 ha.**



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, zabudowana, położona w miejscowości Jerzykowo, w odległości ok 20 km od miasta Węgorzewo. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa siedliskowa, grunty użytkowane rolniczo oraz w dalszej odległości jezioro Dobskie. Na działkach nr 36/23, 36/36 i 36/67 znajdują się budynki gospodarcze od wielu lat nieużytkowane, znajdujące się w miernym, złym i w części w awaryjnym stanie technicznym. Na działce 36/186 znajduje się nieużytek porośnięty chwastami, pojedynczym zakrzewieniem i samosiewami drzew – bez wartości użytkowej. Na działce nr 36/186 znajdują się zasiewy rzepaku, nie będące własnością KOWR. Działka nr 36/191 znajdująca się na wschód od zabudowy, porośnięta chwastami i w znacznej części młodym samosiewem drzew, gatunku osika – bez wartości użytkowej. Przez działkę nr 36/67 przebiega sieć wodociągowa i elektroenergetyczna.

Nieruchomość posiada pośredni dostęp do publicznej drogi gminnej Nr 128017N, przebiegającej przez fragment działki nr 319 obręb Radziejewo i 36/50 obręb Łabapy poprzez wewnętrzne drogi gminne. Działka nr 36/36 i 36/186 poprzez drogi gminne wewnętrzne oznaczone w ewidencji jako działki nr 36/3, 35 obręb Łabapy oraz poprzez fragment działki nr 319 obręb Radziejewo, natomiast działka nr 36/67 poprzez drogi gminne wewnętrzne oznaczone w ewidencji jako działki nr 36/68, 36/69, 36/55, 36/3, 35 obręb Łabapy oraz poprzez fragment działki nr 319 obręb Radziejewo. Kupujący oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Część nieruchomości jest bezumownie użytkowana (fragment działki nr 36/186). Kupujący oświadczy w umowie sprzedaży, iż jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy sprzedaży bezumownym użytkowaniem, samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie, nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu

W skład nieruchomości wchodzi budynki i budowle:

Garaż na ciągniki – nr inwentarzowy – 1090545180 – budynek wolnostojący, 10-bokсовy, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wykonany w technologii prefabrykowanej w 1965 roku. Budynek zlokalizowany jest na działce nr 36/23 w awaryjnym stanie technicznym, łączne zużycie budynku wynosi 100%. Powierzchnia zabudowy budynku – 142 m².

Magazyn zbożowo nawozowy – nr inwentarzowy – 1090547182 – budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny z poddaszem, niepodpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej 1925 roku. Budynek zlokalizowany na działce nr 36/36 w złym stanie technicznym. **Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków.** Powierzchnia zabudowy budynku – 234 m².

Szopa na narzędzia – nr inwentarzowy – 1090544180 – budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wykonany w technologii drewnianej w 1940 roku. Budynek zlokalizowany na działce nr 36/36 w awaryjnym stanie technicznym, łączne zużycie budynku wynosi 100%. Powierzchnia zabudowy budynku – 137 m².

Stodoła – nr inwentarzowy – 1090541180 – budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, wykonany w technologii drewnianej w 1942 roku, wykorzystywany jako magazyn zboża. Budynek zlokalizowany jest na działce nr 36/67 w miernym stanie technicznym. **Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków.** Powierzchnia zabudowy budynku – 504 m².

Chlewnia – nr inwentarzowy – 1090548182 – budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny z poddaszem, niepodpiwniczony w technologii tradycyjnej w 1924 roku. Budynek zlokalizowany na działce nr 36/67 w miernym stanie technicznym. Dach budynku wyłożony płytą zawierającą azbest. **Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków.** Powierzchnia zabudowy budynku – 672 m².

Stodoła + chlew – nr inwentarzowy – 1090542180 – budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wykonany w technologii drewnianej (stodoła) i tradycyjnej (chlewnia) w 1935 roku. Część budynku uległa katastrofie budowlanej, w skutek której zawaleniu uległa północna część połaci zachodniej dachu oraz niżej znajdujący się strop drewniany. Budynek zlokalizowany jest na działce nr 36/67 w miernym i awaryjnym stanie technicznym. **Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków.** Powierzchnia zabudowy budynku – 859 m². Zachodzi pilna potrzeba zastosowania odpowiednich zabezpieczeń, napraw i konserwacji budynku.

Budynek wagi wozowej – nr inwentarzowy – 0905860660 – budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, w którym jest zamontowane urządzenie wagowe, wykonany w technologii tradycyjnej w 1970 roku. Budynek zlokalizowany jest na działce nr 36/67 w awaryjnym stanie technicznym, łączne zużycie budynku wynosi 100 %. Powierzchnia zabudowy budynku – 11,9 m².

Dla nieruchomości prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Giżycku, Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Węgorzewie, KW Nr OL2G/00015816/3 (działka nr 36/23), OL2G/00015819/4 (działka nr 36/36), OL2G/00015817/0 (działka nr 36/67), OL2G/00014799/0 (działka nr 36/186, 36/191).

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: tereny rolne.

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 postulowanego dla tego obszaru – osadnicza i turystyczna, jako funkcje uzupełniające – rolnictwo ekologiczne, agroturystyka, rybactwo i leśnictwo.

Działki nr 36/23, 36/191 oznaczone są na rysunku studium jako tereny istniejących upraw polowych o kierunku rozwoju jako tereny turystyczne i rekreacyjne.

Działki nr 36/36, 36/67 oznaczone są na rysunku studium jako tereny wielofunkcyjne o niskiej intensywności.

Działka nr 36/186 oznaczona jest na rysunku studium we fragmencie jako istniejące tereny wielofunkcyjne o niskiej intensywności, we fragmencie jako tereny istniejących upraw polowych o kierunku rozwoju jako tereny turystyczne i rekreacyjne.

Nieruchomość zgodnie z zapisami studium znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu oraz Natury 2000.

Ponadto:

- na podstawie studium nie przewiduje się: lokalizacji elektrowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych oraz innych urządzeń do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii,
- na przedmiotowym terenie nie przewiduje się budowy dróg, autostrad i tras szybkiego ruchu ani innych tras komunikacyjnych,
- studium nie zawiera informacji na temat występowania na przedmiotowej nieruchomości udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego i kopalin,
- 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, do Urzędu nie wpłynęły wnioski o wydanie w/w decyzji,
- Gmina nie posiada informacji nt. zainteresowania inwestorów lokalizacją elektrowni na przedmiotowej nieruchomości ani nie posiada informacji czy dokonywano pomiaru siły wiatrów na potrzeby budowy elektrowni wiatrowych,
- na nieruchomości 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,
- działka nie jest położna na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, a także 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 oraz na specjalnym obszarze ochrony ptaków Jezioro Dobskie PLB280012.

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 (Dz. Urz. Waj. Warm.-Maz. z 2014 r. poz. 2256).

W przypadku formy ochrony 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, znacząco 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.

Zgodnie z zaświadczeniem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku na działkach nr 36/36 i 36/67 znajdują się budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- obora w zespole podworskim – miejscowość Jerzykowo,
- magazyn w zespole podworskim - miejscowość Jerzykowo,
- stodoła w zespole podworskim - miejscowość Jerzykowo,
- stodoła w zespole podworskim - miejscowość Jerzykowo,

W stosunku do przedmiotowej nieruchomości mają zastosowanie zapisu 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).”

Zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 roku, poz. 2351 ze zm.) w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków w trybie art. 106 Kpa.

Według art. 5 ust. 2 w/w ustawy obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7 (tj. zapewniając ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską).

Zgodnie z zaświadczeniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku na działkach nr 36/23, 36/36, 36/181, 36/191 nie występują urządzenia melioracyjne, natomiast na działkach nr 36/67 i 36/186 znajdują się zbieracze melioracyjne. Na nieruchomości nie występują powierzchniowe wody płynące.

Cena nieruchomości wynosi – 1.140.000,00 zł

(słownie: jeden milion sto czterdzieści 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 2024 r., poz. 589 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.

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 (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.

Na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 589 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.

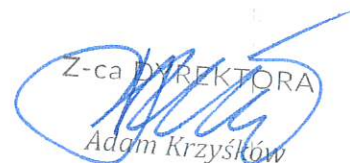
Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane w ogłoszeniu przetargowym. Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie zastrzega sobie możliwość odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli zajdą nowe, istotne okoliczności, w tym w szczególności nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów, nabywający 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 12 marca 2025 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

Adam Krzyśków

