



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Bystrym
OLS.WGZ.BY.4240.64.2024.RP.26

Bystry, dn. 07.05.2025 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 2024 r., poz. 801 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży, położonej na terenie **gminy Budry**, powiat węgorzewski, woj. warmińsko – mazurskie pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Budry, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów jako:

- **działka nr 1016 o powierzchni 1.8072 ha, obręb Budry, KW Nr OL2G/00001338/7**

Powierzchnia nieruchomości wynosi 1.8072 ha, z czego:

- pastwiska trwałe: 1,7938 ha, w tym: PsIV – 1,7938 ha,
 - grunty pod rowami: 0,0134 ha, w tym: WPsIV – 0,0134 ha
- w tym: 1,8072 ha użytków rolnych.

Dzierżawcy przysługuje pierwszeństwo nabycia, określone w art. 29 ust.1 pkt 3 ustawy z 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. Zm.)

Grunty wchodzące w skład nieruchomości proponowanej do sprzedaży użytkowane są wyłącznie przez dzierżawcę. Proponowana do sprzedaży nieruchomość nie jest obciążona żadnymi służebnościami, jak również umowami najmu. W stosunku do przedmiotowej nieruchomości nie zostały zgłoszone żadne roszczenia reprivatyzacyjne.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość położona jest poza skupiną zabudową wsi Budry, w otoczeniu terenów rolnych i fermy indyków. Działka o nie regularnym kształcie prostokąta. Nieruchomość użytkowana rolniczo jako trwałe użytki zielone- pastwisko. Działka nie uzbrojona w sieci infrastruktury technicznej. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej przez drogi gminne oznaczone nr 1024/1, 1015.

Zgodnie z zaświadczeniem Wójta Gminy Budry z dnia 23.04.2025 roku

wymieniona wyżej nieruchomość nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Budry działka położona jest w strefie **R1 – tereny rolne i leśne w strefie chronionego krajobrazu**

Na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Budry, nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych oraz innych urządzeń do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych

źródeł energii. Zgodnie ze Studium na terenie działki nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych i kopalin.

Gmina Budry przystąpiła do opracowania planu ogólnego gminy, o którym mowa w art. 13 a ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina nie podjęła uchwały o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Budry, a także nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz nie planuje podjęcia takich działań. Przedmiotowy teren nie jest objęty miejscowym planem odbudowy, ani nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego. Do urzędu nie wpłynęły wnioski w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmujące przedmiotową nieruchomość. Działka nie jest objęta obowiązującą decyzją o warunkach zabudowy ani decyzją ustalającą lokalizację inwestycji celu publicznego i nie wpłynęły wnioski o wydanie ww. decyzji. Na terenie działki, obecnie nie jest realizowana, a także nie jest planowana do realizacji inwestycja drogowa związana z budową lub rozbudową gminnych dróg publicznych. Działka nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, a także na terenie specjalnej strefy ekonomicznej. Gmina przystąpiła do opracowania planu ogólnego gminy o którym mowa w art.13 aust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie informuje, że działka nr 1016 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 02 lipca 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. Nr 108.poz1831), oraz w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Niecka Skalska PLH280049, na obszarze specjalnej ochrony ptaków Lasy Skalskie PLB280011.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie informuje, że na działce nr 1016, obręb Więcki, gmina Budry o nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące jak również zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów występują urządzenia melioracji wodnych- rowy

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku 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 1016 w obrębie geodezyjnym Budry, gmina Budry 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 sześciu miesiącach zarząd drogi nie zamierza wszcząć takiego postępowania.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że działka nr 1016 w obrębie Budry, gm. Budry nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest tut. Oddział i przez obszar ww. działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. GDDKiA oddział w Olsztynie nie zamierza w ciągu najbliższych dwunastu 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 1016, położonej w obrębie geodezyjnym Budry, gm. Budry, 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 Budry, brak jest zapisów świadczących o obciążeniu w/w działki prawem dożywotniego użytkownika oraz świadczących o objęciu jakimikolwiek roszczeniami.

Cena sprzedaży nieruchomości wynosi – 78 895,00 zł

(Słownie; siedemdziesiąt osiem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt pięć złotych)

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Powyższa cena będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.

Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży lub Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności na roczne raty.

Warunki rozkładania ceny sprzedaży na raty określa Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. 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 2012 r., poz. 208).

Na wniosek wiarygodnego nabywcy, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności za nabywaną nieruchomość na roczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat (wraz z pierwszą wpłatą), jeśli przed zawarciem umowy sprzedaży nabywca nieruchomości wpłaci co najmniej 10% jej ceny i przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589. Ze 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 występowali 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 wyrys działki 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.

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

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 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu

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.

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.

Strony w umowie sprzedaży zgodnie oświadczają, że w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości zastrzega się umowne prawo odkupu wykonywane przez KOWR na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia niniejszej umowy, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego z zastrzeżeniem poniższych postanowień:

- 1) Prawo odkupu może zostać wykonane przez KOWR zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, jak i w odniesieniu do poszczególnych jej części, niezależnie kto będzie wówczas właścicielem tej nieruchomości, gdy:
 - a) nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmianą dotychczasowego planu albo wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - b) w uchwalonym lub zmienionym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
 - c) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z projektem tego planu nieruchomość ma być przeznaczona na cele nierolne,
 - d) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zgodnie z projektem tego studium nieruchomość przewidziana ma być na cele nierolne,
 - e) wojewoda lub starosta wszczął postępowanie o wydanie decyzji, na podstawie której nieruchomość podlegałaby wywłaszczeniu albo z mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.
 - f) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodzi złoże surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny,
 - g) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez Nabywającego,
 - h) wydano decyzję o warunkach zabudowy (decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) dotyczącą lokalizacji elektrowni wiatrowej lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazano konkretną lokalizację elektrowni wiatrowej na przedmiotowej nieruchomości.
- 2) W razie wykonania prawa odkupu całej nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
 - a) ceny nabycia
 - b) udokumentowanych kosztów poniesionych przez Nabywającego w związku z zawarciem niniejszej umowy i przeniesieniem własności nieruchomości tj. opłaty notarialnej, wpisu w związku z ujawnieniem własności w księdze wieczystej
 - c) wartości nakładów na nieruchomość poniesionych do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez KOWR, z zastrzeżeniem n/w pkt. 4.
- 3) W razie wykonania odkupu części nieruchomości lub udziału w nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
 - a) części ceny całej nieruchomości, ustalonej proporcjonalnie do udziału wartości odkupywanej części, w wartości całej nieruchomości, określonej w wycenie stanowiącej podstawę ustalenia ceny,
 - b) kosztów, o których mowa w w/w pkt. 2 lit. b), w proporcji określonej powyżej (tj. w lit. a),

c) wartości nakładów poniesionych na odkupowaną część nieruchomości do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez KOWR, z zastrzeżeniem n/w pkt. 4.

4) Nakłady, o których mowa w w/w pkt. 2 lit. c) i pkt. 3 lit. c), zostaną uwzględnione w cenie odkupu tylko o tyle, o ile zwiększą wartość nieruchomości lub jej części w stosunku do ceny określonej odpowiednio w w/w pkt. 2 lit. a) lub pkt. 3 lit. a).

5) Jeżeli w dacie wykonania prawa odkupu nieruchomość obciążona będzie hipoteką, zapłata przez KOWR ceny określonej zgodnie z postanowieniem w/w pkt. 2 lub pkt. 3 zostanie uiszczona po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej.

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.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Bystrym, Bystry6A, 11-500 Giżycko (tel. 87 428 42 51).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 12.05.2024 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie:

1. Urzędu Gminy w Budrach
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Giżycku,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Bystrym,

Sporządził: R Predko

Mieczysław Fabisiak
p.o. kierownika
SZ Ketrzyn

