



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 2025 r., poz. 559), art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 826) 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 2024 r., poz. 423 ze zm.), podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości zabudowanej wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, przeznaczonej **do sprzedaży**, położonej w obrębie Komorowo, gmina Łukta, powiat ostródzki, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej ze zlikwidowanego Państwowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Rolnej w Ostródzie

Opis nieruchomości

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona na terenie **gminy Łukta**, powiat ostródzki, woj. warmińsko-mazurskie, oznaczona w ewidencji gruntów **obróbu Komorowo** jako **działka nr 13/102** o powierzchni **0,6563 ha**, w tym:

- **grunty rolne zabudowane:** **0,2586 ha** (Br-RV)
- **grunty pod rowami:** **0,0672 ha** (W-ŁV)
- **nieużytki:** **0,3305 ha**

co stanowi 0,3258 ha użytków rolnych

Wykaz budynków:

- inkubatornia o nr inw. 1003616109

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 wyrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa zabudowana, położona we wsi Ramoty, na obrzeżach strefy zwartej zabudowy mieszkalnej wsi, na zapleczu zabudowy gospodarczej i zagrodowej. Bezpośredni dojazd drogą gminną o nawierzchni gruntowej, 100 m od drogi asfaltowej. Na zapleczu nieruchomości znajdują się tereny podmokłe i w dalszym sąsiedztwie polder Nowe Ramoty.

Działka jest zabudowana **budynkiem gospodarczym** o powierzchni użytkowej 129,65 m², w zabudowie wolnostojącej, w części stanowi zaplecze komunikacyjno-gospodarcze budynku - obecnie działka porośnięta chwastami, zakrzaceniami oraz drzewami liściastymi. **Na niewielkiej części działki jest bezumownie użytkowana: posadowiony jest na niej kontener mieszkalny, niestanowiący części składowej nieruchomości, niebędący własnością KOWR oraz niewielkie składowisko odpadów.**

Większą część powierzchni działki zajmują grunty w obniżeniu terenu, o wysokim poziomie wód gruntowych – z tendencją do podmakania i tworzenia zastoi, porośnięte trzciną i szuwarami. Rzeźba terenu nieckowata, kształt nieruchomości nieregularny. Przez działkę przebiega rów melioracyjny, niekonserwowany oraz napowietrzna linia niskiego napięcia z posadowionym na działce słupem i sieć kanalizacyjna.

Posadowiony na działce budynek to dawna inkubatornia. Jest to obiekt parterowy, niepodpiwniczony, z poddaszem użytkowym, wybudowany w latach siedemdziesiątych w technologii tradycyjnej, z dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej krytym eternitem – stan konstrukcji dachowej i pokrycia zły. Przy budynku znajduje się studnia kanalizacyjna. Stan obiektu zły.

Uwaga:

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 V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostródzie dla działki nr 13/102 w obrębie Komorowo prowadzona jest księga wieczysta **KW Nr EL10/00035357/4**.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy Łukta działka nr 13/102 w obrębie Komorowo nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwaloną przez Radę Gminy Łukta Uchwałą Nr XXIII/117/2012 z dnia 31 października 2012 r. ww. nieruchomość usytuowana jest na obszarze oznaczonym symbolem „MUP” – **strefa zabudowy mieszkalno-usługowej i produkcyjnej**.

Ponadto Urząd Gminy Łukta poinformował, że nie wszczęto postępowania w celu wprowadzenia zmian w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nie zostało wszczęte postępowanie w celu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie były wydawane decyzje o warunkach zabudowy ani decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w stosunku do przedmiotowej działki. Trwają natomiast prace nad sporządzeniem planu ogólnego gminy Łukta. Nie przewiduje się zmiany funkcji przedmiotowej nieruchomości. Nie przewiduje się lokalizowania elektrowni wiatrowych na wskazanym terenie, nie występują złoża kopalin ani obiekty zabytkowe. Nie podjęto uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, o którym mowa w art. 8 ustawy z dnia 09.10.2015 r. o rewitalizacji. Działka posiada dostęp do gminnej drogi wewnętrznej (działka nr 13/79 obręb Komorowo).

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie pismem z dnia 20.12.2024 r. poinformowało, że na działce nr 13/102 w obrębie Komorowo nie występują śródlądowe wody płynące; na granicy działki **występuje rów melioracyjny tworzący rozlewisko wodne, częściowo występujące na przedmiotowej działce**. Zarząd Zlewni w Elblągu nie ma przeciwwskazań co do trwałego rozdysponowania przedmiotowej działki.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu pismem z dnia 07.01.2025 r. poinformował, że na działce nr 13/102 w obrębie Komorowo nie zarejestrowano stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków. Przedmiotowa działka znajduje się natomiast **w granicach dawnego zespołu dworsko-folwarcznego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków**. Wojewódzka Ewidencja Zabytków wynika z art. 22 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane wszystkie prace budowlane na w/w działce muszą być uzgodnione pomiędzy właściwym organem budowlanym i WUOZ. W związku z powyższym przed planowanymi pracami budowlanymi zaleca się występować do WUOZ o wytyczne konserwatorskie.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 27.12.2024 r. poinformowała, że działka nr 13/102 w obrębie Komorowo nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 84.900,00 zł

(słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące dziewięćset 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, 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 **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.

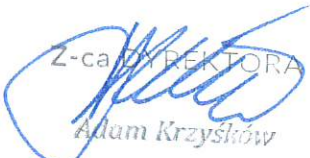
Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane w ogłoszeniu przetargowym.

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 dnia 22 sierpnia 2025 roku w Urzędzie Gminy Łukta, 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. W-MiR w Olsztynie
3. KOWR OT Olsztyn SZ w Grabinie
4. KOWR OT Olsztyn w/m

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzyśków

