



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WGZ.GM.4240.100.2025.AG.4

Olsztyn, 04.09.2025 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 (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 niezabudowanej 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 niezabudowana, położona na terenie **gminy Łukta**, oznaczona w ewidencji gruntów **obróbu Komorowo** jako **działka nr 13/120** o powierzchni **0,3004 ha**, w tym:

- **pastwiska trwałe: 0,3004 ha** (PsV)

co stanowi 0,3004 ha użytków rolnych

wraz z udziałem 8/500 w działce położonej na terenie **gminy Łukta**, oznaczonej w ewidencji gruntów **obróbu Komorowo** jako **działka nr 13/113** o powierzchni **2,6317 ha** (ŁIV-0,0210 ha, PsV-1,0679 ha, RIVa-0,1713 ha, RV-1,3715 ha)

co stanowi 0,0421 ha użytków rolnych

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 oświadczają 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 niezabudowana położona na zapleczu zabudowy mieszkalnej wsi Ramoty. Dostęp do dróg utwardzonych pośredni – nieruchomość leży przy drodze gruntowej, wydzielonej geodezyjnie, nieurządzonej w terenie. Sąsiedztwo działki stanowi zabudowa mieszkalna i rekreacyjna, tereny inwestycyjne oraz jezioro Marąg. Nieruchomość porośnięta jest trawą oraz sporadycznymi zakrzaczeniami i samosiewami drzew. Kształt działki nr 13/120 zwarty, regularny, prostokątny. Przez nieruchomość przebiega nieewidencjonowana droga gruntowa oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia z lokalizacją w południowo-zachodniej części żerdziowego słupa energetycznego.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej – poprzez działkę nr 13/113, udział w której wchodzi w skład przedmiotu sprzedaży oraz pośrednio poprzez wewnętrzne drogi gminne (działki nr: 13/81 i 13/94).

W V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostródzie dla działki nr 13/120 w obrębie Komorowo prowadzona jest księga wieczysta **KW Nr EL10/00056954/2**, natomiast dla działki nr 13/113 w obrębie Komorowo księga wieczysta **KW Nr EL10/00044125/5**.

W dziale III KW Nr EL10/00056954/2 widnieje wpis ograniczonego prawa rzeczowego: odpłatna, za jednorazowym wynagrodzeniem i nieograniczona w czasie **służebność przesyłu polegająca na a) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym dla potrzeb posadowienia na działce gruntu nr 13/120 w przyszłości urządzeń elektroenergetycznej linii kablowej niskiego napięcia eNN o długości całkowitej $L=70,0$ mb (szerokość pasa służebności przesyłu wynosi $1,0$ m, powierzchnia pasa służebności przesyłu wynosi $70,0$ m²); b) znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej urządzeń, o których mowa w punkcie a) powyżej, po ich posadowieniu; c) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, o których mowa w punkcie a) powyżej, nieskutkujących zmianą posadowienia urządzeń na nieruchomości obciążonej, w tym oczyszczania pasa technologicznego z drzew samosiejek, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników inwestora oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi inwestor posługuje się w związku z prowadzoną działalnością; d) w przypadku robót określonych w punkcie c) powyżej, które będą skutkowały poniesieniem szkód, wysokość odszkodowania należnego właścicielowi lub dzierżawcy nieruchomości będzie ustalona na podstawie odrębnego protokołu sporządzonego inwestora i właściciela lub dzierżawcę nieruchomości; w przypadku braku porozumienia wysokość odszkodowania ustala się na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na koszt inwestora i płatna będzie każdorazowo wystąpieniu szkody w terminie 14 dni od dnia sporządzenia protokołu, o którym mowa wyżej lub otrzymaniu od inwestora operatu szacunkowego ustalającego wysokość szkody; wypłata przez inwestora odszkodowania na rzecz właściciela lub dzierżawcy nieruchomości nastąpi przelewem na rachunek bankowy wskazany przez właściciela lub dzierżawcę nieruchomości, zgodnie z treścią §3 aktu notarialnego.**

Natomiast w dziale III KW Nr EL10/00044125/5 - wpis ograniczeń nie dotyczących przedmiotu sprzedaży.

~~Zgodnie z zaświadczeniem Wójta Gminy Łukta z dnia 24.01.2025 r. działki nr 13/120 i 13/113 w obrębie Komorowo nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego~~

Natomiast zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łukta, przyjętego Uchwałą Nr XXIII/117/2012 Rady Gminy Łukta z dnia 31 października 2012 r., dla w/w terenu ustalono następujące kierunki zagospodarowania:

- działka nr 13/120 - **(MUT) strefa mieszkalno-usługowa i rekreacyjna (turystyczna)**
- działka nr 13/113 - **(MUT) strefa mieszkalno-usługowa i rekreacyjna (turystyczna); tereny rolne oraz (MUP) strefa zabudowy mieszkalno-usługowej i produkcyjnej.**

Nie jest aktualnie sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Trwają natomiast prace nad sporządzeniem planu ogólnego gminy Łukta, w którym nie przewiduje się zmiany funkcji ww. nieruchomości. Na powyższym terenie nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych. Dla przedmiotowych działek nie wydano decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Działki położone są na terenie Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Nie występują na nich złoża kopalin ani obiekty zabytkowe. Działki nie są objęte planem rewitalizacji. Działka nr 13/120 w obrębie Komorowo posiada dostęp do drogi publicznej, stanowiącej własność gminy Łukta (działka nr 13/87) poprzez drogę wewnętrzną - działkę nr 13/113.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie pismem z dnia 04.02.2025 r. poinformowało, że na działkach będących przedmiotem sprzedaży nie występują śródlądowe wody płynące, w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje PGW Wody Polskie. Zarząd zlewni w Elblągu nie ma przeciwwskazań co do trwałego rozdysponowania przedmiotowych działek. Na działkach mogą występować niezainwentaryzowane urządzenia drenarskie.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu pismem z dnia 11.02.2025 r. poinformował, że na w/w działkach nie zarejestrowano stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 10.02.2025 r. poinformowała, że przedmiotowe działki położone są w granicach **Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu**, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 148 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 roku w sprawie *Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu* (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 179, poz. 2633).

Zakazy obowiązujące na terenie Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu reguluje § 4 wyżej wymienionego rozporządzenia w sprawie Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, które dostępne jest na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego (<https://www.gov.pl/web/uw-warminsko-mazurski>).

Ponadto działka nr 13/113 obręb Komorowo położona jest w niedalekiej odległości od specjalnego obszaru siedlisk Rzeka Pastęka PLH 280006.

Działka nr 13/113 w obrębie Komorowo stanowi **przedmiot umów o udostępnienie gruntu pod inwestycje i ustanowienie służebności przesyłu zawartych z ENERGA – OPERATOR SA z siedzibą w Gdańsku**. Na mocy ww. umów ustalono zasady udostępnienia działki nr 13/113 obręb Komorowo dla potrzeb posadowienia w przyszłości urządzeń elektroenergetycznych w postaci przyłącza kablowego enN 0,4 kV wraz ze złączem pomiarowym oraz ustanowienia na niej służebności przesyłu.

Nabywający z dniem podpisania umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wstąpi w drodze cesji w prawa i obowiązki Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa wynikające z zawartych z inwestorem umów.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 132.200,00 zł

(słownie: sto trzydzieści dwa tysiące dwieście 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 11 września 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 Krzyżanek