



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WGZ.GM.4240.102.2025.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 13/122** o powierzchni **0,4342 ha**, w tym:

- **pastwiska trwałe: 0,4342 ha (PsV)**

co stanowi 0,4342 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 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 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 zakrzaczami. Kształt działki nr 13/122 zwarty, regularny, prostokątny. Przez nieruchomość przebiega nieewidencjonowana droga gruntowa oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

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 13/122 w obrębie Komorowo prowadzona jest księga wieczysta **KW Nr EL10/00056956/6**, natomiast dla działki nr 13/113 w obrębie Komorowo księga wieczysta **KW Nr EL10/00044125/5**.

W dziale III KW Nr EL10/00056956/6 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 13/122 w przyszłości urządzeń elektroenergetycznych w postaci elektroenergetycznej linii kablowej niskiego napięcia eNN o długości całkowitej L=39,0 mb (szerokość pasa służebności przesyłu wynosi 1,0 m, powierzchnia pasa służebności przesyłu wynosi 39,0 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; zgodnie z treścią §5 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 13/122 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 13/122 – **(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. Jednakże dla działki nr 13/122 w obrębie Komorowo została wydana w dniu 12.05.2017 r. **decyzja nr GT.67733.2.2017 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego** dla inwestycji polegającej na budowie elektroenergetycznej linii kablowej nn 0,4 kV ze złączem kablowo-pomiarowym. 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 13/122 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 Pasłęka PLH 280006.

Działki nr 13/122 i 13/113 w obrębie Komorowo stanowią **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 13/122 obręb Komorowo dla potrzeb posadowienia w przyszłości urządzeń elektroenergetycznych w postaci elektroenergetycznej linii kablowej podziemnej YAKXS 4x120 mm², niskiego napięcia 0,4 kV o długości na działce 130 mb, a także usytuowania na niej 2 szt. szafek łącz kablowo-pomiarowych oraz ustanowienia na niej służebności przesyłu.

Natomiast w stosunku do działki nr 13/113 obręb Komorowo ustalono zasady udostępnienia jej 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 drogę cesji w prawa i obowiązki Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa wynikające z zawartych z inwestorem umów.

Gena wywoławcza nieruchomości wynosi - 222.900,00 zł.

(Słownie: dwieście dwadzieścia dwa tysiące dziewięćset złotych)

Część ceny nieruchomości w wysokości 208.295,44 zł zawiera podatek VAT w stawce obowiązującej na dzień sprzedaży.

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 Krzyśków