



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WKUZ.GZ.4240.313.2024.IS.

Olsztyn, 02-09-2024 rok

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa 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 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 589 z późn. zm.),
- 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2092),

podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości zabudowanej przeznaczonej do sprzedaży, wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pochodzącej z byłego Państwowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Rolnej w Miłakowie, położonej na terenie gminy Miłakowo, obręb Roje.

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość niezabudowana, pochodząca z byłego Państwowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Rolnej w Miłakowie, położona na terenie gminy Miłakowo, oznaczona w ewidencji gruntów jako:

- udział 2/7 części w działce nr 126/25, obręb Roje – o pow. 0,3246 ha, (KW EL20/00014741/7)
w tym:
 - grunty orne (RIIb) – 0,3246 ha
- Użytki rolne – 0,3246 ha



Nieruchomość położona jest na terenie niewielkiej osady Ponary, w jej południowej części. Najbliższe sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowi przedwojenna zabudowa mieszkaniowa, w tym wielorodzinny budynek mieszkalny- zabytkowy dom ogrodnika, budynek pałacu, park dworski oraz jezioro Narie. Od

brzegów jeziora działkę oddziela działka stanowiąca własność gminy z urządzoną plażą ogólnodostępną. Dojazd do przedmiotowej nieruchomości drogą utwardzoną. Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży posiada kształt zwartej nieregularnej wielokąta. Jej teren łagodnie opada w kierunku południowo zachodnim. Działka użytkowana jest przez współwłaścicieli jako ogródki przydomowe: znajdują się na niej altany, wiaty, szopy na opał, ogródki warzywne i ozdobne, nasadzenia drzew owocowych i ozdobnych (bez wartości użytkowej). Część wygradzona ogrodzeniami z siatki.

W związku z powyższym, Kupujący przy zawarciu notarialnej umowy sprzedaży będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia o treści: „Jestem świadomy faktu, że działka użytkowana jest przez pozostałych współwłaścicieli. Samodzielnie i na własny koszt będę podejmował działania w celu objęcia udziału w nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpię ani nie będę występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu”.

Działka nieuzbrojona w sieci infrastruktury technicznej. Przez działkę przechodzi napowietrzna sieć energetyczna. W zasługu działki sieci energetyczna, kanalizacyjna i wodociągowa.

Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dostęp pośredni do drogi publicznej powiatowej (działka nr 125 obręb Roje) poprzez drogi gminne wewnętrzne (działki nr 126/23 i nr 126/40). W związku z powyższym, Kupujący przy zawarciu notarialnej umowy sprzedaży będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia o treści: „Jestem świadomy faktu, że przedmiotowa nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Samodzielnie i na własny koszt zapewnię sobie dostęp do nieruchomości. Nie wystąpię ani nie będę występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu”.

Zgodnie z informacją Urzędu Miejskiego w Miłakowie, dla przedmiotowej nieruchomości brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego, a Gmina Miłakowo nie przystąpiła do jego opracowania. Jednocześnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłakowo, uchwalonym uchwałą LXVII/429/2024 Rady Miejskiej w Miłakowie z dnia 29.02.2024r. działka nr 126/25, obręb Roje, gmina Miłakowo, oznaczona jest symbolem:

➤ **MUT-tereny zabudowy mieszkalnej i usług turystycznych.**

Ponadto:

- dla przedmiotowej działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji celu publicznego oraz nie wpłynęły wnioski o wydanie decyzji,
- obecnie zapisy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Miłakowo uniemożliwiają posadowienie elektrowni wiatrowych na terenie wymienionej działki,
- gmina nie posiada informacji o występowaniu złóż kopalin na przedmiotowej nieruchomości,
- Rada Miejska w Miłakowie nie podjęła uchwały wyznaczającej obszar rewitalizacji, Specjalną Strefę Rewitalizacji oraz obszar zdegradowany, na którym znajdują się powyższe działki, w której to uchwale byłoby ustanowione na rzecz Gminy Miłakowo prawo pierwokupu, zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji,
- działka nie jest objęta miejscowym planem odbudowy, o którym mowa w ustawie z dnia 11 sierpnia 2001r. o szczegółowych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działań żywiołu,
- przedmiotowa działka nie znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu,
- działka znajduje się w granicach Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, jednocześnie nie znajduje się na obszarze „Natura 2000”
- działka nie jest wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Zgodnie z informacją Zarządu Dróg Powiatowych w Ostródzie, przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta budową lub rozbudową ani planami budowy lub rozbudowy dróg powiatowych. Ww. działki nie graniczą z pasem drogowym drogi powiatowej.

Zgodnie z informacją Zarządu Dróg Wojewódzkich na przedmiotowej nieruchomości nie jest przewidywana budowa nowej drogi wojewódzkiej, nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działek oraz ZDW nie zamierza wszcząć takiego postępowania.

W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z informacją Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad przedmiotowa działka nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar ww. działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej, w związku z czym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu

przedmiotowej nieruchomości na potrzeby budowy dróg krajowych, a tym samym nie ma przeciwwskazań do jej sprzedaży.

Zgodnie z informacją Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu, działka nr 126/25, obręb Roje, w której udział 2/7 jest przedmiotem sprzedaży, znajduje się na terenie parku wpisanego do rejestru zabytków woj. warmińsko- mazurskiego, na podstawie decyzji WKZ z dnia 08.08.1978r. pod nr rejestru A-1246 jako: „Park w Ponarach, gm. Miłakowo”. W związku z położeniem na terenie wpisanym do rejestru zabytków zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 840), wszelkie prace prowadzone na terenie wpisanym do rej. Zabytków wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Na podstawie art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku poz. 589 z późn. zm.), cenę sprzedaży części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się nie więcej niż o 50 %, jeżeli nabywca zobowiąże się do dokonania na tej części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, w terminie określonym w umowie sprzedaży, nie dłuższym jednakże niż 5 lat od dnia jej zawarcia, nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny sprzedaży tej nieruchomości.

Zgodnie z informacją Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie przedmiotowa nieruchomość leży w granicach Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 148 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008r. w sprawie Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 179, poz. 2633).

Zgodnie z informacją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie na terenie powyższej nieruchomości nie występują śródlądowe wody płynące oraz urządzenia melioracji wodnych. Jednocześnie PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu nie widzi przeciwwskazań do trwałego rozdysponowania ww. nieruchomości.

Zgodnie z informacją Warmińsko – Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie brak jest rejestrów i dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej działki były zgłaszane roszczenia. Jednocześnie przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim nie toczą się postępowania administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z informacją Starosty Ostródzkiego w zasobach archiwum geologicznego organu nie została zarchiwizowana dokumentacja geologiczna ustalająca zasoby złóż kopalin na terenie przedmiotowej nieruchomości.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje powyższą nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Ostródzkiego. Wobec powyższego Kupujący zobowiązany zostanie do złożenia oświadczenia, że nie będzie występował z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego 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.

Cena sprzedaży nieruchomości wynosi 52.000,00 zł

(słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące złotych)

W cenie 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.

UWAGA

1. 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>
2. Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy 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.

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

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.

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.

3. Na podstawie art. 29 ust. 4 ww. ustawy z dnia 19 października 1991 roku, Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje **prawo pierwokupu** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez Nabywcę w okresie 5 lat, licząc od dnia jej nabycia od KOWR.
4. Na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa każdy nabywca nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości. Zatem w notarialnej umowie sprzedaży Nabywca zobowiązany będzie złożyć stosowne oświadczenie w tym zakresie.
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.
5. W myśl art. 29c ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, jest nieważna.
6. 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.
7. 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. 24, tel. 89/5248908 w godz. od 7.30 do 15.30 każdego dnia roboczego, lub w Sekcji Zamiejscowej w Morągu tel. 89/7578521.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres 14 dni od dnia 10 września 2024 roku w Urzędzie Miejskim w Miłakowie, w Warmińsko - Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, w siedzibie Sekcji Zamiejscowej w Morągu, w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, ul. Głowackiego 6 oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Miejski w Miłakowie
2. W-MiR w Olsztynie
3. KOWR OT Olsztyn w/m
4. KOWR OT Olsztyn SZ w Morągu

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzyśków

POTWIERDZENIE PUBLIKACJI

wykazu na sprzedaż 2/7 udziału w nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 126/5 położonej w obrębie Roje gmina Miłakowo w okresie od dnia 10.09.2024 r. do dnia 25.09.2024 r.

L.p.	Wywieszono na tablicy ogłoszeń w dniu: (pieczętka, data, podpis)
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	

POTWIERDZENIE PUBLIKACJI

wykazu na sprzedaż 2/7 udziału w nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 126/5 położonej w obrębie Roje gmina Miłakowo w okresie od dnia 10.09.2024 r. do dnia 25.09.2024 r.

L.p.	Zdjęto z tablicy ogłoszeń w dniu: (pieczętka, data, podpis)
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	

