Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WKUZ.GZ.4240.210.2024.AG.4

Olsztyn, 06.09.2024 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 2024 r., poz. 801 ze zm.), art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.) 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), podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

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

Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona na terenie **gminy Ostróda**, oznaczona w ewidencji gruntów **obrębu Wygoda** jako **działka nr 139/75** o powierzchni **1,0546 ha**, w tym:

- **grunty orne:** **0,8179 ha** (RIVa)
- **lasy:** **0,2367 ha** (LsIV)

w tym: 0,8179 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 niezabudowana położona na obrzeżu zabudowy mieszkalnej wsi Klonowo, przy drodze asfaltowej. Działka była w części użytkowana rolniczo – użytek zielony oraz przydomowy ogródek działkowy, pozostała część działki nieużytkowana – porośnięta wieloletnimi trawami i chwastami oraz samosiewami drzew w wieku kilku/kilkunastu lat. Rzeźba terenu płaska, lekko nachylona. Kształt działki zwarty, regularny, zbliżony do prostokątnego. Przez działkę przebiegają podziemne sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa, telekomunikacyjna i kanalizacyjna. Na działce zlokalizowany jest słup energetyczny, wyłączony z użytkowania oraz skrzynka telekomunikacyjna. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkalna i gospodarcza oraz grunty rolne. W bezpośrednim otoczeniu znajduje się infrastruktura społeczna (boisko trawiaste). W części zachodniej nieruchomości występuje rów melioracyjny.

Działka posiada dostęp do drogi publicznej (powiatowej) oraz do wewnętrznej drogi gminnej (działki nr 139/8).

W V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostródzie dla działki nr 139/75 w obrębie Wygoda prowadzona jest księga wieczysta **KW Nr EL1O/00033884/3.**

Zgodnie z zaświadczeniem Wójta Gminy Ostróda z dnia 07.06.2024 r. działka nr 139/75 w obrębie Wygoda nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Nr LXIII/481/2023 Rady Gminy Ostróda z dnia 12 stycznia 2023 roku w/w działka znajduje się w strefie **S3 – strefie osadniczo-przyrodniczej** i położona jest na **terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej**.
Rada Gminy Ostróda dnia 29 lutego 2024 r. podjęła Uchwałę Nr LXXXI/614/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Ostróda.

Na wskazanym terenie oraz w jego sąsiedztwie nie zostało wszczęte postepowanie w celu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w celu wprowadzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie ze studium nie ma możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych.
Nie wydano decyzji o warunkach zabudowy ani o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Przedmiotowa działka położona jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dylewskich. Zgodnie ze studium na przedmiotowej działce nie występują złoża kopalin ani obiekty zabytkowe. Rada Gminy nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru rewitalizacji, o którym mowa w art. 8 ustawy z dnia 09.10.2015 r. o rewitalizacji ani w sprawie miejscowego planu odbudowy. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej oznaczonej jako działka nr 141 w obrębie Wygoda, będącej własnością Gminy Ostróda.

Zarząd Dróg Powiatowych w Ostródzie pismem z dnia 12.09.2023 r. poinformował, że **przedmiotowa działka graniczy z pasem drogowym drogi powiatowej Nr 1233 N Wirwajdy – Lipowo – Zajączki – Wygoda (droga klasy L).** Pas drogowy wystarczający, nie zachodzi konieczność poszerzenia pasa drogowego. **Działka posiada zjazd z w/w drogi powiatowej**.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie pismem z dnia 13.02.2024 r. poinformowało, że na przedmiotowej działce nie znajduje się ciek o znaczeniu „utrzymanie melioracji podstawowej" – wody płynące, występują **urządzenia melioracji wodnych - rów**.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu pismem z dnia 19.09.2023 r. poinformował, że na przedmiotowej działce nie zarejestrowano dotychczas 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 29.08.2023 r. poinformowała, że przedmiotowa działka nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, takich jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Jednocześnie działka zlokalizowana jest w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dylewskich**, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr III/53/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2018 roku *w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dylewskich* (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2019 r., poz. 824). Zakazy obowiązujące na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dylewskich reguluje §5 wyżej wymienionej uchwały w sprawie Obszaru Chronionego Wzgórz Dylewskich, która dostępna jest na stronie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie (gov.pl/web/uw-warminsko-mazurski).

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 221.300,00 zł
(słownie: dwieście dwadzieścia jeden tysięcy trzysta 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.
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 8^{00} do 15^{00} 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 18 września 2024 roku w Urzędzie Gminy Ostróda, 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 Ostróda
2. W-MiR w Olsztynie
3. KOWR OT Olsztyn SZ w Grabinie
4. KOWR OT Olsztyn w/m

p.o. DYREKTORA
Iwona Żendarska