



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa  
Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WKUZ.GZ.4240.334.2024.AG.4

Olsztyn, 11.09.2024 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 Komorowo, gmina Łukta, powiat ostródzki, woj. warmińsko-mazurskie, pochodzącej ze zlikwidowanego Państwowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Rolnej w Ostródzie

**Opis nieruchomości**

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona na terenie **gminy Łukta**, oznaczona w ewidencji gruntów **obrębu Komorowo** jako **działka nr 13/188** o powierzchni **0,4657 ha**, w tym:

- **grunty orne: 0,4657 ha (RV)**

w tym: 0,4657 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 wśród zwartej zabudowy mieszkalnej wsi Ramoty, około 2 km od miejscowości Łukta. Działka leży przy asfaltowej drodze biegnącej przez Ramoty, w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej i gospodarczej oraz terenów inwestycyjnych. W bezpośrednim otoczeniu grunty rolnicze przeznaczone pod mieszkalnictwo jednorodzinne, rezydencjonalne, pensjonatowe i letniskowe. Przez nieruchomość przebiega zwyczajowa droga gruntowa sporadycznie wykorzystywana przez mieszkańców miejscowości. Działka nieuzbrojona, porośnięta jest wieloletnimi trawami, chwastami oraz kilkoma samosiewami drzew i krzewów w wieku kilku/kilkunastu lat (bez wartości użytkowej). Rzeźba terenu płaska, kształt działki regularny, prostokątny.

Nieruchomość posiada dostęp do gminnej drogi publicznej nr 152046N.

W V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostródzie dla działki nr 13/188 w obrębie Komorowo prowadzona jest księga wieczysta **KW Nr EL10/00029972/6**.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy Łukta oraz pismem z dnia 14.05.2024 r. teren działki nr 13/188 w obrębie Komorowo nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjętym uchwałą nr XXIII/117/2012 Rady Gminy Łukta z dnia 31.10.2012 r. określono kierunek: **MUT – strefa mieszkalno-usługowa i rekreacyjna (turystyczna), 152046N – drogi gminne**.

Na wskazanym terenie ani w jego sąsiedztwie nie jest prowadzone postępowanie w kierunku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Trwa jednak postępowanie w celu wprowadzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łukta. Zmiana studium nie wpłynie na przeznaczenie w/w nieruchomości.

**W dniu 24 czerwca 2024 r. Rada Gminy Łukta podjęła Uchwałę Nr III/53/2024 z dnia 24 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Łukta.**

Nie była wydana w stosunku do przedmiotowej nieruchomości decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ani decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nie ma możliwości lokalizowania elektrowni wiatrowych na powyższym terenie. Nie występują na nim złoża kopalin oraz obiekty zabytkowe. Działka położona jest na terenie Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Gmina Łukta nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego ani obszaru rewitalizacji na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Działka nie jest objęta planem odbudowy.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie pismem z dnia 20.05.2024 r. poinformowało, że na przedmiotowej działce nie występują urządzenia melioracji wodnych ani śródlądowe wody płynące, stojące. PGW nie widzi przeciwwskazań do trwałego zagospodarowania nieruchomości.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu pismem z dnia 21.06.2024 r. poinformował, że na w/w 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 06.06.2024 r. poinformowała, że w/w działka nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U z 2023 r., poz. 1336 ze zm.).

Jednocześnie działka położona jest w granicach **Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu**, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia nr 148 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 179, poz. 2633).

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 122.600,00 zł**

(słownie: sto dwadzieścia dwa tysiące sześćset 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<sup>00</sup> do 15<sup>00</sup> 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 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

p.o. DYREKTORA

*Iwona Żendarska*

