

**KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA
ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE**

działając na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity Dz.U. 2024 r., poz. 801 z późn. zm.), ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. 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), podaje do publicznej wiadomości

WYKAZ

nieruchomości gruntowej zabudowanej przeznaczonej do sprzedaży, położonej w obrębie Siódmak, gmina Szczytno, powiat szczycieński, woj. warmińsko-mazurskie, pochodzącej z byłego PGR Kamionek.

Opis nieruchomości

Nieruchomość zabudowana oznaczona w ewidencji gruntów **obręb Siódmak jako działka nr 132/3 o pow. 1,3926 ha**, w tym: łąki trwałe 0,84 ha (ŁV), inne tereny zabudowane 0,1926 ha (Bi), grunty pod rowami 0,31 ha (W), nieużytki 0,05 ha (N).
Powierzchnia użytków rolnych – 1,15 ha

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Szczytnie V Wydział Ksiąg Wieczystych KW:
Nr OL1S/00027345/1.

Teren działki płaski, w całości porośnięty roślinnością trawiastą, użytkowany bez tytułu prawnego. Działka na znacznym obszarze trwale podmokła ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo rozlewiska rzeki. W pobliżu działki nie przebiegają żadne elementy infrastruktury, istniejąca dawniej linia energetyczna została zdemontowana. Na nieruchomości posadowiony jest drewniany budynek służący jako miejsce schronienia dla koni oraz murowany dwukondygnacyjny budynek nieczynnej przepompowni wraz ze zbiornikiem odstożnikowym. Stan budynku przepompowni – zły (brak pomp, brak/zniszczone wyposażenie - instalacje sanitarne, wyrwana ze ścian instalacja elektryczna, brak licznika energii elektrycznej, transformatora oraz podłączenia budynku do sieci elektrycznej, braki w zewnętrznej elewacji budynku, nieszczelny dach). Wymieniony budynek służył jako przepompownia/stacja pomp wykorzystywana do regulacji poziomu wód (nawadniania/odwadniania) w okolicznym systemie rowów melioracyjnych.

Od strony działki sąsiedniej nr 3247 obręb Siódmak w zarośniętym rowie melioracyjnym posadowiona jest budowla melioracyjna – betonowe wloty do poboru wody połączone rurociągiem ze stacją pomp (stan – zły tj. zaawansowana erozja wodna betonowej konstrukcji budowli). Stan rurociągu – nieznany. Ponadto za budynkiem przepompowni posadowiony jest zbiornik odstożnikowy (urządzenie melioracji wodnych) o powierzchni ok. 0,1196 m². W dniu oględzin zbiornik wypełniony wodą do maksymalnej pojemności (wg. stopnia zalania łąty wodowskazowej – skala łąty nieczytelna). Brzegi zbiornika umocnione płytami betonowymi. Dojazd drogą gminną wewnętrzną.

Uwaga!

1. Dostęp do drogi publicznej pośredni poprzez drogę gminną wewnętrzną. Nabywający zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.
2. Nieruchomość obciążona jest bezumownym użytkowaniem.

W związku z powyższym w umowie sprzedaży Kupujący oświadczy, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu sprzedaży bezumownym użytkowaniem. Samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 33.500,00 zł

(słownie: trzydzieści trzy tysiące pięćset złotych).

W cenie nieruchomości uwzględniono koszty poniesione na przygotowanie jej do sprzedaży.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy Szczytno, działka nr 132/3 położona w obrębie Siódmak, gmina Szczytno nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z uchwałą nr L/360/2021 Rady Gminy Szczytno z dnia 30.12.2021 r. w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy działka została przeznaczona jako rolnicza przestrzeń produkcyjna, tereny lasów (100%).

Dodatkowe informacje:

Granica terenu o ograniczonej wysokości zabudowy (100%),

OSO1 – Obszar Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków: Puszcza Napiwodzko-Ramucka (100%),

Obszar Natura 2000 – Specjalny Iszar Ochrony Siedlisk Ostoja Napiwodzko-Ramucka (100%),

OCHK1 – Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu: Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej (100%),

Granica nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska (100%),

A – Strefy polityki przestrzennej (100%),

Granica udokumentowanego zbiornika wód podziemnych nr 213 Olsztyn (100%).

Na działkę wydano decyzji o warunkach zabudowy (warunki wydane dla istniejących już na działce budynków).

Na działce oraz w jej sąsiedztwie nie jest planowana lokalizacja siłowni wiatrowej. Nie jest planowany przez działkę przebieg dróg gminnych bądź poszerzenie istniejących. Działka położona jest na Obszarze Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej, Ostoi Napiwodzko-Ramuckiej oraz obszaru „Natura 2000”.

Działka nr 132/3 zlokalizowana jest przy działce nr 132/5, która jest droga gminną wewnętrzną. Gmina nie posiada planu stref i obszaru rewitalizacji. Dla działki nie został uchwalony miejscowy plan odbudowy.

Działka nr 132/3 obręb Siódmak położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej, w której obowiązują zapisy Uchwały Nr XXX/669/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 września 2017 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. 2017 r. poz. 4143) i przepisy Uchwały nr XXXVII/755/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r.

Działka położona jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 „Puszcza Napiwodzko-Ramucka oraz w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Napiwodzko-Ramucka PLH280052.

W przypadku formy ochrony przyrody jaką jest Natura 2000, z zastrzeżeniem art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody, zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
- 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków poinformował, że na działce nr 132/3 położonej w obrębie Siódmak nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku poinformował, że na działce nr 132/3 obręb Siódmak nie występują wody płynące natomiast występują urządzenia melioracji wodnych – rowy melioracyjne, budynek po dawnej przepompowni.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Warunki rozkładania ceny sprzedaży na raty określa rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 roku w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz.U. z dnia 23 lutego 2012 r. poz. 208).

Zgodnie z art. 28a ust. 1 ww. ustawy - sprzedaż nieruchomości rolnej przez Krajowy Ośrodek 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.

W umowie sprzedaży nieruchomości zostanie wprowadzone **umowne prawo odkupu** wykonywane przez KOWR na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy z dnia 19 października 1991 roku Krajowemu Ośrodkowi przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Szczycieńskiego. Strony zobowiązane będą do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia, 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 w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopię wypisu i wyrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość będzie sprzedana 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>

Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa 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 Krajowym Ośrodkiem.

Okazanie punktów granicznych nieruchomości może nastąpić na życzenie i wyłączny koszt nabywającego.

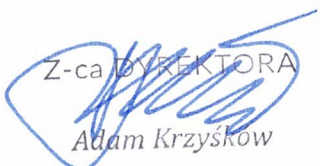
Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem. Szczegółowe informacje o przedmiocie sprzedaży można uzyskać w siedzibie KOWR OT Olsztyn, ul. Głowackiego 6, pok. 12 tel. (89) 524-88-24.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres co najmniej 14 dni licząc od dnia

17 września 2024 roku: w Urzędzie Gminy Szczytno, w W-MIR w Olsztynie, w Oddziale Terenowym Biura W-MIR w Szczytnie, w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa OT Olsztyn w Sekcji Zamiejscowej w Kamionku, 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 Szczytno.
2. Warmińsko – Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie.
3. Oddział Terenowy Biura W-MIR w Szczytnie.
4. KOWR OT Olsztyn Sekcja Zamiejscowa w Kamionku.
5. KOWR OT Olsztyn.

Z-ca Dyrektora

Adam Krzyśków

