



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WKUZ.GZ.4240.414.2024.BC.2

Olsztyn, 02.10.2024r.

## 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 801 z późn. 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 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 2092) podaje do publicznej wiadomości:

### WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, przeznaczonej **do sprzedaży**, położonej w obrębie Gorło, gmina Stare Juchy, powiat ełcki, woj. warmińsko – mazurskie.

#### Opis nieruchomości

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona na terenie województwa warmińsko – mazurskiego, powiatu ełckiego, **gminy Stare Juchy**, oznaczona w ewidencji gruntów **obręb Gorło** jako **działka nr 519/14** o ogólnej powierzchni **0,3990 ha**, z czego:

- **grunty orne: 0,3281 ha** (RIVa-0,0242 ha, RIVb-0,2389 ha, RV-0,0650 ha ),
- **łąki trwałe: 0,0709 ha** (ŁVI-0,0709 ha),

**wraz z udziałami:**

- **1/5 w działce nr 519/65** o pow. **0,0535 ha** (RIVa-0,0382 ha, RIVb-0,0153 ha),
  - **1/62 w działce nr 519/66** o pow. **0,8423 ha** (PsIV-0,0079 ha, PSV-0,1351, RIVa-0,4617 ha, RIVb-0,2122 ha, RV-0,0254 ha),
  - **1/62 w działce nr 519/67** o pow. **0,0030 ha** (RIVb-0,0030 ha),
- położonych w obrębie Gorło, gmina Stare Juchy, powiat ełcki, województwo warmińsko – mazurskie,

W V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ełku dla działek nr **519/14, 519/65, 519/66 i 519/67** obręb Gorło prowadzona jest księga wieczysta nr **OL1E/00063114/4**. **Po wyłonieniu Kandydata na nabywcę działki sprzedawane w udziałach zostaną odłączone z w/w Księgi wieczystej i zostaną dla nich założone odrębne Księgi.**





### **Opis nieruchomości**

Nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w województwie warmińsko – mazurskim, powiecie elckim, gmina Stare Juchy, obręb Gorło, w kompleksie podobnych nieruchomości niezabudowanych. Działka nr 519/14 ma charakter budowlany z przeznaczeniem na cele rekreacji indywidualnej.

Kształt nieruchomości foremny, rzeźba terenu lekko falista. Działka bezpośrednio graniczy z linią brzegową jeziora Zawadzkiego. W strefie przybrzeżnej występuje roślinność wodna i bagienna oraz zakrzewienie i pojedyncze drzewa olszy.

Teren nieruchomości nie jest wyposażony w sieci uzbrojenia terenu.

Obiekty administracyjne, handlowe znajdują się w Starych Juchach – około 5 km.

Działka numer 519/14 przeznaczona pod cele rekreacji indywidualnej oraz częściowo teren zieleni urządzonej, niezagospodarowana, porośnięta zadrzewieniem i zakrzewieniem.

Udział w dz. numer 519/65 obręb Gorło – stanowi drogę wewnętrzną, niezagospodarowaną, nieurządzoną w terenie.

Działka numer 519/66 stanowi drogę wewnętrzną.

Działki posiadają pośredni dostęp do drogi publicznej tj. poprzez udział w drodze wewnętrznej (działka nr 519/66 obręb Gorło) oraz drogi gminne wewnętrzne.

***Nabywający oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że jest świadomy pośredniego dostępu do drogi publicznej oraz, że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.***

*Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Elckiego. 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 rysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.*

**Wójt Gminy Stare Juchy**, zaświadcza, że nieruchomości są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

- dz. nr 519/14 oznaczona jest w części symbolem 1ZP – teren zieleni urządzonej oraz w części symbolem 3ML – teren zabudowy rekreacyjnej indywidualnej
- dz. nr 519/65 oznaczona jest w całości symbolem 4KDW – teren dróg wewnętrznych,
- dz. nr 519/66 oznaczona jest w części symbolem 2KDW – teren dróg wewnętrznych oraz w części 1KDW – teren dróg wewnętrznych i 5KDW – teren dróg wewnętrznych.
- dz. nr 519/67 oznaczona jest w całości symbolem 1E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka

zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Gorło, gmina Stare Juchy (Uchwała Nr XX.III.2012 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 27.06.2012 roku, opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazur., Poz. 2330 dnia 23.08.2012r). Na dzień dzisiejszy nie zostało wszczęte postępowanie w celu wprowadzenia zmian w obowiązującym MPZP.

- na dzień dzisiejszy nie zostało wszczęte postępowanie w celu wprowadzenia zmian w obowiązującym studium uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- jednocześnie informują że na dzień wydania zaświadczenia na ww. nieruchomościach nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz nie toczy się postępowanie w celu ich wydania.
- ww. działki położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego
- Gmina nie posiada informacji o zainteresowaniach inwestorów związanych z lokalizacją elektrowni wiatrowych jak również na temat udokumentowanych kopalni na przedmiotowych działkach
- jednocześnie informują że na dzień wydania zaświadczenia ww. nieruchomości nie znajdują się w gminnej ewidencji zabytków.



- na dzień wydania zaświadczenia nie jest planowana inwestycja drogowa związana z budową lub rozbudową drogi.
- działki nr. ewid. 86/22, 47/12, 86/23, 86/21, 86/19 obręb Gorło stanowią drogi gminne wewnętrzne.
- Gmina Stare Juchy nie posiada Gminnego Programu Rewitalizacji w myśl ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015r. (Dz. U. z 2021r., poz. 485).
- Gmina Stare Juchy nie posiada miejscowego planu odbudowy.

**Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie RZGW w Białymstoku** pismem z dnia 05.06.2023 roku poinformował, że na działkach nr **519/14, 519/65, 519/66, 519/67** obręb **Gorło** gmina Stare Juchy, nie występują wody płynące. Natomiast działka nr 519/14 graniczy z dz. nr 105 obręb Zawady Ełckie, która stanowi śródlądową wodę płynącą. Jest to jezioro o nazwie „Jezioro Zawadzkie” identyfikator katalogowy jeziora – 30091.

Mając wątpliwości co do przebiegu linii brzegu śródlądowych wód płynących, podmiot mający interes prawny lub faktyczny na podstawie art. 220 ust. 5 ww. ustawy może złożyć wniosek do ministra właściwego ds. gospodarki wodnej w celu ustalenia linii brzegu.

Ponadto Oddział w dniu 21.04.2022 roku ustalił przebieg granic działek ewidencyjnych 105 (Zawady Ełckie) i 519/13, 519/14, 519/15, 519/62, 519/63 obr. Gorło). Ustalenie granic nastąpiło na podstawie rozporządzenia z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz zgodnie z zapisami art. 220 ust. 1-3 ustawy Prawo Wodne tj. wyraźną linią brzegu oraz granicą stałego porostu traw. Protokół został podpisany z PGW Wody Polskie Nadzór Wodny Ełk.

**Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie** pismem z dnia 05.06.2023 rok poinformowała, że przedmiotowe działki **położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego**, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 74, poz. 1295), zmienionej uchwałą nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniającą uchwałę nr VII/126/11 z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego. Zakazy obowiązujące na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego reguluje § 5 w/w uchwały.

**Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie** pismem z dnia 23.05.2023 roku poinformował, że na terenie w/w działek obrębu Gorło nie występują żadne formy ochrony konserwatorskiej. nie zostały ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków ani nie są położone na obszarze lub w zespole objętym taką ochroną. Na terenie w/w działek nie stwierdzono lokalizacji stanowisk archeologicznych, ale mają do nich zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**Warmińsko – Mazurski Urząd Wojewódzki** pismem z dnia 22.05.2023 roku poinformował, że nie posiada rejestrów ani dokumentów, mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do działek były zgłaszane roszczenia. Ponadto działki nie są aktualnie objęte postępowaniem administracyjnym, prowadzonym przed Wojewodą Warmińsko – Mazurskim, w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

**Starosta Ełcki** pismem z dnia 15.12.2023 roku poinformował, że nie posiada informacji na temat możliwości występowania kopaliny pospolitych na w/w działkach obrębu Gorło, a także nie udzielił koncesji na poszukiwanie, rozpoznawanie wydobywanie kopaliny z w/w nieruchomości.

**Powiatowy Zarząd Dróg w Ełku** poinformował, że w okresie najbliższych dwunastu miesięcy nie planują realizacji inwestycji drogowych na w/w działkach obrębu Gorło.

**Zarząd Dróg Wojewódzkich** poinformował, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na w/w działkach. Ponadto nie zostało wszczęte na wniosek ZDW w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działki na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podstawie w/w ustawy. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie** poinformowała, że działki nie przylegają do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest tutaj. Oddział i przez obszar działek nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym, nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tych działek na potrzeby budowy dróg krajowych. GDDKiA Oddział w Olsztynie nie zamierza wystąpić z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i nie wszczęto postępowania o wydanie



decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady, na podstawie ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym, dla działki objętej przedmiotowym wnioskiem.

### **Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 193.350,00 zł**

(słownie: sto dziewięćdziesiąt trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt złotych)

**W tym część ceny nieruchomości w kwocie 88.571,45 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>

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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.) **każdy nabywca nieruchomości Zasobu przed zawarciem umowy 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. Powyższe oświadczenie będzie składane również przez nabywcę w notarialnej umowie sprzedaży.

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.**

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, pok. 27, tel. (89) 524-88-23 w godz. od 8<sup>00</sup> do 15<sup>00</sup> każdego dnia roboczego.

**Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu przez okres 14 dni licząc od dnia 09 października 2024 roku** w Urzędzie Gminy w Starych Juchach, w Warmińsko- Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, Oddział Terenowy w Olecku, w siedzibie Sekcji Zamiejscowej w Ełku, 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 Stare Juchy
2. W-MiR w Olsztynie/ OT Biura w Olecku
3. KOWR OT Olsztyn w/m
4. KOWR SZ w Ełku.

Z-ca DYREKTORA  
Adam Krzyśków