



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie  
Sekcja Zamiejscowa w Olecku

OLS.WGZ.OL.4240.29.2024.ZM.4

Olecko, dnia 05-11-2024 r.

## 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. z 2022 r., poz. 507 z późn. zm.) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589) podaje do publicznej wiadomości:

### WYKAZ

**nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu**, położonej w obrębie Świętajno, gmina Świętajno, powiat olecki, woj. warmińsko - mazurskie, pochodzących ze zlikwidowanego PGR Świętajno. Traci ważność wykaz OLS.WKUZ.OL.4240.29.2024.ZM.2 z dnia 29.05.2024 r.

#### Opis nieruchomości

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Świętajno, oznaczona w ewidencji gruntów obrębu Świętajno, jako działka nr 571 o pow. 0,1026 ha (powierzchnia użytków rolnych 0,1026 ha), w tym:

- grunty orne - 0,1026 ha, w tym: RV-0,1026 ha,

wraz z udziałem w wysokości 2/6 w działce nr 570 o pow. 0,0141 ha (powierzchnia użytków rolnych 0,0141 ha), w tym:

- grunty orne - 0,0141 ha, w tym: RV-0,0141 ha.



*Nieruchomość gruntowa mająca charakter nieruchomości rolnej. Nieruchomość porośnięta trawą i chwastami oraz pojedynczymi drzewami i krzewami owocowymi w wieku poprodukcyjnym. Kształt nieruchomości nieforemny. Rzeźba terenu płaska. Przez nieruchomość przebiega sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna i telekomunikacyjna. Udział w działce nr 570 stanowi dostęp do drogi publicznej ze względu na brak urządzonego zjazdu z drogi powiatowej na działkę nr 571. Działka położona jest w odległości około 300 m od jeziora Świątajno w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wsi.*

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olecku dla nieruchomości prowadzone są Księgi Wieczyste **KW OL1C/00002635/5 i KW OL1C/00029738/2.**

**Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Gminy w Świątajnie** działki nr: 570 i 571 obręb Świątajno, gmina Świątajno nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w związku z utratą jego ważności z dniem 01 stycznia 2004 r.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Świątajno, uchwalonym uchwałą XII/52/15 Rady Gminy z dnia 30 września 2015 r. – działka ta należy do I strefy polityki przestrzennej – strefa terenów o wyróżniających się walorach środowiska przyrodniczego i znaczących wartościach rolniczych, leśnych i krajoznawczych z predyspozycjami rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznej.

Dla przedmiotowych działek nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, nie toczy się postępowanie w celu ich wydania i nie zostały złożone wnioski w tym zakresie.

Dla działki nr 570 została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nr GG.6733.3.2017 z dnia 10 listopada 2017 r. polegająca na przebudowie linii napowietrznej SN 15 kV na linię kablową SN 15 kV typu 3xXRUHAKXS 1x120 mm<sup>2</sup>.

Teren na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i gmina nie przystąpiła do jego opracowania oraz nie wpłynęły żadne wnioski w tym zakresie. W planie zagospodarowania przestrzennego który utracił ważność w/w działki oznaczone były symbolem 2 ZN – teren istniejącej zieleni nieurządzonej, położony w granicach obszaru chronionego krajobrazu.

Ponadto Gmina nie posiada informacji o postępowaniu dotyczącym planowania przebiegu dróg, autostrad i tras szybkiego ruchu oraz na temat złóż i kopalin występujących na w/w działkach. Nie jest planowana również budowa siłowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych oraz innych urządzeń do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii na tych działkach.

W/w działki nie znajdują się w obszarze specjalnej strefy rewitalizacji oraz nie została podjęta uchwała która wprowadzałaby takie obszary w myśl art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji.

Działki nie są objęte miejscowym planem odbudowy, nie zostały uchwalone miejscowe plany odbudowy w myśl art. 13 d Ustawy o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.

Działki nie są ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Zgodnie pismami **Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatury w Elku** działki nr 571 i 570 obręb Świątajno nie są objęte żadną formą ochrony konserwatorskiej.

Zgodnie z pismami **Starostwa Powiatowego w Olecku** nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie wydano koncesji na eksploatację kopalin na działkach nr 571 i 570 obręb Świątajno. Nie zostało wszczęte postępowanie mające na celu wydanie takiej koncesji.

Zgodnie z pismami **Starostwa Powiatowego w Olecku** na działki nr 571 i 570 obręb Świątajno nie są objęte postępowaniem administracyjnym, przeprowadzonym w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. W stosunku do działek nie zostały zgłoszone roszczenia.

Zgodnie z pismami **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** działki nr 571 i 570 obręb Świątajno nie są objęte formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.) takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, obszar Natura 2000, park krajobrazowy, użytek ekologiczny, stanowisko dokumentacyjne oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Działki nr 570 i 571 położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia nr 139 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 142 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Z 2008 r. nr 178, poz. 2621).

Na obszarze przedmiotowej nieruchomości nie zostały ustanowione strefy ochrony ostoi, miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt objętych ochroną gatunkową, strefy ochrony ostoi oraz stanowisk roślin objętych ochroną gatunkową oraz strefy ochrony ostoi oraz stanowisk grzybów objętych ochroną gatunkową.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Augustowie** na działkach nr 571 i 570 obręb Świątajno nie występują ciek wodne zaliczane do kategorii śródlądowych wód płynących (Wp).

Zgodnie z pismem **Powiatowego Zarządu Dróg w Olecku** w obrębie działek nr 571 i 570 obręb Świętajno w ciągu najbliższych dwunastu miesiącach nie są planowane inwestycje związane z rozbudową/budową dróg powiatowych.

Zgodnie z pismem **Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie** w stosunku do działek nr 571 i 570 obręb Świętajno przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim nie toczą się aktualnie postępowania administracyjne dotyczące zarzutu o sprzeczne z prawem przejęcie ich na rzecz Skarbu Państwa. Ponadto do w/w działek wojewodzie nie są znane roszczenia reprivatyzacyjne.

Zgodnie z pismami **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** nie przewiduje się budowy drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działkach nr 571 i 570 obręb Świętajno. Nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowej działki na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podstawie ww. ustawy. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

Zgodnie z pismami **GDDKiA w Olsztynie** nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych 12-tu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. i nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady, na podstawie ustaw z dnia 27 października 1994r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym dla działek nr 571 i 570 obręb Świętajno.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi -20.410,00 zł**

**(słownie: dwadzieścia tysięcy czterysta dziesięć złotych) w tym:  
podatek VAT w stawce obowiązującej na dzień zawarcia umowy sprzedaży,  
Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.**

**Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.**

**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>**

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589).

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Oleckiego. Strony będą zobowiązane do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego oświadczenia, że nie będą występować 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 oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopie wypisu i wyrysów działki/ek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

**Zgodnie z art. 28a ust. 1 w/w ustawy - 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**.

**Zgodnie z art. 28a ust. 2 w/w ustawy** - 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.

Zgodnie z art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: 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.

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnie nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takiej nieruchomości.

W związku z powyższym nabywca nieruchomości rolnej będzie zobowiązany do złożenia w akcie notarialnym stosownego oświadczenia w zakresie posiadanej na własność powierzchni użytków rolnych. W oświadczeniu zostanie zawarta klauzula następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy 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 Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Zgodnie z art. 593 – 595 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r Kodeks cywilny w umowie sprzedaży zastrzeżone zostanie **umowne prawo odkupu** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży. Powyższe uprawnienie będzie wpisane w dziale III księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości.

Zgodnie z art. 29b ust 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589) - 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 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. Oświadczenie takie będzie składane przez Nabywcę w notarialnej umowie sprzedaży.

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 Wsparcia Rolnictwa.

**Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.**

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Olecku, Lesk 20, 19-400 Olecko. (tel. (87) 523-43-10), w godzinach od 8.00 do 14.00 każdego dnia roboczego.

**Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 08 listopada 2024 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:**

1. Urzędu Gminy w Świętajnie ,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro Terenowe w Olecku,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Olecku.

Główny specjalista

  
Aneta Kielich