



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

**Oddział Terenowy w Olsztynie**  
**Sekcja Zamiejscowa w Kamionku**  
**OLS.WGZ.4240.33.2024.MJ.9**

**Kamionek, dn. 13.11.2024 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 zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 801 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 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

**WYKAZ**

nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu,  
pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi.

**PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:**

**Nieruchomość** gruntowa, niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów obręb Spaliny Małe, gmina Rozogi, powiat szczywieński, województwo warmińsko – mazurskie jako:

**działka nr 78/2 o powierzchni 1,0940 ha, w tym:**

- lasy (Ls) : Ls IV - 0,6340 ha,
- łąki trwałe (Ł) : ŁV - 0,4600 ha.

Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 1,0940 ha, w tym powierzchnia użytków rolnych - 0,6340 ha.

Sąd Rejonowy w Szczytnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla działki 78/2 księgę wieczystą o numerze OL1S/00048508/5.

**Opis nieruchomości:**

Nieruchomość nieużytkowana, niezabudowana w związku z długoletnim nieużytkowaniem w całości porośnięta samosiewami drzew głównie olchy i brzozy, szacunkowy wiek drzewostanu to około 20- 30 lat. Teren nieruchomości miejscami podmokły. Kształt działki nieregularny, teren płaski bez zagłębień i wzniesień. Na nieruchomości brak infrastruktury technicznej. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej - przylega do drogi gminnej wewnętrznej nieurządzonej w terenie - **Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.**

**Cena wywoławcza nieruchomości:**

**52.500,00 zł (słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset złotych)**

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Zgodnie z pismem **Gminy Rozogi** znak Roś.6727.135.2023 dla nieruchomości brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rozogi uchwalonym dnia 1 marca 2023 r. uchwałą Rady Gminy Rozogi nr LII/322/23 działka nr 78/2 znajduje się na „**terenach pozostałych lasów i większych zadrzewień**”. Dla ww. nieruchomości nie jest planowana zmiana przeznaczenia. Gmina Rozogi nie posiada stref rewitalizacji. Gmina nie przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania dla nieruchomości. Nie zostało wszczęte postępowanie mające na celu zmianę przeznaczenia w Studium. Działka objęta nie jest ostateczną decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Gmina nie posiada informacji nt. występowania złóż kopalin na tej



nieruchomości. Nie jest planowana budowa nowej drogi gminnej ani poszerzenie istniejących dróg. Brak miejscowego planu odbudowy. Teren ww. działki nie jest położony na obszarze zdegradowanym. Zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Rozogi Nr VII/36/24 z dnia 28.10.2024 r. gmina Rozogi przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego.

Zgodnie z pismem **Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad** znak O/OL.Z-3.713.437.2023.BS nieruchomość nie przylega do pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar nieruchomości nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. Nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tych działek.

**Zarząd Dróg Wojewódzkich** poinformował pismem znak ZDW-IP-2301/851/2023, że nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie nieruchomości oraz ZDW nie zamierza wszcząć takiego postępowania.

**Zarząd Dróg Powiatowych w Szczytnie** poinformował pismem DM.7460.75.2023.CH, że nieruchomość oznaczona jako działka nr 78/2, obręb Spaliny Małe, gmina Rozogi nie graniczy z pasem drogowym drogi powiatowej i przez obszar przedmiotowej działki nie jest planowany nowy przebieg drogi powiatowej.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** WSI.402.1092.2023.IB nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz.U 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.) takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy.

**Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie** poinformował pismem znak IZAR.5136.243.2024.aka, że na nieruchomości nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie** znak BG.ZZI.520.40.2024. na nieruchomości nie występują urządzenia melioracji wodnych jak i śródlądowe wody płynące.

Na podstawie informacji zawartych na stronie internetowej Urzędu Marszałkowskiego Województwa Warmińsko – Mazurskiego <https://bip.warmia.mazury.pl/1773/wykazu-wojewodzkiego-archiwum-geologicznego-wedlug-stanu-na-dzien-24.08.2021-r..html> oraz Centralnej Bazy Danych Geologicznych ustalono, że na nieruchomości nie występują złoża kruszyw mineralnych, nie zatwierdzono projektu robot geologicznych i dokumentacji geologicznej złoża kopaliny, nie została wydana koncesja na wydobywanie kopaliny.

**Starosta Szczyeński** pismem znak GG-SP.6821.1.36.2023 zawiadomił, że nieruchomość nie jest obciążona prawem dożywotniego użytkowania oraz nie jest prowadzone postępowanie dotyczące roszczeń reprivatyzacyjnych w stosunku do nieruchomości.

**Warmińsko – Mazurski Urząd Wojewódzki** zawiadomił pismem znak WIN-III.7511.2.479.2023.DJ, że nieruchomość nie jest objęta postępowaniem administracyjnym w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

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

**Należność z tytułu nabycia nieruchomości płatna będzie w całości przed podpisaniem notarialnej umowy sprzedaży.**

**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>**

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 nieruchomości zgodnie z wyrysami z mapy ewidencyjnej oraz wypisami z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Szczycieńskiego. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz Kupujący będzie zobowiązany do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia, że nie będą występować wobec siebie z żadnymi roszczeniami z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków oraz ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanych 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, że otrzymał kopie wypisów i wyrysów działek wchodzących w skład nabywanych nieruchomości.*

**Zgodnie z art. 28a ust. 1 ww. 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 ww. 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.

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. Nabywający będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia w umowie sprzedaży, że jest mu znane powyższe prawo przysługujące Krajowemu Ośrodkowi.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy sprzedaży oraz w umowie 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.

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 KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Kamionku tel.(0-89) 624-32-12.

**Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 19.11.2024 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:**

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

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzyśków