



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Elku

OLS.WKUZ.ELK.4240.21.2024.KG.27

Elk, dnia 10.01.2025 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 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 niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie **Dłużec**, gmina Piecki, powiat mrągowski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z **byłego PFZ**.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów **obrębu Dłużec, gmina Piecki, jako działki nr 437, 436/6 o łącznej pow. 0,7713 ha, w tym:**

Grunty orne - 0,7713 ha (klasy gleb: RIIB-0,3829 ha, RV-0,3884 ha),

w tym: 0,77132 ha użytków rolnych.

Nieruchomość niezabudowana (w dniu lustracji zagospodarowana jako użytek zielony), na części gruntów składowane były bele, znajdowała się przyzma oraz składowane były opony, zlokalizowana bezpośrednio przy zabudowie zagrodowej wsi Dłużec. Teren działek płaski, w niewielkiej części obniżony, porośnięty roślinnością trawiastą. Nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi powiatowej - działki nr 635, poprzez drogę gminną wewnętrzną działkę nr 620 i 624. Działki położone są w linii prostej w odległości ok. 150 m od Jeziora Dłużec. Nieruchomość zlokalizowana jest w niewielkiej wsi o charakterze rekreacyjno - rolniczym, w odległości ok 10 km od siedziby Gminy Piecki i w odległości ok 15 km od miasta powiatowego Mrągowo.

Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił z tego tytułu żadnych roszczeń wobec Sprzedającego. Nabywający zobowiązany będzie w notarialnej umowie sprzedaży złożyć oświadczenie w tym zakresie.

Nieruchomość jest bezumownie użytkowana. Kupujący będzie zobowiązany w notarialnej umowie sprzedaży oświadczyć, że: „Kupujący jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy 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.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Mrągowie dla ww. nieruchomości powadzone są Księgi Wieczyste: **KW OL1M/00002276/0.**

Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Gminy Piecki, znak pisma BKR.6727.1.248.2024, na powyższą nieruchomość, działkę nr 437 brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, obszar działki nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego oraz Gmina Piecki nie przystąpiła do jego opracowania. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego większa część działki nr 437 granicząca z działką nr 436/5 znajduje się na terenach przeznaczonych do zainwestowania z funkcją „MU – mieszkalno – usługowa” pozostała część działki znajduje się na terenie przeznaczonym do zainwestowania na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej indywidualnej.

Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Gminy Piecki, znak pisma BKR.6727.1.247.2024, na powyższą nieruchomość, działkę nr 436/6 brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, obszar działki nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego oraz Gmina Piecki nie

przystąpiła do jego opracowania. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego część działki nr 436/6 granicząca z działką nr 436/5 znajduje się na terenach przeznaczonych do zainwestowania z funkcją „MU – mieszkalno – usługowa” pozostała część działki znajduje się na terenie przeznaczonym do zainwestowania na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej indywidualnej.

Według pisma znak: BKR.6727.1.247.2024 oraz pisma znak: BKR.6727.1.248.2024, Gmina nie wszczęła postępowania w celu wprowadzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w celu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego przedmiotowe działki.

Według rejestru Wójta Gminy Piecki od 1995 r. o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i lokalizacji celu publicznego dla ww. terenu nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego, nie został złożony wniosek i nie toczy się postępowanie administracyjne w tym zakresie.

Urząd nie posiada wiedzy o zainteresowaniu inwestorów lokalizacją siłowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych oraz innych urządzeń do produkcji energii elektrycznych z odnawialnych źródeł energii, Rada Gminy nie podjęła uchwały o miejscowym planie odbudowy, o którym mowa w art. 13d ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu dla terenu obejmującego działkę nr 437 oraz działkę nr 436/6.

Na dzień wydania zaświadczenie na przedmiotowej nieruchomości nie jest planowany przebieg tras komunikacyjnych.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piecki nie wskazano występowania złóż surowców mineralnych i kopalin w obrębie opisywanych działek i nie znajdują się one w granicach obszarów zdegradowanego i rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji oraz wyznaczonych w uchwale Nr XXII/146/16 Rady Gminy z dnia 20 września 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji Gminy Piecki.

Działki nr 437 i 436/6 położone w obrębie Dłużec, na terenie gminy Piecki, nie znajdują się w gminnej ewidencji zabytków, posiadają dostęp do drogi powiatowej - działki nr 635, poprzez drogę gminną wewnętrzną działkę nr 620 i 624.

Powiatowy Zarząd Dróg w Mrągowie poinformował, iż ww. działki bezpośrednio nie przylegają do żadnej z dróg kategorii powiatowej, natomiast posiadają pośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1765N odc. Drogi wojewódzkiej nr 600 – Dłużec – Piecki – Bobrówko poprzez drogę gminną.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie poinformował, że nie przewiduje budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działkach.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, poinformowała, że nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych dwunastu miesięcy 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 realizacji 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 na przedmiotowej nieruchomości.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie poinformował, że tutejszy Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Ponadto aktualnie nie toczą się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowania administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku poinformowało, że na terenie przedmiotowej nieruchomości nie występują urządzenia melioracji wodnych, inne urządzenia oraz śródlądowe wody płynące. W okresie najbliższych 12 miesięcy PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku nie planuje żadnej inwestycji na danych działkach.

Zgodnie z pismem z **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie**, działki położone są na obszarze specjalnej ochrony ptaków Puszcza Piska PLB280008, działka 437 położona jest w niewielkiej odległości od specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Piska PLH280048 oraz w niedalekiej odległości od zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Jeziora Sorkwickie” w stosunku obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 23 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 9 sierpnia 2007 r. w sprawie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Jeziora Sorkwickie” (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. Z 2007 r. Nr 122, poz. 1697), zmienionego Uchwałą Nr X/60/2011 Rady Gminy Sorkwity z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie zmiany rozporządzenia Nr 23 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 9 sierpnia 2007 r. w sprawie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Jeziora Sorkwickie” (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. Z 2011 r. Nr 110, poz. 1821).

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie poinformował, iż według posiadanej dokumentacji, na wskazanych działkach nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Starostwo Powiatowe w Mrągowie poinformowało, iż zgodnie z rejestrem gruntów i budynków ww. działki nie są obciążone prawem dożywotniego użytkowania. Nie toczy się postępowanie o nieodpłatne przekazanie prawa własności nieruchomości na rzecz dożywotnich użytkowników lub ich zstępnych z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa w zamian za świadczenia emerytalno – rentowe.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 91.350,00 zł (słownie: dziewięćdziesiąt jeden tysięcy trzysta pięćdziesiąt zł i 00/100).
Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

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

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

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysiem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Mrągowskiego. 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 oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopię wypisu i wyrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

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.

Zgodnie z art. 29b ust 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: 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 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.

Powyższe oświadczenie będzie składane przez Nabywcę także w notarialnej umowie sprzedaży.

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 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 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 z dnia 19 października 1991 r. 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.

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 Ełku, ul. Zamkowa 8, 19-300 Ełk (tel. 87 621 74 50).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 16.01.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy Piecki,
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 Ełku.

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Ełku


Aneta Kielich

STARSZY SPECJALISTA


Katarzyna Libniewska