



**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 (tekst jednolity Dz. U. z 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 (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 2092), podaje do publicznej wiadomości

WYKAZ

nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży, położonej w obrębie Trękusek, gmina Purda, powiat olsztyński, woj. warmińsko - mazurskie, pochodzącej z byłego PPGR w Klewkach.

Opis nieruchomości

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Purda, oznaczona w ewidencji gruntów obrębu Trękusek jako działka Nr 5/155 o powierzchni 0,0214 ha, z czego:

- grunty orne – **0,0214 ha, RIVb,**

w tym: 0,0214 ha użytków rolnych.

Nieruchomość położona jest w południowo-wschodniej części zabudowań miejscowości Trękusek, na jej obrzeżach, w odległości ok. 80 metrów od fermy drobiu. Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa, ogródki działkowe oraz grunty niezabudowane i nieużytkowane. W odległości ok. 100 metrów na południe od przedmiotowej nieruchomości przebiega droga wojewódzka relacji Szczytno-Olsztyn. Nieruchomość ma kształt wydłużonego prostokąta. Teren równy, niepofałdowany, porośnięty trawą. Nad nieruchomością przebiegają dwie linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia w postaci trzech kabli podpartych na jednym słupie (posadowionym tuż przy południowo-wschodniej granicy działki) oraz kabel sieci telekomunikacyjnej w północno-wschodniej części działki. Projektowany jest również przebieg podziemnej sieci elektroenergetycznej wzdłuż południowo-wschodniej granicy działki, po jej wewnętrznej stronie. Działka oddzielona jest od sąsiadujących od zachodu działek płotem z siatki osadzonej na słupkach oraz, w północnej części, żywopłotem.

Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej. Nabywający będzie zobowiązany do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia, że jest świadomy tego faktu i że nie wystąpi i nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu oraz że we własnym zakresie podejmie działania w celu zapewnienia

dostępu do drogi publicznej.

Działka nr 5/155 obręb Trękusek, stanowi przedmiot umowy o udostępnienie gruntu pod inwestycję zawartą z ENERGA –OPERATOR S.A. z siedzibą w Gdańsku. Na mocy ww. umowy ustalono zasady udostępnienia przedmiotowej działki dla potrzeb budowy urządzeń elektroenergetycznych w postaci:

- ułożenia elektroenergetycznej linii kablowej podziemnej niskiego napięcia (enN 0,4 kV) o długości L=27,0 mb oraz ustanowienia na udostępnionych działkach służebności przesyłu dla budowanego na działce urządzenia

Nabywający z dniem podpisania umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wstąpi w drodze cesji w prawa i obowiązki Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa wynikające z zawartej z Inwestorem ww. umowy.

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych Księga Wieczysta **Nr OL10/00146531/9.**

Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Gminy w Purdzie przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Purda” zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXVIII/282/2021 Rady Gminy Purda z dnia 28 grudnia 2021 r. nieruchomość położona jest na terenach rolnych. Przewiduje się rozwój nieruchomości w następującym kierunku:

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1. W STREFIE | RM – strefa rolno-mieszkaniowa |
| | Strefa o przeważającej funkcji rolniczej z intensywnie rozwijającą się zabudową mieszkaniową w sąsiedztwie istniejących miejscowości, o wysokich walorach krajobrazowych. Strefa obejmuje takie miejscowości jak Trękusek, Kaborno, Purda, Marcinkowo, Wojtkowizna, Silice, Wyrandy, Pajtuny, Patryki, Prejłowo. |
| 2. MOŻLIWOŚCI ROZWOJU | Tereny przeznaczone pod zabudowę z przewagą zabudowy mieszkaniowej |
| 3. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE | brak |
| 4. UWARUNKOWANIA KULTUROWE | brak |
| 5. CEL PUBLICZNY | Obszar działki oznaczonej nr 5/149 obręb Trękusek (z której powstała działka nr 5/155) w studium oznaczony jest jako obszar, na którym będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym (cele kultury i edukacji publicznej, rozwoju terenów sportowych i rekreacyjnych, na cele rozwoju kultury fizycznej, na cele budowy infrastruktury technicznej, na cele rozwoju realizacji budownictwa komunalnego lub budownictwa socjalnego) |

Ponadto dla przedmiotowej działki:

- Rada Gminy Purda nie wyznaczyła w drodze aktu prawa miejscowego obszaru odbudowy, zgodnie z ustawą z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 764 z późn. zm.);
- dla przedmiotowego obszaru nie trwają aktualnie prace planistyczne;
- nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele pozarolnicze, ani decyzje ustalające lokalizację inwestycji celu publicznego i na dzień wydania zaświadczenia nie wpłynęły wnioski o wydanie takich decyzji;
- zgodnie z istniejącymi opracowaniami planistycznymi na przedmiotowym obszarze nie jest planowana lokalizacja elektrowni wiatrowych;
- według studium na przedmiotowej działce nie znajdują się złoża kopalin;
- na obszarze przedmiotowej działki nie jest realizowana i nie jest planowana realizacja inwestycji drogowej związana z budową lub rozbudową drogi publicznej
- nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków;
- Rada Gminy Purda dla przedmiotowej działki nie wyznaczyła w drodze uchwały obszaru rewitalizacji, zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz 278).

Zgodnie z informacją udzieloną przez **Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska** przedmiotowa działka nie jest objęta 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 ze zm.), takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Zgodnie z informacją udzieloną przez **Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie**, na przedmiotowej działce nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, ale mają do niej zastosowanie przepisy art. 32 i 33 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że przedmiotowa działka nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej, w związku z czym, nie zachodzi konieczność rezerwy terenu tej działki na potrzeby budowy drogi krajowej, a tym samym nie ma przeciwwskazań do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. GDDKiA nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych 12 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 dróg publicznych i nie wszczęło postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady, na podstawie ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym dla przedmiotowej nieruchomości.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie poinformował, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na przedmiotowej nieruchomości. Ponadto podaje do wiadomości, iż nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie tej nieruchomości 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 nieruchomości.

Powiatowa Służba Drogowa w Olsztynie poinformowała, że przedmiotowa nieruchomość nie przylega do żadnej drogi powiatowej. Zagospodarowanie ww. nieruchomości nie koliduje z planami Powiatowej Służby Drogowej w Olsztynie.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku** na nieruchomości nie występują śródlądowe wody płynące oraz nie występują urządzenia melioracji wodnych.

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

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Olsztyńskiego. 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.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 7.100,00 zł

(słownie: siedem tysięcy sto złotych)

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

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

Zgodnie z art. 28a ust. 1 ww. ustawy - sprzedaż nieruchomości rolnej przez KOWR 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**.

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 **za użytki rolne uważa się:** grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

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 KOWR.

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.

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. 27, tel. (89) 524-89-53.

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

20 listopada 2024 roku w Urzędzie Gminy w Purdzie, w W-MIR w Olsztynie, w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Olsztynie przy ul. Głowackiego 6, oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzysków

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy w Purdzie
2. W-MIR w Olsztynie
3. KOWR O/T Olsztyn