



**Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy Olsztyn**

OLS.WGZ.4243.38.2025.AP.2

Olsztyn, 2025-01-21

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa działając na podstawie art. 28 i 38 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 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (tekst jednolity z 2021 r., poz. 1944) podaje do publicznej wiadomości

WYKAZ

nieruchomości rolnej niezabudowanej przeznaczonej do dzierżawy, pochodzącej z byłego PPGR w Klewkach, położonej w woj. warmińsko – mazurskim, powiecie olsztyńskim na terenie gminy Purda, w obrębie **Klebark Wielki**.

Opis nieruchomości

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy **Purda (III okręg podatkowy)**, powiat olsztyński, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu **Klebark Wielki Nr 296/6** o powierzchni **79,1034 ha**.

Powierzchnia nieruchomości wynosi **79,1034 ha**, w tym:

- grunty orne – **35,3850 ha**, w tym: RIIIb – 2,8565 ha, RIVa – 19,6937 ha, RIVb – 4,4069 ha, RV – 6,8645 ha, RVI – 1,5634 ha
 - łąki trwałe – **24,0198 ha**, w tym: ŁIII – 2,1500 ha, ŁIV – 21,8698 ha,
 - pastwiska trwałe – **14,9155 ha**, w tym: PsIII – 2,3647 ha, PsIV – 12,3430 ha, PsV – 0,2078 ha
 - grunty pod rowami – **0,1040 ha, W-ŁIV**,
 - drogi – 0,2057 ha,
 - nieużytki – 4,4734 ha,
- w tym: **74,4243 ha użytków rolnych**.

Nieruchomość położona jest na północny-wschód od miejscowości Klebark Wielki. Sąsiedztwo stanowią grunty użytkowane rolniczo oraz rozproszona zabudowa kolonijna. Nieruchomość stanowi użytek zielony. Przez działkę przebiega sieć elektroenergetyczna.

Działka jest przedmiotem:

- umowy o udostępnienie gruntu pod inwestycję i ustanowienie służebności przesyłu, zawartej pomiędzy KOWR a ENERGA – OPERATOR, dla potrzeb przebudowy polegającej na:
 - wymianie elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia o długości L=511,0 mb;
 - istniejące 2 szt. słupów kratowych;
- umowy o udostępnienie gruntu pod inwestycję i ustanowienie służebności przesyłu, zawartej pomiędzy KOWR a ENERGA – OPERATOR, dla potrzeb przebudowy urządzeń elektroenergetycznych w postaci wymiany słupowej stacji transformatorowej bez wymiany słupa oraz ustanowienia na udostępnionej działce służebności przesyłu dla przebudowywanych i istniejących urządzeń.

W związku z powyższymi, Dzierżawca zobowiązuje się do umożliwienia realizacji ww. umów.

Wieczysta Nr OL10/00167301/1.

W księdze wieczystej KW Nr OL10/00167301/1 zostało ustanowione ograniczone prawo rzeczowe – służebność przesyłu, polegająca na:

- prawie posadowienia na nieruchomości obciążonej wszelkich urządzeń linii oraz prawie ich utrzymywania na nieruchomości obciążonej lub nad nieruchomością obciążoną wraz z traktami światłowodowymi;
- prawie nieograniczonego dostępu do nieruchomości obciążonej, w celu wykonania niezbędnych robót związanych z eksploatacją, konserwacją, remontem, modernizacją, przebudową, usuwaniem awarii linii, w tym dokonania wymiany słupów lub innych niezbędnych elementów linii w szczególności wejścia, przechodu i przejazdu (w tym sprzętem ciężkim) lub osób upoważnionych przez PSE S.A.;
- prawie nieograniczonego dostępu do nieruchomości obciążonej w celu wykonywania czynności związanych z utrzymaniem pasa technologicznego linii w stanie zgodnym z obowiązującymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych, w tym oczyszczania pasa technologicznego z drzew samosiejek;
- prawie do wykonania przebudów istniejących na nieruchomości obciążonej linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia (WN), średniego napięcia (SN), niskiego napięcia (NN) oraz linii telekomunikacyjnych, zbliżonych lub krzyżowanych z linią po zawarciu z KOWR OT w Olsztynie (wcześniej ANR) odrębnej umowy w tym zakresie oraz wniesienia stosownej opłaty;
- obowiązku znoszenia przez właściciela nieruchomości obciążonej ograniczeń i zakazów wynikających z istnienia pasa technologicznego linii elektroenergetycznej o szerokości 70 m (po 35 metrów po każdej stronie linii), w tym zakazie wznoszenia w pasie technologicznym budynków mieszkalnych, budowli, zakazie utrzymywania w pasie technologicznym drzew, krzewów i roślinności przekraczającej 3 metry wysokości, a także korzystania z nieruchomości obciążonej w sposób zgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych, ochrony zdrowia i życia ludzkiego oraz ochrony środowiska. Lokalizacja wszelkich obiektów jak również zmiany w klasyfikacji nieruchomości w obrębie pasa technologicznego linii będą uzgadniane z właścicielem linii.

W ww. księdze wieczystej zamieszczone zostało również ostrzeżenie o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej dotyczącej budowy dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Ostrołęka – Olsztyn (Mątki) z czasową pracą jednego toru na napięciu 220 kV.

Ponadto w księdze wieczystej KW Nr OL10/00167301/1 zostało ustanowione ograniczone prawo rzeczowe – służebność przesyłu, polegające na:

- a) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do posadowienia na działce nr 296/6 urządzeń elektroenergetycznych w postaci elektroenergetycznej linii kablowej niskiego napięcia o długości L=49 mb zgodnie z załącznikiem graficznym;
- b) znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej urządzeń o których mowa w punkcie a) powyżej, po ich posadowieniu;
- c) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, o których mowa w punkcie a) powyżej nieskutkujących zmianą posadowienia urządzeń na nieruchomości obciążonej, w tym oczyszczania pasa technologicznego z drzew samosiejek wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników inwestora oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi inwestor posługuje się w związku z prowadzoną działalnością;
- d) w przypadku robót określonych w punkcie c) powyżej, które będą skutkowały poniesieniem szkód, wysokość odszkodowania należnego właścicielowi lub dzierżawcy nieruchomości będzie ustalona na podstawie odrębnego protokołu sporządzonego przez inwestora i właściciela lub dzierżawcę nieruchomości. W przypadku braku porozumienia wysokość odszkodowania ustala się na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na koszt inwestora.

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 zakresie:

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1. W STREFIE | RM – strefa rolno-mieszkaniowa |
| 2. MOŻLIWOŚCI ROZWOJU | Tereny rolne |
| 3. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE | Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego |
| 4. UWARUNKOWANIA KULTUROWE | brak |

Ponadto dla przedmiotowej działki:

- na wskazanym terenie trwają prace planistyczne związane z uchwaleniem planu ogólnego,

Ponadto dla przedmiotowej działki:

- na wskazanym terenie trwają prace planistyczne związane z uchwaleniem planu ogólnego,
- dla przedmiotowej działki nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele pozarolnicze oraz decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- na terenie gminy Purda nie została sporządzona ocena mocy wiatru, która jest niezbędna do określenia możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na przedmiotowej działce nie znajdują się złoża kopalin,
- działka znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego,
- działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej nr G165011N,
- na obszarze przedmiotowej działki nie jest realizowana i nie jest planowana przez Gminę realizacja inwestycji drogowej związana z budową lub rozbudową drogi publicznej,
- 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), a ustanowienie prawa pierwokupu badane jest przed zawarciem warunkowej umowy sprzedaży, zgodnie z obowiązującymi ustawami,
- działka nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków,
- Rada Gminy Purda, dla wskazanego obszaru, nie wyznaczyła w drodze uchwały, miejscowego planu 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1190 z późn. zm.).

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 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.), takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

W związku z powyższy na przedmiotowej działce nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody.

Jednakże działka położona jest w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego**, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr XX/470/16 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie *Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego* (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2016 r. poz. 4171).

Zgodnie z informacją udzieloną przez **Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie**, na terenie działki znajdują się stanowiska archeologiczne nr X AZP 24-62/21, V AZP 24-62/34, XII AZP 24-62/7 włączone do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie stanowisk muszą zostać poprzedzone badaniami archeologicznymi, na prowadzenie których należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z art. 36 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292) Równocześnie W-M WKZ przypomina, że w przypadku przedmiotowej nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Wszelkie dokładne informacje, w tym dotyczące lokalizacji stanowisk archeologicznych, udzielane są na miejscu, w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Olsztynie, zgodnie z zarządzeniem W-M WKZ nr 09/2015 z dnia 6 marca 2015 r. w sprawie zasad udostępniania materiałów archiwalnych.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie RZGW w Białymstoku** na nieruchomości występują śródlądowe wody płynące – ciek naturalny o nazwie *Dopływ z Kolonii Klebark Wielki* (identyfikator hydrograficzny ciek: 5844892). Na podstawie danych dostępnych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów na przedmiotowej działce występują urządzenia melioracji wodnych – rowy melioracyjne, systematyczna sieć drenarska.

Ponadto w myśl art. 232 ustawy Prawo Wodne zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi 288,81 dt pszenicy

Przedmiotowa nieruchomość będzie wydzierżawiona w trybie przetargu.

KOWR zastrzega możliwość przeprowadzenia przetargu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej z wykorzystaniem aplikacji Zoom.

Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu oraz warunki umowy dzierżawy zostaną podane w ogłoszeniu przetargowym.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, pok. 27 tel. 89-52-48-953 w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres co najmniej 14 dni poczynając od dnia
30 stycznia **2025 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.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy w Purdzie
2. W-MIR w Olsztynie
3. KOWR OT w Olsztynie

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzyśków