



Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa działając na podstawie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 801 z późn. zm.), art. 28 i 29 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t. j. Dz. U. z 2024 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 2021r. poz. 2092), podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży położonej w województwie warmińsko – mazurskim, powiecie olsztyńskim, **gmina Jeziorany**, obręb **Potryty**, pochodzącej z byłego Państwowego Gospodarstwa Rybackiego w Olsztynie.

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w obrębie **Potryty**, **gmina Jeziorany**, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **46/10** o powierzchni **0,3195 ha** w tym:

- **grunty orne – 0,3195 ha** (RIVb – 0,3195 ha)

W tym 0,3195 ha użytków rolnych.

W V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Biskupcu dla dz. nr **46/10**, obręb Potryty prowadzona jest księga wieczysta nr **OL1B/00025689/4**.



Opis nieruchomości:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w atrakcyjnej, turystycznej okolicy w odległości około 150 metrów od jeziora Blanki. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkalno-gospodarcza dawnej rybacówki, zabudowa mieszkaniowa i letniskowa, grunty niezabudowane oraz jezioro Blanki (od strony zachodniej) i rzeka Symsarna (od południa). Nieruchomość odłogowana, w całości porośnięta roślinnością łąkową oraz pojedynczymi drzewami, samosiewnymi krzewami i zaroślami. Na nieruchomości nie znajdują się zewidencjonowane urządzenia melioracyjne. Powierzchnia działki płaska, lekko opadająca w kierunku jeziora. Kształt nieruchomości regularny, kształtem zbliżony do trapezu. Wzdłuż drogi gminnej, przylegającej bezpośrednio do wschodniej części działki, przebiega sieć kanalizacyjna i wodociągowa. Na działce nie ma przyłączy sieci technicznych, jest nieuzbrojona. Nieruchomość wzdłuż wschodniej granicy przylega do gruntowej drogi gminnej wewnętrznej oznaczonej jako dz. nr 46/17, natomiast od strony południowej do nieurządzonej drogi gminnej wewnętrznej oznaczonej jako dz. nr 46/21 obr. Potryty.

UWAGA! Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej - Kupujący zobowiązany będzie do zapewnienia dostępu do drogi publicznej we własnym zakresie i w notarialnej umowie sprzedaży złoży oświadczenie, że nie wystąpi oraz nie będzie występował w przyszłości z roszczeniami wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Urząd Miejski w Jezioranach pismem z dnia 03.09.2024 r. roku znak: ON.6727.142.2024 poinformował, że Gmina Jeziorany nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym położona jest dz. nr 46/10 obręb Potryty. W planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeziorany obowiązującym do 31.12.2003 r. nieruchomość ta przeznaczona była na urządzenia produkcji rybackiej.

W opracowanym i uchwalonym uchwałą nr XXVI/235/01 Rady Miejskiej w Jezioranach z dn. 5 grudnia 2001 r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeziorany” zmienionym uchwałą nr IV/27/19 Rady Miejskiej w Jezioranach z dn. 26 lutego 2019 roku, dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość brzmi zapis: „tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej prowadzenia działalności gospodarczych rolniczych”.

Ponadto Urząd Miejski poinformował, że:

- przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.
- nie wszczęto oraz nie planuje się wszcząć postępowania w celu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 46/10 obr. Potryty;
- dla rzeczonyj nieruchomości nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nie wpłynęły także wnioski o wydanie takich decyzji;
- Gmina Jeziorany nie posiada informacji dotyczącej zainteresowania inwestorów lokalizacją elektrowni na opisywanej nieruchomości;
- Gmina Jeziorany nie posiada informacji dotyczącej pomiarów siły wiatru na potrzeby budowy elektrowni wiatrowych w stosunku do opisywanej nieruchomości;
- Gmina nie posiada badań geologicznych gruntu na tej działce;
- nieruchomość nie znajduje się w obszarze chronionym Natura 2000, ani w rezerwacie przyrody. Położona jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny;
- Gmina Jeziorany nie planuje przeprowadzenia inwestycji drogowych kosztem nieruchomości stanowiącej działkę nr 46/10 obręb Potryty;
- nieruchomość ta nie jest położona na obszarze rewitalizacji, o którym mowa w art. 8 ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 roku oraz nie leży na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 cytowanej ustawy (Dz. U. z 2024 roku poz. 278).

Urząd Marszałkowski Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie pismem z dnia 26.02.2024 roku poinformował, że działka o nr ewidencyjnym 46/10 obręb Potryty, gmina Jeziorany znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny, na terenie którego obowiązuje Uchwała nr XX/471/16 Sejmiku

Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie *Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny* (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2016 r. poz. 4172).

Zgodnie z informacją podaną przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 12.03.2024 r. działka nr 46/10 obręb Potryty nie jest objęta formami ochrony przyrody takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Jednakże w/w działka położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały nr XXX/471/16 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie *Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny* (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2016 r. poz. 4172).

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie pismem z dnia 23.02.2024 r. poinformował, że na działce nr 46/10 obręb Potryty, gmina Jeziorany nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące.

Zarząd Zlewni w oparciu o dane zgromadzone w Systemie Informacyjnym Gospodarowania Wodami nie widzi przeciwwskazań w trwałym rozdysponowaniu w/w nieruchomości.

Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem z dnia 06.03.2024 r. poinformował, że zgodnie z dokumentacją zgromadzoną do dnia wydania pisma, w tym opracowanie AZP dla tego terenu, na działce nr 46/10 obręb Potryty nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Jednocześnie W-M WKZ przypomina, że w przypadku przedmiotowej nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 z późn. zm.).

Odnośnie Gminnej Ewidencji Zabytków zalecono, by KOWR OT w Olsztynie uzyskał dodatkowo informacje we właściwej gminie.

Starostwo Powiatowe w Olsztynie pismem z dnia 27.02.2024 r. poinformowało, że Starosta Olsztyński nie posiada informacji o potencjalnym występowaniu kopaliny na działce nr 46/10 obręb Potryty, gmina Jeziorany. Dodatkowo poinformowano, że do starosty należą sprawy związane z zatwierdzaniem projektów robót geologicznych oraz dokumentacji geologicznych dotyczących złóż kopaliny poszukiwanych lub rozpoznawczych na obszarze do 2 ha w celu wydobywania metodą odkrywkową w ilości do 20 000 m³ w roku kalendarzowym i bez użycia środków strzałowych.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie pismem z dnia 11.02.2025 roku poinformował, że teren działki nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. Ponadto poinformowano, że GDDKiA Oddział w Olsztynie nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych sześciu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej oraz nie wszczęło postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady dla działki nr 46/10 obręb Potryty, gmina Jeziorany. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych.

Zarząd Dróg Wojewódzkich pismem z dnia 20.01.2025 roku poinformował, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działce nr 46/10 obręb Potryty, gmina Jeziorany. Ponadto poinformowano, że nie zostało wszczęte na wniosek Urzędu postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie w/w działki oraz w najbliższych dwunastu miesiącach

nie zamierza wszcząć takiego postępowania. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg wojewódzkich.

Powiatowa Służba Drogowa w Olsztynie pismem z dnia 11.03.2024 r. poinformowała, że dz. nr 46/10 obręb Potryty, gmina Jeziorany nie przylega do żadnej z dróg powiatowych, w związku z czym zagospodarowanie w/w nieruchomości nie będzie kolidować z planami Powiatowej Służby Drogowej w Olsztynie.

Urząd Wojewódzki Województwa Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie pismem z dnia 23.02.2024 r. poinformował, że nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do działki nr 46/10 obręb Potryty, gmina Jeziorany były zgłaszane roszczenia.

Ponadto aktualnie nie toczy się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowanie administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie w/w nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 19 października 1991 roku, o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanym 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 wykaze 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 66.300,00zł

(słownie: sześćdziesiąt sześć tysięcy trzysta złotych)

W cenie nieruchomości uwzględniono koszty poniesione na przygotowanie jej do sprzedaży.

Cena sprzedaży podlega zapłacie w pełnej wysokości przed podpisaniem notarialnej umowy sprzedaży. Warunek wpłaty uznaje się za spełniony jeśli środki pieniężne znajdują się na rachunku bankowym Oddziału w dniu zawarcia aktu notarialnego.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.), 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.

Na podstawie art. 28a ust. 2 w/w ustawy przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, 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.

Do powierzchni tej wlicza się powierzchnię użytków rolnych, które zostały nabyte z Zasobu, a następnie zbyte, chyba że zbyte nastąpiło na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a także powierzchnię użytków rolnych, które zostały nabyte z Zasobu, a następnie zbyte, chyba że zbyte 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 dn. 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Powierzchnię użytków rolnych ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez nabywcę nieruchomości rolnej pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

W rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. 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.

Zgodnie art. 29b ust. 1 ustawy w/w ustawy 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 złoży nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie 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 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>

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy **KOWR przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez Nabywającego w okresie 5 lat, licząc od dnia jej nabycia od KOWR.

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

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres, co najmniej 14 dni poczynając **od dnia**^{21.03.}.....**2025**, w Urzędzie Miejskim w Jezioranach, w Biurze W-MIR w Olsztynie, w KOWR OT Olsztyn Sekcja Zamiejscowa w Bartoszycach oraz w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, Biuletynie Informacji Publicznej KOWR.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Miejski w Jezioranach,
2. Biuro W-MIR w Olsztynie,
3. KOWR OT Olsztyn SZ w Bartoszycach,
4. a/a

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzysków

