



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 2025 r., poz. 559), art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 2092), podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, przeznaczonej **do sprzedaży**, położonej w obrębie Pluski, gmina Stawiguda, powiat olsztyński, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi

Opis nieruchomości

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona na terenie **gminy Stawiguda**, oznaczona w ewidencji gruntów **obróbu Pluski** jako **działka nr 80/2** o powierzchni **0,1734 ha**, w tym:

- **grunty orne: 0,1734 ha** (RV-0,1216 ha, RVI-0,0205 ha)

wraz z udziałem 1/7 w działkach położonych na terenie **gminy Stawiguda**, oznaczonych w ewidencji gruntów **obróbu Pluski** jako:

- **działka nr 76/4** o powierzchni **0,0025 ha** (RVI-0,0025 ha)

- **działka nr 77/2** o powierzchni **0,0536 ha** (ŁIV-0,0065 ha, RV-0,0331 ha, RVI-0,0140 ha)

- **działka nr 79/3** o powierzchni **0,0739 ha** (ŁIV-0,0110 ha RV-0,0629 ha)



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 umowy sprzedaży oświadczają w notarialnej umowie sprzedaży, 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

Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona na kolonii wsi Pluski, w odległości około 300-500 m od zwartej zabudowy w kierunku północnym. Otoczenie nieruchomości stanowią działki budowlane zabudowane i niezabudowane przeznaczone pod zabudowę lotniskową oraz grunty rolne i leśne. W dalszym sąsiedztwie zlokalizowana jest zwarta zabudowa wsi Pluski, kompleks hotelowy Warmia Park, a w odległości ok. 550 m Jezioro Pluszne. Granice przylegają do drogi powiatowej biegnącej ze Stawigudy (ul. Pluszna), drogi wewnętrznej, podobnej działki budowlanej oraz zadrzewionej działki rolnej. Działka położna jest bezpośredni przy drodze powiatowej o nawierzchni asfaltowej, ale zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania dojazd do niej zapewnia droga wewnętrzna oznaczona jako działki 76/4, 77/2 i 79/3 (w której zbywane są udziały), łącząca się z utwardzoną drogą gminną (oznaczoną jako działki nr 77/4 i 84). Droga wewnętrzna jest tylko częściowo przejezdna (przy granicy z działką nr 77/3), w dalszej części nieurządzona, zachwaszczona, zakrzaczona, porośnięta samosiewami pojedynczych drzew, ze słupem energetycznym w osi drogi. Działka 80/2 od kilkudziesięciu lat odłogowana, w przeważającej części porośnięta samosiewami sosny (w wieku 20-40 lat) tworzącymi zwarte zadrzewienie. Działka 80/2 posiada kształt nieregularny, zbliżony do wydłużonego trapezu, a jej powierzchnia jest stosunkowo płaska. Działka 80/2 nie jest uzbrojona. Na działce 79/3 posadowiony jest słup żelbetonowy z linią SN. Sieć energetyczna i wodociągowa doprowadzona jest do sąsiadującej działki nr 77/3. Dodatkowo w drodze powiatowej biegnie sieć telekomunikacyjna, a przez środek przyległych działek nr 79/6 i 80/3 napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia.

W VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie dla działki nr 80/2 w obrębie Pluski prowadzona jest księga wieczysta **KW Nr OL10/00020364/8** natomiast dla działek nr: 77/2, 76/4 i 79/3 w obrębie Pluski księga wieczysta **KW Nr OL10/00190377/4**.

W dziale III KW OL10/00147278/4 i KW Nr OL10/00020364/8 widnieje wpis ostrzeżenie o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym skierowane przeciwko prawu własności Agencji Nieruchomości Rolnych a zabezpieczające prawo własności gminy Stawiguda dotyczące części nieruchomości tj. działki 79/7 i 80/4, które nie stanowią przedmiotu sprzedaży.

Zgodnie z zaświadczeniem Wójta Gminy Stawiguda z dnia 21.02.2025 r. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym Uchwałą Nr XX/196/01 opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego w dniu 16 sierpnia 2001 r. Nr 66, poz. 1093, teren na którym zlokalizowane są działki nr 77/2, 76/4 i 79/3 w obrębie Pluski mają przeznaczenie **D8/1x5,0/** o treści: „Projektowane ulice dojazdowe”, natomiast działka 80/2 obręb Pluski mają przeznaczenie **UT4** o treści: „Projektowana i adaptowana zabudowa lotniskowa”.

Dla terenu przedmiotowych działek nie została wszczęta procedura zmiany ich przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Wójt Gminy Stawiguda nie wydawał decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowych działek. Organ poinformował, że nie posiada informacji czy na terenie przedmiotowych działek planuje się lokalizację elektrowni wiatrowych.

Rada Gminy Stawiguda nie podjęła uchwały o rewitalizacji i degradacji w trybie art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278), tym samym przedmiotowe działki nie są zlokalizowane na obszarze rewitalizacji oraz nie leżą w Specjalnej Strefie Rewitalizacji, w związku z powyższym Gminie nie przysługuje z tego tytułu prawo pierwokupu przedmiotowych działek.

Zgodnie z pismem Powiatowej Służby Drogowej znak: DU.4115.12.2025.IW z dnia 03.02.2025 roku działka 80/2 obręb Pluski gmina Stawiguda znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej nr 1441N, która na odcinku granicznym zachowuje szerokość w liniach rozgraniczających od 14,70 m do 18,60 m. Zagospodarowanie w/w nie będzie kolidować z planami Powiatowej Służby Drogowej w Olsztynie. W obrębie ww. działki w najbliższych dwunastu miesiącach nie będzie wszczynane postępowanie w sprawie przebudowy, poszerzenia lub budowy nowych ciągów komunikacyjnych kosztem ww. gruntów.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie pismem z dnia 19.02.2025 r. poinformowało, że na podstawie danych dostępnych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, iż na działce 79/3 o raz 77/2 występują urządzenia melioracji wodnych – rów melioracyjny.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu pismem z dnia 19.02.2025 r. poinformował, że na działkach nr 80/2 i 79/3 w obrębie Pluski, gmina Stawiguda zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr XXX AZP 27-61/7. Na w/w stanowisku ma zastosowanie art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024r., poz. 1292 ze zm.).

Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie przedmiotowych działek muszą zostać poprzedzone badaniami archeologicznymi, na prowadzenie których należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 10.02.2025 r. poinformowała, że przedmiotowe działki nr 77/2, 79/3, 79/6 i 80/2 obręb Pluski, gmina Stawiguda położone są w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej**, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr XXX/669/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 września 2017r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Z 2017r. poz. 4143).

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie pismem z dnia 11.12.2024 r. poinformował, że nie toczy się postępowanie administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 456.200,00 zł

(słownie: czterysta pięćdziesiąt sześć tysięcy dwieście złotych)

Cena zawiera podatek VAT w stawce obowiązującej na dzień sprzedaży

W cenie wywoławczej uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

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

Przedmiotowa nieruchomość będzie sprzedawana 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>

Na podstawie art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 roku 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.

Na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa każdy nabywca nieruchomości Zasobu w umowie 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.

W myśl art. 29c ustawy z dnia 19 października 1991 roku czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, jest nieważna.

Oddział Terenowy KOWR 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.

Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane w ogłoszeniu przetargowym.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, pok. 12, tel. (89) 524-88-49 w godz. od 8⁰⁰ do 15⁰⁰.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu przez okres 14 dni licząc od dnia 15 lipca 2025 roku w Urzędzie Gminy Stawiguda, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, 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 Stawiguda
2. W-MiR w Olsztynie
3. KOWR OT Olsztyn w/m

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzysków