



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 Tomaszkowo, gmina Stawiguda, powiat olsztyński, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z byłego PPGR w Unieszewie

Opis nieruchomości

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona na terenie **gminy Stawiguda**, oznaczona w ewidencji gruntów **obróbu Tomaszkowo** jako **działka nr 204/12** o powierzchni **0,7619 ha**, w tym:

- **grunty orne: 0,7619 ha** (RIVa-0,4694 ha, RIVb-0,2925 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 oświadczą 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 terenie obrębu Tomaszkowo, gmina Stawiguda, pomiędzy ul. Susła a pasem drogi krajowej S16 (obwodnica Olsztyna), około 300 m na północ od zwartej zabudowy wsi. Kształt działki regularny, a jej powierzchnia stosunkowo płaska. Granice przylegają do drogi dojazdowej, pasa drogi ekspresowej oraz podobnych działek niezabudowanych. Dojazd do nieruchomości zapewnia droga gminna o nawierzchni szutrowej (ul. Susła) oznaczona jako działka nr 138/3. W odległość około 110 metrów zlokalizowane jest skrzyżowanie dróg gminnych o nawierzchni asfaltowej (ul. Żurawiej i Myśliwskiej). Wjazd na drogę ekspresową S51 znajduje się w odległości około 2 km. Grunty obecnie odłogowane, w przeszłości użytkowane rolniczo. Działka nie jest uzbrojona. Wzdłuż północnej granicy działki bieganie napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia WN 110 kV. Sieć energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna i telekomunikacyjna przebiegają w ulicy Myśliwskiej i Żurawiej.

W VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta **KW Nr OL10/00203217/0**.

W dziale III KW widnieje wpis ograniczone prawo rzeczowe ustanowione na rzecz:

1) ENERGA-OPERATOR SPÓŁKA AKCYJNA:

- odpłatna za jednorazowym wynagrodzeniem i nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca na: A) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym dla potrzeb posadowienia na działce gruntu nr 204/12 w przyszłości urządzeń elektroenergetycznych w postaci elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia WN 110 kV o długości całkowitej $L=36,0$ mb, zgodnie z załącznikiem graficznym (szerokość pasa służebności-strefa po 2,0 m od skrajnych przewodów linii powiększona o rozstaw przewodów na słupie, powierzchnia pasa służebności przesyłu wynosi $373,0$ m²) 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 i płatna będzie każdorazowo po wystąpieniu szkody w terminie 14 dni od dnia sporządzenia protokołu, o którym mowa wyżej lub otrzymaniu od inwestora operatu szacunkowego ustalającego wysokość szkody; wypłata przez inwestora odszkodowania na rzecz właściciela lub dzierżawcę nieruchomości, nastąpi przelewem na rachunek bankowy wskazany przez właściciela lub dzierżawcę nieruchomości.

2) POLSKIEJ SPÓŁKI GAZOWNICTWA SPÓŁKA Z O.O.

nieograniczona w czasie i odpłatna za jednorazowym wynagrodzeniem służebność przesyłu, polegająca na:

- 1) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do posadowienia na niej w przyszłości urządzeń gazowych w postaci sieci gazowej średniego ciśnienia z rur PE DN 180 mm o długości 207,30 mb, szerokość pasa służebności – 1,00 m (strefa po 0,5 m od osie urządzeń gazowych), powierzchnia pasa służebności – 207,30 m², według załącznika graficznego do umowy.
- 2) znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej urządzeń gazowych, po ich posadowieniu
- 3) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń gazowych, nie skutkujących zmianą średnicy i posadowieniem urządzeń na działkach obciążonych, 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.
- 4) w przypadku robót określonych w pkt 3, 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 ustalona zostanie na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na koszt inwestora i płatna będzie każdorazowo po wystąpieniu szkody w terminie 14 dni od dnia sporządzenia protokołu, o którym mowa wyżej lub otrzymaniu od inwestora operatu szacunkowego ustalającego wartość szkody. Wypłata przez inwestora odszkodowania na rzecz właściciela nieruchomości nastąpi przelewem na rachunek bankowy wskazany przez właściciela lub dzierżawcę nieruchomości

- 5) ograniczeniu prawa każdorazowego właściciela nieruchomości do wykonywania w strefie kontrolowanej o szerokości 1,0 m tj. w obszarze po 0,50 m na każdą stronę od osi urządzeń gazowych, czynności mogących mieć negatywny wpływ na trwałość, prawidłową eksploatację oraz ewentualną naprawę urządzeń gazowych, w szczególności wznosić obiektów budowanych, urządzeń stałych składów i magazynów oraz sadzić drzew, stosowanie do rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Zgodnie z zaświadczeniem Wójta Gminy Stawiguda z dnia 21.02.2025 r. działka Nr 204/12 obręb Tomaszkowo, gmina Stawiguda nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i nie planuje się dla terenu przedmiotowej działki wszczęcia procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda zatwierdzonym Uchwałą nr III/24/2024 Rady Gminy Stawiguda z dnia 19.06.2024 działka 204/12 objęta jest zapisem „Treny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – stan istniejący”. Dla terenu przedmiotowej działki nie została wszczęta procedura zmiany ich przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Wójt Gminy Stawiguda w odniesieniu do działki 204/12 obręb Tomaszkowo, gmina Stawiguda wydał decyzję nr 6/23 z dnia 09.02.2023r. ustalając lokalizację inwestycji celu publicznego dla inwestycji pn. Budowa sieci gazowej średniego ciśnienia do 0,5MPa na działkach o nr: 394, 395, 569, 393/5, 209/11, 138/1, 209/14, 142/17, 142/12, 142/19, 142/13, 138/3, 209/16, 20/22, 209/19, 204/12, 204/4, 203/16, 203/15, 2/1, 201/13, 203/24, 201/21, 201/14, 6/67, 41/1, 3/56, 189/11 obręb Tomaszkowo.

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.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu pismem z dnia 19.02.2025 r. poinformował, że na działce nr 204/12 obręb Tomaszkowo, gmina Stawiguda nie zarejestrowano stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 10.02.2025 r. poinformowała, że działki nr 204/12 obręb Tomaszkowo, gmina Stawiguda nie jest objęta formami ochrony przyrody.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie pismem z dnia 24.01.2025 r. poinformował, że nie toczy się postępowanie administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

GDDKiA pismem znak: OOL.Z-3.70.92.2025.BS z dnia 08.04.2025 r. poinformowała, że działka 204/12 obręb Tomaszkowo, gmina Stawiguda przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej nr 16 (południowa obwodnica Olsztyna). Jednakże, obecnie GDDKiA Oddział w Olsztynie nie planuje rozbudowy drogi krajowej na przedmiotowej działce. W związku z powyższym nie ma przeszkód w zagospodarowaniu ww. nieruchomości, poza ograniczeniami wymaganymi ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, art. 43 ust. 1, który stanowi, że minimalna odległość usytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 16 wynosi co najmniej 25,0 m, poza terenem zabudowy. Zarządca drogi krajowej kierując się zasadą przezorności (art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz. U. z 2024 r. poz. 54) poinformował również, że tereny położone przy drodze krajowej podlegają ochronie przed hałasem, znajdować się będą w strefie przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu spowodowanych natężeniem ruchu na drodze krajowej nr 16. Ze względu na obowiązujące normy hałasu określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz w związku z tym, że ruch samochodowy systematycznie wzrasta Oddział GDDKiA w Olsztynie zaproponował przyjąć, sytuowanie nowej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 150 m, licząc od osi dwujezdniowej drogi krajowej nr 16 lub innym rozwiązaniem zapewnić w pełni ochronę zabudowy mieszkaniowej przed hałasem od drogi krajowej nr 16.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 743.900,00 zł

(słownie: siedemset czterdzieści trzy tysiące dziewięćset 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 Krzyśków