



**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 2022 r., poz. 507), ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 2329) 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 Bolejny, gmina Nidzica, powiat olsztyński, woj. warmińsko - mazurskie, pochodzącej z byłego PPGR w Żelaźnie.

Opis nieruchomości

Nieruchomość zabudowana, położona na terenie gminy Nidzica, oznaczona w ewidencji gruntów obręb Bolejny jako działka Nr 92/1 o powierzchni 0,4132 ha, z czego:

- pastwiska trwałe – 0,4132 ha, PsIV

w tym: 0,4132 ha użytków rolnych.

Nieruchomość położona jest w zachodniej części wsi Bolejny. Od strony południowej, na odcinku około 20 m, działka przylega do drogi asfaltowej biegnącej przez wieś. Najbliższe sąsiedztwo działki stanowi las, zabudowa mieszkaniowa wsi oraz nieużytki. Działka posiada niekorzystny kształt nieregularnego wielokąta. Południowa, węższa część działki była w przeszłości użytkowana jako sad, obecnie silnie zakrzaczona, od drogi odgradzona jest siatką stalową. Teren stromo wznosi się w kierunku północnym. Część środkowa jest użytkowana łącznie z sąsiednią posesją jako miejsce parkingowe dla samochodów i miejsce składowania samochodowych części. W części północnej działka porośnięta jest rzadkim drzewostanem sosnowym z samosiewu. Drzewostan bez wartości użytkowej. Nad częścią północną przebiega linia energetyczna średniego napięcia. Na krawędzi działki, w jej wschodniej części zlokalizowana jest drewniana szopa na opał, obiekt ma charakter tymczasowy i nie wchodzi w skład przedmiotu wyceny. Nieruchomość położona jest bezpośrednio przy drodze publicznej (droga powiatowa oznaczona w ewidencji nr 176). Działka nie posiada urządnego zjazdu do ww. drogi. Nabywca we własnym zakresie uzgodni możliwość urządzenia zjazdu z zarządcą drogi. Ponadto oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że jest świadomy tego faktu oraz nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

Nieruchomość obciążona jest bezumownym użytkowaniem, w związku z czym Kupujący w notarialnej umowie sprzedaży złoży oświadczenie: „Kupujący oświadcza, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy sprzedaży bezumownym użytkowaniem, samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie oraz nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.”

Dla nieruchomości prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Nidzicy IV Wydział Ksiąg Wieczystych Księga Wieczysta Nr OL1N/00002077/6.

Zgodnie z zaświadczeniem Burmistrza Nidzicy nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Nidzica, uchwalonej Uchwałą Nr LIV/706/2022 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 26 maja 2022 r. działka położona jest **w strefie 2 – strefie krajobrazowej**. Ponadto:

- Na wskazanym terenie aktualnie nie podjęto uchwał o przystąpieniu do opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nidzica;
- dla przedmiotowej działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- dla terenu przedmiotowej działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni wiatrowych;
- dla terenu, na którym położona jest działka, nie została podjęta uchwała o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji oraz nie została ustanowiona Specjalna Strefa Rewitalizacji.

Zgodnie z informacją udzieloną przez **Regionalną Dyрекcie 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 2022 r. poz. 1916), takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Jednakże działka **położona jest 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 2017 r. w sprawie **Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej** (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Z 2017 r., poz. 4143) **oraz w niedalekiej odległości od specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Napiwodzko-Ramucka PLH280052**.

Zgodnie z informacją udzieloną przez **Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie**, na terenie przedmiotowej nieruchomości nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. 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.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że przedmiotowa działka nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest tutaj Oddział i przez obszar działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy drogi krajowej. GDDKiA Oddział w Olsztynie 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 wszczęto 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 wszczęć 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.

Powiatowy Zarząd Dróg w Nidzicy poinformował, że w ciągu najbliższych 12-tu miesięcy nie planuje się wszczęcia 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 w sąsiedztwie przedmiotowej działki. PZD nie widzi przeciwwskazań do trwałego rozdysponowania ww. działki.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku** na nieruchomości nie występują śródlądowe wody płynące, jak również zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów na wskazanej nieruchomości 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 Nidzickiego. 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 - 54.300,00 zł

(słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące trzysta 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**.

Za użytki rolne w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy UKUR 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
14 lutego 2023 roku w Urzędzie Miejskim w Nidzicy, w miejscowości Bolejny,
w W-MIR w Olsztynie, w W-MIR – Biuro w Szczytnie, w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa Oddział
Terenowy w Olsztynie przy ul. Głowackiego 6, w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa OT Olsztyn Sekcji
Zamiejscowej w Działdowie oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka
Wsparcia Rolnictwa.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Miejski w Nidzicy
2. Sołtys wsi Bolejny
3. W-MIR w Olsztynie
4. W-MIR Biuro w Szczytnie
5. KOWR O/T Olsztyn
6. KOWR O/T w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Działdowie

Z-ca DYREKTORA

Jacek Pawlik