



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WGZ.4240.168.2025.TL.4

Olsztyn, 31.01.2025 r.

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 Purda**, obręb **Patryki**, pochodzącej z byłego Państwowego Gospodarstwa Rybackiego w Olsztynie.

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w obrębie **Patryki**, gmina **Purda**, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **25/40** o powierzchni **0,3860 ha** w tym:

- **grunty orne – 0,3860 ha** (RIVb – 0,3860 ha)

w tym 0,3860 ha użytków rolnych.

W VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie dla dz. nr **25/40**, obręb **Patryki**, gm. Purda, prowadzona jest księga wieczysta Nr **OL10/00146136/0**.



Opis nieruchomości:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w okolicy o umiarkowanych walorach turystycznych w odległości ok. 9 km od granic miasta Olsztyn. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią: zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza, tereny zielone, grunty orne. Działka cechuje się nieregularnym kształtem z powierzchnią terenu ze spadkiem w kierunku południowym. Na terenie działki widoczne są ślady poddawania go podstawowym zabiegom agrarnym. Granice przedmiotowej nieruchomości porośnięte pojedynczymi drzewami. Przeważają drzewa iglaste. Działka położona jest przy drodze publicznej powiatowej i gminnej. Przy południowej granicy biegnie wzdłuż drogi powiatowej niewielki rów. Lokalizacja zjazdu bezpośrednio z drogi powiatowej do przedmiotowej nieruchomości będzie leżała w wyłącznej gestii Kupującego, który zobowiązany będzie do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia, że nie wystąpi oraz nie będzie występował w przyszłości z roszczeniami wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Na nieruchomości nie są ulokowane zewidencjonowane urządzenia melioracji wodnych. Przez przedmiotową nieruchomość przebiegają: a) napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia zlokalizowana tuż przy północnej i częściowo wschodniej granicy działki, b) napowietrzna sieć telekomunikacyjna, biegnąca od południowo-wschodniego rogu działki, wzdłuż południowej granicy – do jej połowy, gdzie zmienia kierunek na północny, na działce posadowione są dwa betonowe słupy przelotowe, c) sieć wodociągowa w gruncie o średnicy 110. Dodatkowo na sieci wodociągowej, na terenie nieruchomości zlokalizowane są 3 studnie oraz hydrant.

W związku ze śladami bezumownego użytkowania nieruchomości przez nieustalone podmioty, Kupujący zobowiązany będzie do objęcia działki we władanie we własnym zakresie i w notarialnej umowie sprzedaży złożyć oświadczenie, że nie wystąpi oraz nie będzie występował w przyszłości z roszczeniami wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Wójt Gminy Purda pismem z dnia 16.05.2024 r. roku znak: GP.6727.204.2024.JWP poinformował, że nieruchomość oznaczona jako dz. nr 25/40 obręb Patryki, gmina Purda nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Purda dla terenu gminy nie uchwałała jeszcze planu ogólnego, o którym mowa w art. 13a ust. 1 ustawy 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).

W obowiązującym „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Purda**” – Uchwała Nr XXXVIII/282/2021 Rady Gminy Purda z dnia 28 grudnia 2021 r., przedmiotowy obszar położony jest na terenach **rolnych**. Przewiduje się rozwój wnioskowanego obszaru w następującym kierunku: „RM – strefa rolno-mieszkaniowa”. Przewiduje się możliwość rozwoju wskazanego terenu w zakresie terenów „zwartej zabudowy wsi; tereny zabudowane z przewagą zabudowy mieszkaniowej”.

Ponadto ww. pismem Wójt Gminy Purda zaświadczył, że:

- dla przedmiotowej działki nie są prowadzone prace planistyczne,
- nie wpłynęły wnioski oraz nie zostały wydane decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu na cele pozarolnicze,
- dla przedmiotowego obszaru **wydano następujące decyzje ustalające lokalizację inwestycji celu publicznego:**

- Nr I-29/2014 z dnia 01.12.2014 r., polegającego na budowie sieci wodociągowej
 - Nr I-43/2022 z 07.03.2022 r., polegającego na budowie sieci kanalizacji sanitarnej Patryki-Silice
- Gmina Purda

- zgodnie z istniejącymi opracowaniami planistycznymi na przedmiotowym obszarze nie jest planowana lokalizacja elektrowni wiatrowych,
- według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na wskazanym terenie nie występują złoża kopalin,
- działka nr 25/40 obręb Patryki nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków,
- działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej Nr 1464N,
- w obszarze ww. działki nie planuje się żadnych inwestycji drogowych związanych z budową lub rozbudową drogi publicznej,
- przedmiotowa działka nie jest objęta gminnym programem rewitalizacji oraz nie wyznaczono w drodze uchwały obszaru zdegradowanego na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 278),
- Rada Gminy Purda nie wyznaczyła w drodze aktu prawa miejscowego obszaru odbudowy, zgodnie z ustawą z dnia 11 sierpnia 2011 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku żywiołu (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1190).

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 06.06.2024 r. udzieliła informacji, że działka nr 25/40 obręb Patryki, gm. Purda, nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478) takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie pismem z dnia 28.05.2024 r. poinformował, że na działce nr 25/40 w obrębie Patryki, gmina Purda nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące oraz urządzenia melioracji wodnych.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie pismem z dnia 18.06.2024 r. poinformował, że zgodnie z dokumentacją zgromadzoną do dnia wydania pisma, na działce nr 25/40 obręb Patryki, gm. Purda nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Urząd przypomina, że w przypadku przedmiotowej nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292). Odnośnie Gminnej Ewidencji Zabytków Urząd zaleca, by KOWR OT w Olsztynie uzyskał dodatkowo informacje we właściwej gminie.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie działając na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 o drogach publicznych (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 320) oraz na podstawie § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. 2022 r., poz. 1518) pismem z dnia 11.06.2024 roku poinformowała, że teren działki nr 25/40 obr. Patryki, gm. Purda nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej oraz przez teren działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. Ponadto poinformowano, że GDDKiA Oddział w Olsztynie nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych 12 miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej oraz nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady dla działki nr 25/40 obręb Patryki, gmina Purda. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych, a tym samym brak jest przeciwwskazań do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości

Zarząd Dróg Wojewódzkich pismem z dnia 15.05.2024 roku poinformował, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działce nr 25/40 obręb Patryki, gmina Purda. Ponadto poinformowano, że nie zostało wszczęte na wniosek Urzędu postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działki oraz w najbliższych 12 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 14.05.2024 r. poinformowała, że dz. nr 25/40 obręb Patryki, gmina Purda przylega do drogi powiatowej Nr 1464N o szerokości pasa drogowego na przedmiotowym odcinku wynoszącym od 12,90 m do 15,1 m. W okresie najbliższych 12 miesięcy nie jest planowana przebudowa czy rozbudowa odcinka drogi powiatowej Nr 1464N oraz tut. jednostka nie zamierza występować do właściwego organu z wnioskiem o wydanie decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej. Sprzedaż ww. nieruchomości nie będzie kolidować z planami Powiatowej Służby Drogowej w Olsztynie.

Urząd Wojewódzki Województwa Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie pismem z dnia 16.05.2024 r. poinformował, że nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do działki nr 25/40 obręb Patryki, gmina Purda były zgłaszane roszczenia. Ponadto aktualnie nie toczy się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowanie administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie ww. nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Przeprowadzony w dniu 29 stycznia 2025 r. wgląd do danych zawartych w systemie teleinformatycznym **MIDAS Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego** wykazał, że na terenie dz. nr 25/40 obręb Patryki, gm. Purda nie występują udokumentowane złoża kopalin.

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 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 136.530,00zł

(słownie: sto trzydzieści sześć tysięcy pięćset trzydzieści złotych)

Cena wywoławcza nieruchomości zawiera podatek VAT w wysokości 23%.

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 ww. 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 zbycie 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 zbycie 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 ww. 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.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, pok. 21 tel. (89) 524-88-54 w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres, co najmniej 14 dni poczynając od dnia

11.10.2025 w: Urzędzie Gminy Purda, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, ul. Głowackiego 6 oraz w Biuletynie Informacji Publicznej KOWR.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy Purda
2. W-MIR w Olsztynie
3. KOWR OT w Olsztynie
4. a/a

Z-ca DYREKTORA
Adam Krzyśków