



**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 2024 r., poz. 801 z późn. zm.), ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., 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 2021 r., poz. 2092), podaje do publicznej wiadomości

WYKAZ

nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży, położonej w obrębie Wietrzychowo, gmina Nidzica, powiat nidzicki, woj. warmińsko - mazurskie, pochodzącej z byłego PPGR w Wietrzychowie.

Opis nieruchomości

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Nidzica, oznaczona w ewidencji gruntów obrębu Wietrzychowo jako działka Nr 10/19 o powierzchni 0,0106 ha, z czego:

- zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy – **0,0106 ha, Bp.**

Nieruchomość położona jest w południowej części wsi Wietrzychowo, na zapleczu zabudowań. Najbliższe sąsiedztwo działki stanowią pojedyncze ogródki działkowe, nieużytki, zabudowa gospodarcza. Dalej znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz pola uprawne. Działka ma kształt zbliżony do prostokąta. Teren płaski, bez zadrzewień. Na działce składowane jest drewno opałowe (nie będące własnością KOWR).

Działka posiada pośredni dostęp do drogi publicznej gminnej nr 190024N poprzez drogę gminną wewnętrzną, oznaczoną jako działka nr 10/7 obręb Wietrzychowo, nieurządzoną w terenie.

Nabywający oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że jest świadomy, że nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez drogę gminną wewnętrzną oraz że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

Nieruchomość obciążona jest bezumownym użytkownikiem, w związku z czym Kupujący w notarialnej umowie sprzedaży złoży oświadczenie: „Kupujący oświadcza, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy sprzedaży bezumownym użytkownikiem, 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 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Nidzicy IV Wydział Ksiąg Wieczystych Księga Wieczysta **Nr OL1N/00011641/7**.

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 III/9/2024 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 20 maja 2024 r. działka położona jest **w strefie 2 – strefie krajobrazowej**.

Ponadto:

- Na wskazanym terenie aktualnie nie podjęto uchwały o przystąpieniu do opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nidzica;
- na podstawie uchwały nr IV/39/2024 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 27 czerwca 2024 r. przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego 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 Dyрекcyję 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 2024 r. poz. 1478 ze zm.), 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).

Zakazy obowiązujące na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej reguluje §5 ww. uchwały w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, która dostępna jest na stronie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego (<https://www.gov.pl/uw-warminsko-mazurski>).

Zgodnie z informacją udzieloną przez **Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie**, na przedmiotowej działce nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W stosunku do przedmiotowej działki mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że przedmiotowa działka nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej, w związku z czym, nie zachodzi konieczność rezerwy terenu tej działki na potrzeby budowy drogi krajowej, a tym samym nie ma przeciwwskazań do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. GDDKiA nie zamierza wystąpić 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 wszczęło 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.

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 przedmiotowa nieruchomość nie przylega do żadnej drogi powiatowej.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku** na nieruchomości nie występują śródlądowe wody płynące oraz 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 wrysem 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 wrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 2.900,00 zł

(słownie: dwa tysiące dziewięćset złotych)

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

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

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

15 maja 2025 roku w Urzędzie Miejskim w Nidzicy, 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. W-MIR w Olsztynie
3. W-MIR Biuro w Szczytnie
4. KOWR O/T Olsztyn
5. KOWR O/T w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Działdowie

Z-ca DYREKTORA
Adam Krzysków