



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**, składająca się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów **obręb Tomaszkowo** jako **działka nr 3/31** o powierzchni **0,1174 ha**, w tym:

- **grunty orne: 0,1174 ha**, w całości sklasyfikowane jako RVI

wraz z udziałem:

14/100 w działce **3/29** położonej w obrębie Tomaszkowo o powierzchni **0,0769 ha** w całości sklasyfikowana jako użytek Tp

oraz

20/100 w działce **3/35** położonej w obrębie Tomaszkowo o powierzchni **0,8514 ha** (RIVb-0,1686 ha, RV-0,1126 ha, RVI-0,1708 ha, PsVI-0,0031 ha i Lzr-0,3963 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

Działka nr 3/31 jest położona na kolonii wsi Tomaszkowo ok. 1,5 km od zwartej zabudowy w kierunku północno – wschodnim. Wchodzi ona w skład kompleksu 23 niezabudowanych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, położonych w sąsiedztwie nowopowstającego osiedla zabudowy mieszkaniowej. Na pierwszych kilku działkach kompleksu powstały pierwsze budynki mieszkalne.

Kształt działki jest regularny, a jej powierzchnia stosunkowo płaska. Granice przylegają do drogi wewnętrznej, podobnych działek budowlanych oraz działki przeznaczonej pod zieleń leśną, w której zbywany jest udział. Dojazd do działki jest utrudniony. Zapewnia go nieurządzona i częściowo prowizorycznie utwardzona gruzem droga wewnętrzna oznaczona jako działka nr 3/29, w której zbywany jest udział, która łączy się z przejezdną i prowizorycznie utwardzoną gruzem drogą nieurządzoną drogą gminną (działki 3/7 i 3/35 - ulica Zajęcza) oraz planowaną drogą na działce nr 3/10. W odległości około 130 metrów przebiega droga gminna o nawierzchni asfaltowej (działka nr 2/1 ulica Myśliwska). Brak urządnego zjazdu z ul. Myśliwskiej w planowaną drogę na działce nr 3/10.

Grunty są od wielu lat odłogowane, zachwaszczone i zakrzaczone, częściowo porośnięte samosiewami drzew głównie sosny w wieku około 20 lat, przeznaczonymi do usunięcia.

Działka nie jest uzbrojona grunty przyległe uzbrojone są w sieć energetyczną, wodociągową (sieci biegną w ulicy Myśliwskiej), kanalizacyjną (przebiega w ulicy Zajęczej) i telekomunikacyjną.

Na działce 3/29 projektowana jest budowa sieci energetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej. Działka nr 3/35 posiada teren lekko pofałdowany, miejscami lekko podmokły, porośnięty w całości zwartym drzewostanem leśnym o wartości użytkowej.

W VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie dla działek nr 3/31 i 3/35 w obrębie Tomaszkowo prowadzona jest księga wieczysta **KW Nr OL10/00063824/4**, natomiast dla działki nr 3/29 w obrębie Tomaszkowo prowadzona jest księga wieczysta **KW Nr OL10/00196610/2**.

Zgodnie z zaświadczeniem Wójta Gminy Stawiguda z dnia 21.02.2025 r. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej położonych po zachodniej stronie drogi krajowej nr 51 w obrębie Tomaszkowo gmina Stawiguda, zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/46/2011 z dnia 27 września 2011 r. (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 listopada 2011 r. Nr 169, poz. 2542), działka **3/31** obręb Tomaszkowo ma przeznaczenie C-MN.03 o treści „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, natomiast działka nr 3/35 obręb Tomaszkowo ma przeznaczenie C-ZL.02 o treści: „Tereny zieleni leśnej.” Dla terenu przedmiotowych działek nie została wszczęta procedura zmiany ich przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wójt Gminy Stawiguda nie wydał decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowych działek.

Działka 3/29 obręb Tomaszkowo oznaczona jest symbolem C-Kpx.01. – tereny ciągów pieszo-jezdných.

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.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie pismem z dnia 04.04.2025 r. poinformowało, że działki nr 3/29, 3/31 i 3/35 obręb Tomaszkowo gm. Stawiguda nie znajdują się na terenie stref ochronnych ujęć wód ani na obszarze obwodu rybackiego. Zgodnie z prowadzoną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, na podstawie art. 196 ust. 14 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. 2024 poz. 1087 ze zm.) na działce nr: 3/35 obr. Tomaszkowo znajdują się zbieracze drenarskie i studzienka drenarska.

Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Olsztynie pismem z dnia 26.02.2025 r. poinformował, że na działkach nr 3/31, 3/29 i 3/35 nie znajdują się stanowiska archeologiczne.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 27.02.2025 r. poinformowała, że przedmiotowe działki nr 3/31, 3/29 i 3/35 obręb Tomaszkowo, gmina Stawiguda położone są w na terenie dla którego brak jest form ochrony przyrody.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 482.200,00 zł

(słownie: czterysta osiemdziesiąt dwa tysiące dwieście złotych)

Część ceny w kwocie 373.466,50 zł zawiera podatek VAT w stawce obowiązującej na dzień sprzedaży

W cenie wywoławczej uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży oraz drzewostanu

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 31 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