



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Kamionku
OLS.WGZ.KA.4240.40.2024.MJa.8

Kamionek, dn. 29.05.2025 r.

**KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA
ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE**

działając na podstawie art. 2 ust.1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 559) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu,
pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość gruntowa, niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem **Dźwierzuty**, gmina **Dźwierzuty**, powiat szczycieński, województwo warmińsko – mazurskie jako **działka nr 393 o powierzchni 0,3700 ha**, w tym użytki:

- grunty orne - 0,3700 ha w tym: RVI – 0,3700 ha.

Łączna powierzchnia użytków rolnych – 0,3700 ha.

Sąd Rejonowy w Szczytnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla nieruchomości księgę wieczystą o numerze KW OL1S/00040608/0.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość niezabudowana, nieużytkowana, położona w pobliżu miejscowości Dźwierzuty, w okolicy użytkowanych rolniczo gruntów oraz terenów leśnych, w pobliżu drogi gminnej wewnętrznej nieutwardzonej w terenie (dz. 392 będąca własnością Gminy Dźwierzuty). W dniu lustracji nieużytkowana, porośnięta roślinnością trawiastą oraz samosiewami sosnowymi. Od południowej strony graniczy z lasem, od wschodniej i zachodniej strony przylegają pola uprawne. W całości płaska bez utrudnień w użytkowaniu. Od północnej strony przy granicy działki przebiega podziemna sieć wodociągowa. Droga dojazdowa w pobliżu nieruchomości (dz. 392 będąca własnością Gminy Dźwierzuty) jest ogrodzona drutem (pastuch elektryczny) – brak przejazdu.

Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej - Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Cena wywoławcza nieruchomości:

13.200 zł (słownie: trzynaście tysięcy dwieście złotych).

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Gmina Dźwierzuty poinformowała pismem, że na terenie ww. nieruchomości nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty zatwierdzone Uchwałą Nr XXIX/247/21 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 29.04.2021 r., określa przeznaczenie działki **jako tereny rolne oraz jako tereny lasów.**

Rada Gminy Dźwierzuty nie podjęła uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie nieruchomości oraz nie pojęła uchwały o ustaleniu miejscowego planu odbudowy. Rada Gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia opracowania miejscowego planu zagospodarowania, do zmiany przeznaczenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Dźwierzuty podjęła uchwałę nr VII/47/24 z dnia 21.10.2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Dźwierzuty. Na terenie ww. działki nie przewiduje się lokalizacji siłowni wiatrowych oraz w sąsiedztwie nie występują elektrownie wiatrowe. Nie wydano decyzji o warunkach zabudowy oraz nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Rada Gminy nie podjęła uchwały w sprawie specjalnej strefy ekonomicznej. Na terenie nieruchomości nie występują złoża kopalin. Teren ww. działki nie jest wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków. Zgodnie z zaświadczeniem działka posiada pośredni dostęp do drogi krajowej nr 57 przez drogę wewnętrzną dz. nr 392 i 993 będącymi własnością Gminy Dźwierzuty.

Zgodnie z pismem **Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad** przez obszar nieruchomości nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. Nieruchomość nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej. Nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki. **Zarząd Dróg Wojewódzkich** poinformował, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej i nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie nieruchomości oraz ZDW nie zamierza wszcząć takiego postępowania.

Zarząd Dróg Powiatowych w Szczytnie poinformował, że działka nie graniczy z pasem drogowym drogi powiatowej.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny, obszar chronionego krajobrazu oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie poinformował, że nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków, nie została ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków i nie jest położona na obszarze lub zespole objętym taką ochroną. Na terenie nieruchomości nie stwierdzono lokalizacji stanowisk archeologicznych, ale mają do niej zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie** na nieruchomości nie występują śródlądowe wody płynące jak również zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Na podstawie informacji zawartych na stronie internetowej Urzędu Marszałkowskiego Województwa Warmińsko – Mazurskiego <https://bip.warmia.mazury.pl/1773/wykazu-wojewodzkiego-archiwum-geologicznego-wedlug-stanu-na-dzien-24.08.2021-r..html> oraz Centralnej Bazy Danych Geologicznych ustalono, że na nieruchomości nie występują złoża kruszyw mineralnych, nie zatwierdzono projektu robot geologicznych i dokumentacji geologicznej złoża kopalin, nie została wydana koncesja na wydobywanie kopalin.

Starosta Szczycieński zawiadomił, że nieruchomość nie jest obciążona prawem dożywotniego użytkowania oraz nie jest prowadzone postępowanie dotyczące roszczeń reparyacyjnych w stosunku do nieruchomości.

Warmińsko – Mazurski Urząd Wojewódzki zawiadomił, że nieruchomość nie jest objęta postępowaniem administracyjnym w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.

Należność z tytułu sprzedaży nieruchomości płatna w całości przed zawarciem umowy sprzedaży.

Przedmiotowa nieruchomość będzie sprzedana 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>

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.).

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomości zgodnie z wyrysami z mapy ewidencyjnej oraz wypisami z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Szczycieńskiego. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz Kupujący będzie zobowiązany do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia, że nie będą występować wobec siebie z żadnymi roszczeniami z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków oraz ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanych 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 oświadczy, że otrzymał kopie wypisów i wyrysów działek wchodzących w skład nabywanych nieruchomości.

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 Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Nabywający będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia w umowie sprzedaży, że jest mu znane powyższe prawo przysługujące Krajowemu Ośrodkowi.

Zgodnie z art. 593 – 595 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r Kodeks cywilny w umowie sprzedaży zastrzeżone zostanie **umowne prawo odkupu** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży. Powyższe uprawnienie będzie wpisane w dziale III księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości. Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego z zastrzeżeniem poniższych postanowień:

- 1) Prawo odkupu może zostać wykonane przez KOWR zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, jak i w odniesieniu do poszczególnych jej części, niezależnie kto będzie wówczas właścicielem tej nieruchomości, gdy:
 - a) nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmianą dotychczasowego planu albo wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczącą m.in. lokalizacji odnawialnych źródeł energii),
 - b) w nowo uchwalonym planie ogólnym gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
 - c) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z projektem tego planu nieruchomość ma być przeznaczona na cele nierolne,
 - d) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zgodnie z projektem tego studium nieruchomość położona będzie poza strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, poza strefą produkcji rolniczej lub poza strefą otwartą przewidzianą na cele nierolne,

- e) wojewoda lub starosta wszczął postępowanie o wydanie decyzji, na podstawie której nieruchomość podlegałaby wywłaszczeniu albo z mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
 - f) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodzi złoża surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży,
 - g) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez Kupującego,
- 2) W razie wykonania prawa odkupu całej nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
- a) ceny określonej w umowie sprzedaży,
 - b) udokumentowanych kosztów poniesionych przez Kupującego w związku z zawarciem umowy sprzedaży i przeniesieniem własności nieruchomości tj. opłaty notarialnej, wpisu w związku z ujawnieniem własności w księdze wieczystej,
 - c) wartości nakładów na nieruchomość poniesionych do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez KOWR, z zastrzeżeniem ppkt. 4).
- 3) W razie wykonania odkupu części nieruchomości lub udziału w nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
- a) części ceny całej nieruchomości, ustalonej proporcjonalnie do udziału wartości odkupywanej części w wartości całej nieruchomości, określonej w wycenie stanowiącej podstawę ustalenia ceny sprzedaży, o której mowa w umowie sprzedaży,
 - b) kosztów, o których mowa w ppkt. 2) lit. b) w proporcji określonej powyżej (tj. w lit. a),
 - c) wartości nakładów poniesionych na odkupowaną część nieruchomości do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez KOWR, z zastrzeżeniem ppkt. 4).
- 4) Nakłady, o których mowa w ppkt. 2) lit. c) i ppkt. 3) lit. c) zostaną uwzględnione w cenie odkupu tylko o tyle, o ile zwiększą wartość nieruchomości lub jej części w stosunku do ceny określonej odpowiednio w ppkt. 2) lit. a) lub ppkt. 3) lit. a).
- 5) Jeżeli w dacie wykonywania prawa odkupu nieruchomość obciążona będzie hipoteką, zapłata przez KOWR ceny określonej zgodnie z postanowieniem ppkt. 2) lub ppkt. 3) zostanie uiszczona po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy sprzedaży oraz w umowie sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości.** Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

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 Wsparcia Rolnictwa.

Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Kamionku tel. (0-89) 624-32-12.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 11.06.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy Dźwierzuty,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Szczytnie,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Kamionku.

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzyśków

