



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie  
Sekcja Zamiejscowa w Lidzbarku Warmińskim  
OLS.WGZ.LI.4240.69.2024.AC.5

Lidzbark Warmiński, 07.03.2025 r.

**KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA  
ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE  
SEKCJA ZAMIEJSCOWA W LIDZBARKU WARMIŃSKIM**

*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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 801 z późn. zm.) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz.U. z 2024r., 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 niezabudowana, położona na terenie gminy Dobre Miasto, oznaczona w ewidencji gruntów obręb Bzowiec, jako:**

- działka Nr 251 pow. 1,2100 ha, KW Nr OL10/00166390/4

**Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 1,2100 ha, z czego:**

- łąki trwałe: 0,7700 ha, w tym: ŁIV – 0,1500 ha, ŁV – 0,6200 ha

- grunty pod rowami na łąkach trwałych: 0,0700 ha, w tym: W-ŁIV – 0,0100 ha, W-ŁV – 0,0600 ha

- nieużytki: 0,3700 ha

**w tym: 0,8400 ha użytków rolnych.**

*Nieruchomość położona w rozłogu wsi Bzowiec, ok. 1 km od zwartej zabudowy mieszkalnej wsi Bzowiec. Kształt działki zwarty, regularny, prostokątny. Rzeźba terenu płaska. Działka nieużytkowana z tendencjami do podmakania w obniżeniu terenu, porośnięta trawą, chwastami i zakrzaczeniami. Sąsiedztwo działki stanowią grunty rolne.*

*Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do dróg publicznych. Działka 251 posiada dostęp do drogi gminnej wewnętrznej gruntowej, wydzielonej geodezyjnie, nieprzejezdnej - 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.*

- Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Miejskiego w Dobrym Mieście działka nr 251 obręb Bzowiec w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre Miasto, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXIX/158/2020 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 28.09.2017r. **znajduje się na terenach rolniczych, z częściowo na obszarze wyłączonym spod zabudowy.** Gmina Dobre Miasto nie planuje przystąpienia do zmiany obowiązującego na tych terenach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto, nie planuje przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wskazanym terenie i jego sąsiedztwie oraz nie posiada obowiązującego miejscowego planu odbudowy. Gmina Dobre Miasto zgodnie z Uchwałą nr LXXX/521/2024 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 22.02.2024r., przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy Dobre Miasto. Dla przedmiotowej nieruchomości nie wydano decyzji o ustalenie warunków zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego. Urząd nie posiada również informacji o zainteresowaniu inwestorów lokalizacją elektrowni wiatrowych na tym terenie. Na przedmiotowym terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz działka położona jest poza jakimikolwiek formami ochrony przyrody, wprowadzonymi na mocy ustawy o ochronie przyrody. Rada Miejska w Dobrym Mieście nie wyznaczyła, w drodze uchwały, obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na podstawie art. 8 Ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji. Przedmiotowa działka nie została ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków.

- Zgodnie z pismem Starostwa Powiatowego w Olsztynie znak: GN-I.6621.1.58.2024 z dnia 17.09.2024r. działka nie jest obciążona dożywotnim użytkowaniem. Nie zgłoszono żadnych roszczeń w stosunku do ww. nieruchomości. Nie toczy się postępowanie administracyjne związane z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie ww. nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

- Zgodnie z zaświadczeniem Starostwa Powiatowego w Olsztynie z dnia 16.09.2024r. nr I/1919/2024 działka nie została objęta uproszczonym planem urządzania lasu i nie została objęta decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28.09.1991 o lasach.

- Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku z dnia 09.10.2024r., znak: BI.RZI.0145.221.2024 zgodnie z danymi zawartymi w cyfrowej Mapie Podziału Hydrograficznego Polski na przedmiotowej działce nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące. Na podstawie danych dostępnych e ewidencji urządzeń melioracji

wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, na przedmiotowej działce występują urządzenia melioracji wodnych – rowy melioracyjne. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku nie widzi przeciwwskazań co do rozdysponowania przedmiotowej działki.

- **Zgodnie z pismem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** z dnia 07.10.2024 r. znak: WSI.402.1186.2024.IB nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, stanowisko dokumentacyjne, obszar Natura 2000, użytek ekologiczny, zespół przyrodniczo – krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu.

- **Warmińsko – Mazurski Urząd Wojewódzkiego w Olsztynie** pismem z dnia 18.09.2024r. znak: WIN-III.7511.2.449.2024.MJ informuje, że nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Ponadto nie toczą się przed Wojewodą Warmińsko - Mazurskim postępowania administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

- **Zgodnie z pismem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie** z dnia 03.10.2024r. znak: IZAR.5136.482.2024.żw, na przedmiotowej działce nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Do nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 Ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

- **Zgodnie z pismem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie** z dnia 11.10.2024r. znak: OOL.Z-3.713.441.2024.BS, przedmiotowa działka nie przylega 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 z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych.

- **Zgodnie z pismem Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** z dnia 17.09.2024r. znak: ZDW-IP-2301/961/2024, ZDW nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działce.

- **Zgodnie z pismem Powiatowej Służby Drogowej w Olsztynie** z dnia 17.09.2024r. znak: DU.4115.215.2024.MS, działka nie przylega do żadnej drogi powiatowej.

- **Zgodnie z pismem Urzędu Miejskiego w Dobrym Mieście** z dnia 20.09.2024r. znak IN.7226.32.2024.MW, Gmina Dobre Miasto nie planuje przebudowy i poszerzenia drogi oznaczonej jako działka nr 314, która stanowi drogę gminną wewnętrzną i stanowi dojazd do przedmiotowej działki.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 45.500,00 zł**  
**(słownie: czterdzieści pięć tysięcy pięćset złotych)**

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

**Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży lub Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności na roczne raty.**

**Warunki rozkładania ceny sprzedaży na raty określa** Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz. U. z 2012 r., poz. 208).

**Na wniosek nabywcy, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności za nabywaną nieruchomość na roczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat (wraz z pierwszą wpłatą), jeśli przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży nabywca wpłaci co najmniej 10% jej ceny i przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.**

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.).

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: <https://www.gov.pl/web/kowr/transmisje-on-line>.

*Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi 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 wrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.*



**Zgodnie z art. 28a ust. 1 w/w ustawy - 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.

Zgodnie z art. 28a ust. 2 w/w ustawy - przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych:

- 1) 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;
- 2) 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 lub w przypadku określonym w art. 32b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa

Zgodnie z art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: 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.

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takiej nieruchomości.

W związku z powyższym nabywca nieruchomości rolnej będzie zobowiązany do złożenia w akcie notarialnym stosownego oświadczenia w zakresie posiadanej na własność powierzchni użytków rolnych. W oświadczeniu zostanie zawarta klauzula następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

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. Ze szczegółowymi warunkami zastosowania umownego prawa odkupu można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej w Lidzbarku Warmińskim.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy sprzedaży oraz w notarialnej 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 OT KOWR Sekcja Zamiejscowa w Lidzbarku Warmińskim, ul. Ornecka 6a, 11-100 Lidzbark Warmiński (tel. 89 767 78 10).

**Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 25.03.2025 roku** na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy Dobre Miasto,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Lidzbarku Warmińskim

KIEROWNIK  
Sekcji Zamiejscowej  
w Lidzbarku Warmińskim

Antoni Wyszomirski

STARSZY SPECJALISTA

Agnieszka Chodyna

