



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie  
Sekcja Zamiejscowa w Lidzbarku Warmińskim  
OLS.WGZ.LI.4240.112.2024.AC.8

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 2024 r., poz. 589 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:*

**WYKAZ**

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

**PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:**

**Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Dobre Miasto, oznaczona w ewidencji gruntów obręb Smolajny, jako:**

- działka nr 240/2 pow. 0,2200 ha, KW Nr OL10/00195409/3

**Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,2200 ha, z czego:**

- grunty orne: 0,0100 ha, w tym: RV – 0,0100 ha,

- łąki trwałe: 0,1600 ha, w tym: ŁIV – 0,1200 ha, ŁV – 0,0400 ha,

- grunty pod rowami na łąkach trwałych: 0,0500 ha, w tym: W-ŁIV – 0,0500 ha

**w tym: 0,2200 ha użytków rolnych.**

**Opis nieruchomości:**

*Nieruchomość położona w obrębie Smolajny, na zapleczu zabudowy mieszkalnej wsi. Działka niezabudowana, niezagospodarowana, porośnięta wysoką trawą, zakrzaczeniami oraz pojedynczymi drzewami. Drzewostan nie przedstawia wartości użytkowej. Wartość drzewostanu jako surowca opałowego nie przekracza kosztów pozyskania. Rzeźba terenu płaska do lekko falistej. Kształt działki zwarty, nieregularny. Sąsiedztwo działki stanowi zabudowa mieszkalna oraz grunty rolne na zapleczu. W zasięgu nieruchomości znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej obejmujące sieci: elektroenergetyczną, wodociągową i telekomunikacyjną.*

***Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do dróg publicznych. - 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 240/2 obręb Smolajny 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 terenie mieszkaniowym i usługowym o niskiej intensywności. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania fragmentu gminy Dobre Miasto w rejonie wsi Smolajny, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXVIII/185/08 z dnia 20 listopada 2008r. (Dz. Urz. Woj. warmińsko – Mazurskiego Nr 200, poz. 3136 z dnia 30 grudnia 2008r.) część działki nr 240/2 obręb Smolajny znajduje się na terenie oznaczonym na planie symbolem 5 ZN – teren zieleni nieurządzonej. Gmina nie planuje przystąpienia do zmiany opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto. Nie planuje również przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wskazanym terenie i jego sąsiedztwie. Gmina Dobre Miasto zgodnie z Uchwałą Nr LXXX/521/2024 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego Gminy. Dla przedmiotowej działki Gmina nie posiada miejscowego planu odbudowy oraz nie ustalono, w drodze decyzji, warunków zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego. Urząd nie posiada informacji o zainteresowaniu inwestorów lokalizacją elektrowni wiatrowych na tym terenie. Na przedmiotowym terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin. Działka położna jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny. 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.6621.1.4.2023 z dnia 19.01.2023r. 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.

11-100 Lidzbark Warmiński, ul. Ornecka 6a, +48 89 767 78 10, www.gov.pl/web/kowr

Zgodnie z zaświadczeniem Starostwa Powiatowego w Olsztynie z dnia 08.11.2024r. nr I/2326/2024 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 03.12.2024r., znak: BI.RZI.0145.280.2024 zgodnie z danymi zawartymi w cyfrowej Mapie Podziału Hydrograficznego Polski na przedmiotowej działce nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące. Na podstawie danych dostępnych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmelioryowanych gruntów, na przedmiotowej działce występują urządzenia melioracji wodnych – rów melioracyjny. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku nie widzi przeciwskażeń co do rozdysponowania przedmiotowej działki.

Zgodnie z pismem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 28.11.2024 r. znak: WSI.402.1394.2024.KK 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, obszar natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny, zespół przyrodniczo – krajobrazowy. Jednakże działka położona jest w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny**, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia nr 162 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 19.12.2008 w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny.

Warmińsko – Mazurski Urząd Wojewódzkiego w Olsztynie pismem z dnia 15.11.2024r. znak: WIN-III.7511.2.543.2024.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 21.11.2024r. znak: IZAR.5136.601.2024.aka, 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 03.12.2024r. znak: OOL.Z-3.713.538.2024.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 07.11.2024r. znak: ZDW-IP-2301/1172/2024, ZDW nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działce.

Zgodnie z pismem Powiatowej Służby Drogowej w Olsztynie z dnia 13.11.2024r. znak: DU.4115.278.2024.IW, działka nie przylega do żadnej drogi powiatowej.

Zgodnie z pismem Urzędu Miejskiego w Dobrym Mieście znak: IN.7226.61.2024.MW z dnia 15.11.2024r., Gmina Dobrze Miasto nie planuje przeprowadzenia dróg gminnych przez działkę nr 240/2. Przedmiotowa działka nie posiada dostępu do drogi dojazdowej i obecnie Gmina nie planuje realizacji budowy takiej drogi w przyszłości.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi – 36.450,00 zł**  
**(słownie: trzydzieści sześć tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych)**

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

**Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.**  
**Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży.**

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: <http://www.kowr.gov.pl/nieruchomosci/wymagania-techniczne>.

*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*



zyczenie i wyłączny koszt Kupującego. Jednocześnie Kupujący zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopię wypisu i wyrys 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 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.

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 Dobrze 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

