



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 Dorotowo, gmina Stawiguda, powiat olsztyński, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z Państwowego Funduszu Ziemi

Opis nieruchomości

Przedmiotem sprzedaży jest **udział wynoszący 1/5 części** w nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej na terenie **gminy Stawiguda**, oznaczonej w ewidencji gruntów **obróbu Dorotowo działka nr 177/4** o powierzchni ogólnej **0,1364 ha**, w tym:

- **grunty orne:** **0,1348 ha**, (w klasie RIVb-0,0809 ha, RV-0,0198 ha i RVI-0,0341 ha)
- **grunty pod rowami:** **0,0016 ha**, (w całości w klasie W-RIVb)

użytki rolne – 0,1364 ha.



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 umowy sprzedaży oświadczą 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 wrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Opis nieruchomości

Nieruchomość położna jest na kolonii wsi Dorotowo około 1 km na północny-wschód od jej centrum. Działka położna jest na terenie niewielkiego kompleksu działek, położnych w bezpośrednim sąsiedztwie nowopowstającego osiedla zabudowy mieszkaniowej. Kształt działki ze względu na pełnioną funkcję jest regularny, ale mocno wydłużony, a jej powierzchnia pofałdowana. Granice przylegają do drogi dojazdowej, działek niezabudowanych oraz działki zabudowanej domem jednorodzinny. Dojazd do działki od strony północnej droga gminną o nawierzchni szutrowej (oznaczona jako działka nr 179/2). Działka stanowi nieużytkowaną i nieurządzoną drogę wewnętrzną, w części południowej częściowo przeciętą głębokim rowem. Grunty porośnięte trawą. Działka jest położna na terenie uzbrojonym w sieć energetyczną, wodociągową i telekomunikacyjną (sieci przebiegają w drodze dojazdowej) oraz kanalizacji sanitarnej (na przyległym osiedlu). Działkę przecina napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia. Około 350 m w linii prostej w kierunku zachodnim przebiega droga ekspresowa S51.

W VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta **KW Nr OL10/00180420/8**.

Zgodnie ze Zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda zatwierdzonym Uchwałą nr III/24/2024 Rady Gminy Stawiguda z dnia 19.06.2024 przedmiotowa działka objęta jest zapisem: „**Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej-stan istniejący.**”

W odniesieniu do działki 177/4 obręb Dorotowo gmina Stawiguda, Wójt Gminy Stawiguda wydał decyzję nr 20/18 z dnia 07.11.2018 r. (znak sprawy: BiZ.6733.25.2018) ustalając lokalizację inwestycji celu publicznego dla inwestycji pn. Budowa sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej na działkach nie objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na działkach o nr: 179/2, 176/1, 176/2, 177/4, 180, 312, 185, 187/2, 242/2, 242/1, 241/6, 241/7, 241/45, 241/5 obręb Dorotowo).

Rada Gminy Stawiguda nie podjęła uchwały o rewitalizacji i degradacji w trybie art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024r. poz. 278), tym samym działka nie jest zlokalizowana na obszarze rewitalizacji oraz nie leży w Specjalnej Strefie Rewitalizacji.

Działka 177/4 obręb Dorotowo jest położna przy drodze wewnętrznej (dz. Nr 179/2) należącej do Gminy Stawiguda.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu pismem z dnia 04 sierpnia 2025 roku poinformowało, że według posiadanej ewidencji na działce 177/4 obręb Dorotowo, gmina Stawiguda, nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Jednocześnie poinformowano, że zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, na przedmiotowej działce występuje odcinek rowu melioracyjnego, częściowo ujęty w przepust. Dodatkowo na działce mogą występować niezainwentaryzowane urządzenia drenarskie, które w przypadku ewentualnego uszkodzenia podczas wykonywanych robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania. W opinii Zarządu w Elblągu nie ma przeciwwskazań co do trwałego rozdysponowania (sprzedaży) przedmiotowej działki.

Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem z dnia 28.04.2025 r. poinformował, że na działce nr 177/4 obręb Dorotowo, gmina Stawiguda nie zarejestrowano stanowisk archeologicznych ale mają do niej zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292).

Gena wywoławcza nieruchomości wynosi - 40.500,00 zł

(Słownie: czterdzieści tysięcy pięćset złotych)

Gena zawiera podatek VAT w stawce obowiązującej na dzień sprzedaży

W cenie wywoławczej uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży

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>.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 423) - sprzedaż nieruchomości rolnej przez Krajowy Ośrodek 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.

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.

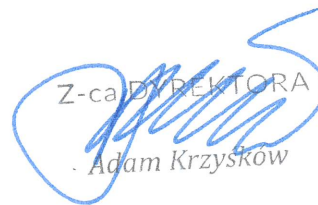
Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane w ogłoszeniu przetargowym.

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 05 września 2025 roku w Urzędzie Gminy w Stawigudzie, 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 w Stawigudzie
2. W-MiR w Olsztynie
3. KOWR OT Olsztyn w/m

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzysków

