

**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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 559) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 826) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu,
pochodzącej z byłego Państwowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Rolnej w Zalewie.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

nieruchomość niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów położona w **obrębie Jarnołtowo, na terenie gminy Małdyty, powiat ostródzki, województwo warmińsko-mazurskie, jako działka nr 509/17, o powierzchni 0,1138 ha**, w tym: grunty orne trwałe 0,1138 ha (RIIb).
Użytki rolne: 0,1138 ha.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość niezabudowana położona we wsi Budwity, oddalonej od wsi gminnej Małdyty o ok. 8 km i od miasta powiatowego Ostróda o ok. 37 km, ok. 4 km na zachód od drogi krajowej nr 7. Działka leży na obrzeżu zabudowy mieszkalnej wsi Budwity, posiada dostęp do drogi powiatowej 1182N. Działka posiada zjazd z drogi powiatowej o nawierzchni z kostki betonowej.

Sąsiedztwo działki stanowi zabudowa mieszkalna i gospodarcza oraz grunty rolne na zapleczu. Działka częściowo zagospodarowana jako zaplecze zabudowy gospodarczej oraz teren wypoczynkowy, częściowo porośnięta roślinnością trawiastą oraz samosiewami drzew i krzewów. Na działce znajduje się część blaszanego garażu oraz budynek gospodarczy nie powiązany z gruntem w sposób trwały, 2 konstrukcje stalowe suszarki do bielizny, niewielka murowana wędzarnia, kojec dla psa, betonowa płyta z pryzmą piasku oraz odpadami w tym eternit. Na działce składowane są odpady różnego pochodzenia. Dodatkowo przez działkę przebiega droga gruntowa, wykorzystywana lokalnie przez mieszkańców.



Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 20 300.00 zł
(słownie: dwadzieścia tysięcy trzysta złotych)

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

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

14-300 Morąg, ul. Dworcowa 13, +48 89 757 85 20, www.kowr.gov.pl

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana na podstawie przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 826).

Dla ww. nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Ostródzie Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych w Morągu prowadzona jest Księga Wieczysta nr EL20/00022153/7.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu ostródzkiego, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz Kupujący będą zobowiązani do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego oświadczenia, że nie będą występowali 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 oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopie wypisu i wrysu działki wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Zgodnie z **zaświadczeniem z Urzędu Gminy Małdyty** dla działki nr 509/17 położonej w obrębie Jarnołtowo, gmina Małdyty nie posiada uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w najbliższym czasie nie planuje przystępować do jego sporządzenia.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Gminy Małdyty dnia 15.06.2016 roku, Nr uchwały XIV/ 115/16 działka nr 509/17 częściowo przeznaczona jest pod tereny wskazane do uzupełnień i przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej i usługowej i częściowo pod tereny wskazane do rozwoju w kierunku zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Ponadto informuję, że:

- nie zostało wszczęte postępowanie w celu wprowadzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy,
- nie zostało wszczęte postępowanie w celu wprowadzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- nie zostało wszczęte postępowanie w sprawie uchwalenia planu odnośnie w/w działki,
- nie przewiduje się zmiany przeznaczenia przedmiotowej działki,
- gmina nie jest w posiadaniu informacji na temat występowania na w/w działce złóż ropy naftowej, węglowych, -gmina Małdyty nie wydała dla działki decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- przez przedmiotową działkę nie przebiega gazociąg,
- w/w działka nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków,
- działka nie jest objęta miejscowym planem odbudowy,

- Rada Gminy Małdyty nie podjęła uchwały o obszarze rewitalizacji,
- w związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina nie jest w posiadaniu informacji o możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- w/w działka nie znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu i nie jest objęta planem Natura 2000,
- Rada Gminy Małdyty w dniu 13 marca 2024 r. podjęła Uchwałę Nr LVII/383/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Małdyty.**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 pismem **Starostwa Powiatowego w Ostródzie** działka nie jest obciążona prawem dożywotniego użytkowania. Na przedmiotowej nieruchomości nie została zarchiwizowana dokumentacja geologiczna, ustalająca zasoby złóż kopalin.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie**

Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm.), takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Jednakże ww. działka położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr XXX/670/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 września 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2017 r. poz. 4144).

Zakazy obowiązujące na Obszarze Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego reguluje § 5 wyżej wymienionej uchwały w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego, która dostępna jest na stronie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie (<https://www.gov.pl/web/uw-warmińsko-mazurski>).

Rejestr pomników przyrody dostępny jest na stronie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie (<https://www.gov.pl/web/rdos-olsztyn>), w zakładce Załatw sprawę — Inne rejestry publiczne — Rejestr form ochrony przyrody - Rejestr pomników przyrody.

Zgodnie z pismem z **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Nadzór Wodny w Elblągu** informuje, że na działce nr 509/17 obręb Jarnołtowo nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Ponadto na przedmiotowej działce mogą występować niezainwentaryzowane sączki drenarskie, które w przypadku ewentualnego przerwania podczas wykonywanych robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Ostródzie** działka nie jest obciążona dożywotnim użytkowaniem, nie została zarchiwizowana dokumentacja geologiczna, ustalająca zasoby złóż kopalin na terenie działki.

Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu** na w/w działce nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Warmińsko - Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie informuje, że nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, czy w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Ponadto aktualnie 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 **Urzędu Miejskiego w Małdytach**, na obszarze występowania w/w działki nie jest planowana lub realizowana inwestycja budowy, przebudowy dróg,

- tut. Urząd nie wystąpił oraz w okresie najbliższych miesięcy nie jest planowane wystąpienie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, działka nr 509/17, obręb Jarnołtowo posiada dostęp do drogi powiatowej 1182N, Urząd Gminy Małdyty nie posiada informacji odnośnie zjazdów na działkę nr 509/17, obręb Jarnołtowo.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Powiatowych w Ostródzie** informuje, że nie jest planowana lub realizowana inwestycja budowy przebudowa drogi powiatowej oraz, że w obecnej chwili i w najbliższym czasie nie planuje wszcząć takiego postępowania. Ponadto informuje, że powyższa działka graniczy z drogą powiatową nr 1182 N Połowite - Gumiska Wlk. **Działka posiada zjazd z drogi powiatowej o nawierzchni z kostki betonowej.**

Zgodnie z pismem z **Zarządu Dróg Wojewódzkich Rejon Dróg Wojewódzkich w Elblągu** poinformował, że w/w działka nie styka się z pasami dróg wojewódzkich i nie leży w ich sąsiedztwie. Nie przewiduje się również budowy nowych odcinków dróg wojewódzkich, które mogłyby przebiegać przez w/w działkę lub z nimi graniczyć. Nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działki, oraz w najbliższym czasie nie zamierza wszcząć takiego postępowania.

Zgodnie z pismem **Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie** przedmiotowa działka nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu na potrzeby budowy dróg krajowych. GDDKiA nie zamierza wystąpić w okresie najbliższym czasie z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej i nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady dla przedmiotowej działki.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - 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 ww. 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

łączonej 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.

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.

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 Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Morągu, ul. Dworcowa 13, tel. 89 757 85 20 w godz. 7:30 do 15:30 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 24.11.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy w Małdytach.
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 Morągu.

KIEROWNIK
Sekcji Zamiejscowej w Morągu
Antoni Wyszomirski