



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Lidzbarku Warmińskim
OLS.WGZ.LI.4240.26.2025.AKu.88

Lidzbark Warmiński, 15.01.2026r.

**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 2025, 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,
pochodzących z byłego Państwowego Funduszu Ziemi

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomości niezabudowane, położone na terenie gminy Świątki, oznaczone w ewidencji gruntów obrębu Kwiecewo, jako:

- działka nr 352/4 pow. 0,3900 ha, KW Nr OL1O/00199869/3
- działka nr 352/10 pow. 0,0331 ha, KW Nr OL1O/00021050/1

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,4231 ha, z czego:

- grunty orne: 0,3900 ha, w tym: RIIb – 0,3900 ha
- pastwiska trwałe: 0,0331 ha, w tym: PsIV – 0,0331 ha

w tym: 0,4231 ha użytków rolnych.

Opis nieruchomości:

Działki położone w obrębie Kwiecewo, gmina Świątki, powiat olsztyński, w odległości ok. 2 km na południe od zabudowań wsi Kwiecewo, w sąsiedztwie gruntów rolnych i leśnych w pobliżu zabudowy kolonijnej wsi. Działki nieużytkowane, porośnięte trawami, chwastami, samosiewami drzew i krzewów oraz starymi drzewkami owocowymi. Drzewostan nie jest nośnikiem wartości. Nad działką 352/10 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna oraz przez działkę przechodzi sieć wodociągowa.

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

UWAGA: na działkę 352/10 została zawarta umowa nr 98/OLS/2024 z dnia 02.09.2024r. o udostępnienie gruntu pod inwestycję z Gminą Świątki, polegającą na budowie i eksploatacji sieci wodociągowej z rur PE Ø 40 mm, o długości 4,60 mb. Inwestycja została zakończona. Zgodnie z § 4 ww. umowy na odrębny wniosek Inwestora zostanie ustanowiona nieodpłatna służebność przesyłu obciążająca nieruchomość, polegająca na prawie nieograniczonego dostępu do nieruchomości obciążonej, w celu wykonywania niezbędnych robót związanych z eksploatacją, konserwacją, naprawą oraz remontem inwestycji, w szczególności wejścia i dojazdu na teren nieruchomości obciążonej służebnością. W związku z powyższym, Kupujący przejmie obowiązki wynikające z ww. umowy i będzie zobowiązany do ustanowienia nieodpłatnej służebności zgodnie z § 4 ww. umowy na wniosek Inwestora. Nabywca jest świadomy powyższego i nie będzie wnosił uwag i zastrzeżeń.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy Świątki działki nr 352/4 i 352/10 obręb Kwiecewo nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Gmina Świątki posiada Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Świątki Nr XLIV/372/2022 z dnia 08 czerwca 2022 roku, gdzie działka 352/4 położona jest na terenach rolnych a działka 352/10 na terenach rolnych i układ komunikacyjny – pozostałe drogi wewnętrzne. Gmina Świątki nie wyznaczyła obszarów rewitalizacji, o których mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji oraz obszarów Specjalnej Strefy rewitalizacji, o których mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji. Dla ww. działek nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego. Gmina nie planuje przystąpić do opracowania mpzp i suikzp dla przedmiotowych nieruchomości. Brak jest zainteresowania inwestorów lokalizacją elektrowni na przedmiotowym terenie jak również nie dokonywano pomiaru siły wiatru na potrzeby budowy elektrowni wiatrowych. Ww. działki nie znajdują się w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz nie są objęte miejscowym planem odbudowy. Rada Gminy Świątki podjęła uchwałę nr II/14/2024 z dnia 24.05.2024r, w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego Gminy Świątki. Brak informacji o przeznaczeniu nieruchomości w planie ogólnym.

Zgodnie z pismem Starostwa Powiatowego w Olsztynie znak: GN-I.7021.2.125.2025 z dnia 23.12.2025r. działki nie są obciążone dożywotnim użytkowaniem.

Zgodnie z zaświadczeniem Starosty Olsztyńskiego nr I/1236/2024 z dnia 21.06.2024r. i nr I/453/2025 z dnia 05.03.2025r. przedmiotowe działki nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu.

Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie z dnia 25.06.2024r., znak: BO.ZZI.0145.108.2024 i z dnia 04.03.2025r, znak: BO.ZZI.0145.57.2025 na przedmiotowych działkach nie występują śródlądowe wody płynące, natomiast znajduje się urządzenie melioracji wodnych - rów melioracyjny.

Zgodnie z pismem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie znak: WSI.402.781.2024.KK z dnia 28.06.2024r. oraz pismem znak: WSI.402.346.2025.IB z dnia 21.03.2025r. przedmiotowe działki nie są objęte 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 chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy.

Zgodnie z pismem WMUW w Olsztynie znak WIN-III.7511.2.661.2025.MJ z dnia 30.12.2025r. Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowych nieruchomości były zgłaszane roszczenia.

Zgodnie z pismem Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak: IZAR.5136.341.2024.aka z dnia 03.07.2024r i znak: IZAR.5136.162.2025.aka z dnia 14.03.2025r. na przedmiotowych działkach nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Zgodnie z pismem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie z dnia 17.07.2024r. znak OOL.Z-3.713.291.2024.AP i z dnia 31.03.2025r. znak: OOL.Z-3.70.73.2025.MA przedmiotowe działki nie przylegają 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 tych działek na potrzeby budowy dróg krajowych.

Zgodnie z pismem Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie znak: ZDW-IP.4205.766.2025 z dnia 22.12.2025r. ZDW nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na przedmiotowych działkach.

Zgodnie z pismem Powiatowej Służby Drogowej znak: DU.4115.385.2025.MT z dnia 12.01.2026r. działki nie przylegają do drogi powiatowej. Sprzedaż nieruchomości nie będzie kolidować z planami PSD w Olsztynie.

Urząd Gminy Świątki pismem znak: KI.7021.13.2025 z dnia 06.03.2025r. poinformował, że działka nr 352/2 stanowi drogę gminną wewnętrzną. Gmina nie planuje przebudowy ani poszerzenia ww. drogi.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi – 42 350,00 zł
(słownie: czterdzieści dwa tysiące trzysta 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 2025 r., poz. 826).

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 wyrysem 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 wyrysu 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 2025 r., poz. 1653) 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 05.02.2026 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy w Świątkach,
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