



**Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy Olsztyn**

OLS.WGZ.GM.4240.74.2026.AG.3

Olsztyn, 30.01.2026 r.

**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 2025 r., poz. 826) 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), a także ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 1653), podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości zabudowanej wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, przeznaczonej **do sprzedaży**, położonej w obrębie Samin, gmina Dąbrówno, powiat ostródzki, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej ze zlikwidowanego Państwowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Rolnej w Saminie

Opis nieruchomości

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona na terenie **gminy Dąbrówno**, oznaczona w ewidencji gruntów **obróbu Samin** jako **działka nr 4/52** o powierzchni **0,5075 ha**, w tym:

- **inne tereny zabudowane:** **0,3278 ha** (Bi)
- **grunty rolne zabudowane:** **0,1053 ha** (Br-RIVb)
- **grunty zadrzewione i zakrzewione:** **0,0744 ha** (Lz)

w tym: 0,1053 ha użytków rolnych

Wykaz budynków:

- budynek gospodarczy nr inwent. 100031136

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Iławskiego. 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 zabudowana budynkiem gospodarczym, położona wśród zabudowy mieszkalnej i gospodarczej wsi Samin. Działka o gruntowej nawierzchni, porośnięta trawą, zakrzaczeniami i pojedynczymi kilkunastoletnimi drzewami liściastymi – bez wartości użytkowej. Miejscami teren trudnodostępny – w południowej części działki występuje skarpa. Kształt działki dość regularny. Na nieruchomości od strony południowej znajduje się metalowa brama wjazdowa oraz ogrodzenie z siatki i betonowych słupków w słabym stanie technicznym. Przez nieruchomość przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna z lokalizacją słupa. Bezpośrednio przy południowej granicy działki przebiega sieć wodociągowa. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkalna i gospodarcza, grunty i leśne oraz jezioro Dąbrowa i staw „Piekiełko”. Działka posiada dostęp do publicznej drogi powiatowej (działka nr 251).

Działka zabudowana jest budynkiem magazynu zbożowego – obiekt wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Budynek główny czterokondygnacyjny (czwarta kondygnacja to poddasze użytkowe) i przybudówka z częścią jednokondygnacyjną, niepodpiwniczony z kominem murowanym z cegieł,

o powierzchni zabudowy 396 m². Obiekt kryty dachówką ceramiczną oraz w części papą oraz płytami azbestowo-cementowymi, bez instalacji. Stan budynku słaby. W budynku znajdują się pozostałości systemu transportu zboża, niesprawne, zdekompletowane, silnie skorodowane, bez wartości użytkowej. Znajduje się również: piec suszarni – stalowy, niesprawny, zdekompletowany, silnie skorodowany, bez wartości użytkowej oraz niesprawna, skorodowana czyszczalnia zboża i waga platformowa – nie związane trwale z budynkiem. Przy budynku znajduje się murowany z cegieł komin.

Na podstawie art. 3 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków budynek gospodarczy wchodzący w skład przedmiotu sprzedaży jest zwolniony z obowiązku sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej.

W V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostródzie dla działki nr 4/52 w obrębie Samin prowadzona jest księga wieczysta **KW Nr EL10/00034449/9**.

Zgodnie z zaświadczeniem Wójta Gminy Dąbrówno działka nr 4/52 w obrębie Samin nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrówno, przyjętym uchwałą Nr LXVI/404/23 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 11 września 2023 roku w/w działka położona jest: w części **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** oraz w części **tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej**.

Ponadto poinformowano, że:

- Rady Gminy Dąbrówno podjęła Uchwałę Nr III/18/24 z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Dąbrówno. Na obecnym etapie nie jest możliwe wskazanie stref planistycznych.
- Rada Gminy Dąbrówno nie podjęła uchwały o ustanowieniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w rozumieniu art. 8 ustawy z dnia 09.10.2015 r. o rewitalizacji.
- Na wskazanym terenie jak również w jego sąsiedztwie nie jest aktualnie opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
- Nie ma możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych
- Na wskazany teren nie wydano decyzji o ustaleniu warunków zabudowy lub ustaleniu inwestycji celu publicznego.
- Działka znajduje się w Dąbrówieńskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.
- Gmina nie dysponuje informacjami nt. występowania na powyższym terenie złóż kopalin oraz obiektów zabytkowych.
- Działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej nr 1259N.

Zarząd Dróg Powiatowych w Ostródzie pismem z dnia 27.05.2025 r. poinformował, że **przedmiotowa działka graniczy z pasem drogowym drogi powiatowej Nr 1259 N dr P 1257N- Samin – Leszcz – dr W 542. Działka nr 4/52 w obrębie Samin posiada zjazd z drogi powiatowej.** Nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz w okresie najbliższych 12 miesięcy nie jest planowane wszczęcie takiego postępowania.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie pismem z dnia 04.06.2025 r. poinformowało, że na przedmiotowej działce nie występują urządzenia melioracyjne oraz śródlądowe wody płynące. Jednocześnie nie wyklucza się występowania innych urządzeń melioracyjnych poza ewidencją.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu pismem z dnia 10.06.2025 r. poinformował, że na przedmiotowej działce nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. **Jednocześnie działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie parku wpisanego do rejestru zabytków. Wszelkie prace podejmowane na przedmiotowej działce nie mogą mieć żadnego wpływu na substancje zabytkowego parku.**

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 06.06.2025 r. poinformowała, że przedmiotowa działka nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, takich jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Jednocześnie jej fragment zlokalizowany jest w granicach **Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu**, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 143 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12.11.2008 r. w sprawie Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zakazy obowiązujące na terenie ww. obszaru chronionego reguluje §4 powyższego rozporządzenia.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 100.500,00 zł

(słownie: sto tysięcy pięćset złotych)

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 ustawy z dnia 19 października 1991 r. 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**.

Na podstawie art. 28a ust. 2 w/w ustawy przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, 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.

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.

Powierznię użytków rolnych ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez nabywcę nieruchomości rolnej pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

W rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego **za użytki rolne uważa się:** grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

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. 22, tel. (89) 524-88-70 w godz. od 8⁰⁰ do 15⁰⁰ każdego dnia roboczego lub w KOWR OT Olsztyn Sekcja Zamiejscowa w Grabinie, Grabin 17, tel. (89) 642-56-40.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu przez okres 14 dni licząc od dnia 6 lutego 2026 roku
w Urzędzie Gminy Dąbrówno, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, w Sekcji Zamiejscowej
Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Grabinie, Grabin 17, 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 Dąbrówno
2. W-MIR w Olsztynie
3. KOWR OT Olsztyn SZ w Grabinie
4. KOWR OT Olsztyn w/m

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzyśków