



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Grabinie
OLS.WKUZ.GR.4240.8.2024.AgW.35

Grabin, dnia 27.06.2025 r.

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. 599) 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,
pochodzącej z byłego OPHRIN Olsztyn.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość zabudowana budynkiem gospodarczym o powierzchni użytkowej 96 m², położona w województwie warmińsko-mazurskim, powiecie ostródzkim, na terenie gminy Grunwald, obrębie Góry Łubiańskie, oznaczona w ewidencji gruntów jako **działka nr 145/14 o ogólnej powierzchni- 0,1513 ha, z czego całość stanowią grunty rolne zabudowane (Br-RIVa).**

Nieruchomość położona jest w obrębie Góry Łubiańskie, we wsi Lubianek. Działka znajduje się na obrzeżu zabudowy mieszkalnej wsi Lubianek, na zapleczu zabudowy gospodarczej i zagrodowej. Działka zabudowana parterowym budynkiem gospodarczym, niepodpiwniczonym, wybudowanym w technologii tradycyjnej murowanej w złym stanie technicznym. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 96 m², Mury przyziemia silnie zawilgocone, porażona ogniskami korozji biologicznej. Stan techniczny konstrukcji słaby – ściany wykazują spękania wskazujące na nierównomierne osiadanie budynku oraz nadmierne obciążenie konstrukcji. Występują rozległe odparzenia i ubytki tynków, cegły wystawione na bezpośrednie działanie czynników atmosferycznych, zaprawa jest wypłukiwana przez wodę opadową. Stan konstrukcji dachowej zły, dach ugięty, konstrukcja drewniana zawilgocona, porażona korozją biologiczną. Stan pokrycia dachowego słaby, płyty cementowo-azbestowe zwiędzłe, połamane, występują ubytki, nieuszczelnienia i przecieki. Posadzki w stanie złym, nierówne, wykruszone, spękane. Otwory pozbawione stolarek, zabite deskami. Budynek nie jest użytkowany, od dłuższego czasu nie były wykonywane prace remontowe ani zabiegi konserwacyjne. Postępuje przyspieszone zużycie techniczne i dalsza degradacja obiektu. Pozostała część działki stanowi zaplecze komunikacyjno-gospodarcze, zarośnięte chwastami i zakrzaczeniami oraz drzewami liściastymi (drzewostan nie przedstawia wartości użytkowej). Rzeźba terenu płaska, kształt działki zwarty, regularny, zbliżony do prostokątnego. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkalna i gospodarcza, grunty niezainwestowane oraz tereny rolne. Bezpośredni dojazd drogą o nawierzchni gruntowej, stanowiącą gminną drogę wewnętrzną. Obiekty administracyjne, handlowe i użyteczności publicznej znajdują się w Grunwaldzie w odległości około 11 km oraz w Ostródzie w odległości około 37 km.

UWAGA!!!

Nieruchomość posiada dostęp do gminnej drogi wewnętrznej oraz nie posiada 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.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostródzie dla w/w nieruchomości powadzona jest Księga Wieczysta **nr EL10/00037710/1.**

Urząd Gminy Grunwald zaświadczył, że dla działki nr 145/14, obręb Góry Łubiańskie brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr LXV/486/2023 Rady Gminy Grunwald w dniu 31 sierpnia 2023 r. obszar ww. działki **wskazany został jako teren strefy mieszkalno - usługowa.**

Rada Gminy Grunwald nie podjęła uchwały w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie podjęła uchwały w sprawie sporządzenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Nie planuje się opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani zmian studium. Nie było wydawanych żadnych decyzji o warunkach zabudowy ani o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nie wpłynęły wnioski o wydanie decyzji warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ustalenia celu publicznego. Nie ma możliwości lokalizacji elektrowni na ww. terenie. Nie ma zainteresowania Inwestorów lokalizacji elektrowni na tym terenie oraz nikt nie przeprowadzał pomiaru sił wiatrowych. Urząd Gminy Grunwald nie posiada informacji o występowaniu złóż kopalin na terenie

wyżej wymienionej działki jak również nie posiada informacji o istnieniu na wspomnianej działce obiektów zabytkowych. Ww. działka nie znajduje się na terenie objętym pierwokupem wynikającym z ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji ani nie jest położona w obszarze rewitalizacji. Działka nie jest objęta planem odbudowy oraz nie jest położona w granicach specjalnej strefy ekonomicznej. Gmina Grunwald przystąpiła do opracowywania Planu Ogólnego.

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu na ww. działce nie występują urządzenia melioracyjne oraz śródlądowe wody płynące.

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez RDOŚ w Olsztynie ww. działka nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: 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 wyżej wymieniona działka położona jest w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno**, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 106 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 3 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 176, poz. 2574).

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez WUOZ w Olsztynie Delegatura w Elblągu na przedmiotowej działce nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Urząd Gminy Grunwald poinformował, że nie zostało wszczęte postępowanie oraz, że nie zamierza wszcząć postępowania o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej na przedmiotowej działce. Ponadto działka nr 145/14 posiada bezpośredni dostęp do gminnej drogi wewnętrznej – działka nr 145/12.

Zarząd Dróg Powiatowych w Ostródzie poinformował, że nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji w zakresie dróg publicznych oraz nie planuje wszcząć takiego postępowania. Ponadto ww. działka nie graniczy z pasem drogowym drogi powiatowej.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie poinformował, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działce oraz nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji w zakresie dróg publicznych oraz nie planuje wszcząć takiego postępowania. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że ww. działka nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest Oddział GDDKiA w Olsztynie i przez obszar działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych.

Polskie Linie Kolejowe S.A. w Olsztynie poinformowały, że na ww. działce nie prowadzi się obecnie żadnych działań związanych z przygotowaniem i realizacją inwestycji oraz nie zostało wszczęte postępowanie o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej na podstawie Ustawy o transporcie kolejowym.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki poinformował, że nie toczą się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowania administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie ww. nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Starostwo Powiatowe w Ostródzie poinformowało, że w/w działka nie jest obciążona służebnościami osobistymi oraz, że nie zostały zgłoszone roszczenia, a także nie jest objęta postępowaniem administracyjnym, przeprowadzanym w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 21.800,00 zł

(słownie: dwadzieścia jeden tysięcy osiemset złotych 00/100)

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

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

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., 589 z późn. zm.)

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę 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 wyrysu działki/ek 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, 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 z późn. zm.) 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 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.

Przedmiotowa nieruchomość zostanie sprzedana 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>

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 Sekcji Zamiejscowej w Grabinie, Grabin 17, pok.8 tel. 89 642 56 48 w godz. od 9.00 do 14.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 15 lipca 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy Grunwald,
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 Grabinie,

