



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WGZ.4240.80.2025.IS.

Olsztyn, 20.01.2025 rok

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa działając na podstawie:

- ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz.U. z 2024, poz. 801 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 589 z późn. zm.),
- 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2092),

podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości zabudowanej przeznaczonej do sprzedaży, wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pochodzącej z byłego Państwowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Rolnej w Lidzbarku Warmińskim, położonej na terenie województwa warmińsko – mazurskiego, powiat lidzbarski, gmina Lidzbark Warmiński, obręb PGR Morawa.

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość zabudowana, pochodząca z byłego Państwowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Rolnej w Lidzbarku Warmińskim, położona na terenie gminy Lidzbark Warmiński, oznaczona w ewidencji gruntów jako:

- działka nr 1/8, obręb PGR Morawa – o pow. 0,0976 ha, (KW OL1L/00016373/0)

w tym:

- grunty rolne zabudowane (Br-PsIII)- 0,0976 ha

Użytki rolne – 0,0976 ha

- działka nr 1/9, obręb PGR Morawa- o pow. 0,2428 ha (KW OL1L/00016374/7)

w tym:

- grunty rolne zabudowane (Br-PsIII)- 0,2428 ha

Użytki rolne – 0,2428 ha



Przedmiotowa zabudowana nieruchomość położona jest w północnej części wsi Morawa. Najbliższe sąsiedztwo stanowią zabudowania gospodarcze oraz park krajobrazowy.

Działki będące przedmiotem sprzedaży przylegają do siebie tworząc jeden kompleks o kształcie zbliżonym do prostokąta o długości ok. 77 m i szerokości ok. 44 m. Ze wschodniej części kompleksu wydzielono niewielką działkę nr 1/10, która stanowi przedłużenie drogi i zapewnia dwóm wycenianym działkom dostęp do drogi gminnej (działka nr 1/11). Teren płaski, nieznacznie wznosi się w kierunku północnym. W środkowej części działki nr 1/8 znajduje się budynek mieszkalny (dwór), otoczenie budynku porośnięte trawą, bez zadrzewień.

Budynek mieszkalny wielolokalowy adaptowany z XIX wiecznego dworu. Parterowy, częściowo podpiwniczony, z poddaszem użytkowym. Obiekt niezasiedlony, od wielu lat nieużytkowany. Dwór pochodzi z drugiej połowy XIX wieku. Założony na rzucie prostokąta, jednokondygnacyjny, ze ścianką kolankową, w elewacji frontowej dwukondygnacyjny ryzalit, zamknięty prosto, od strony parku dwie symetryczne wystawki w dachu. Elewacje ozdobione skromnym detalem klasycystycznym. Wnętrza obiektu zostały zaadaptowane na osiem lokali mieszkalnych. Zmieniono układ funkcjonalny, zamurowano część otworów drzwiowych i postawiono nowe ścianki działowe. Obiekt wymaga kapitalnego remontu. Fundamenty budynku z kamienia polnego na zaprawie wapiennej- stan dostateczny; ściany parteru murowane z cegły ceramicznej na zaprawie wapiennej- stan dostateczny; strop nad piwnicą, ceglane sklepienia łukowe w dość dobrym stanie; strop nad parterem o konstrukcji drewnianej, belkowy, w słabym stanie technicznym; strop nad piętrem drewniany, belkowy, silnie zużyty, podłoga na strychu całkowicie zbutwiała; dach drewniany, dwuspadowy o konstrukcji słupowo-ryglowej, pokryty dachówką ceramiczną esówką, dach w części nieocieplony, z licznymi prześwitami i zaciekami; w części zaadaptowanej na pomieszczenia mieszkalne połać dachu w części ocieplona; podłogi i posadzki wykonane w przewadze z płyt pilśniowych oraz desek malowanych farbą olejną; w części posadzki ceramiczne, w piwnicach betonowe; podłogi znajdują się w złym stanie technicznym; okna drewniane skrzynkowe, malowane farbą olejną; okna w znacznym stopniu zużyte, nie nadają się już do wykorzystania; drzwi płycinowe i drewniane w całości zużyte; tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, malowane farbami olejnymi i klejowymi; zawilgocone, spękane, całkowicie zużyte w złym stanie; elewacje z tynku wapienno-cementowego, gładki miejscami odspojony od ścian; przy cokole budynku widoczne liczne zacieki. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociagową i kanalizacyjną z odprowadzeniem ścieków do zbiornika bezodpływowego. Instalacje w całości wyeksploatowane. Ogrzewanie piecowe, część pieców kaflowych uszkodzonych, niesprawne. Jeden z pieców ma charakter reprezentacyjny, jest nieuszkodzony i przedstawia wartość historyczną.

Północna część działki nr 1/9 była w przeszłości użytkowana jako ogródek działkowy; obecnie zachwaszczona, z pojedynczymi krzewami i pozostałościami drewnianych płotków. W środkowej części działki znajdują się pozostałości drewnianego budynku gospodarczego, który według ewidencji gruntów posiadał powierzchnię 63 m². W południowej części działki znajduje się murowany budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 164 m². Dwa budynki gospodarcze o powierzchni 16 i 17 m² ujawnione w ewidencji gruntów nie istnieją w terenie.

Budynek gospodarczy wolnostojący, parterowy, wybudowany w technologii tradycyjnej z dachem dwuspadowym krytym dachówką ceramiczną. Budynek podzielony wewnętrznymi ścianami murowanymi z cegły ceramicznej na segmenty gospodarcze. Obiekt zrealizowany z połowie XIX wieku a w latach po 1945 przebudowany na segmenty gospodarcze pracowników PGR. Obiekt od wielu lat nieużytkowany. Fundamenty budynku gospodarczego z kamienia polnego ciosanego na zaprawie wapiennej- stan dostateczny; w poziomie parteru ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie gliniano-wapiennej; ściany z licznymi ubytkami cegieł i spękaniem, przy gruncie mocno zawilgocone- stan techniczny zły; szczytowe ściany poddasza o konstrukcji drewnianej oszalowanej deskami- stan techniczny zły; strop nad parterem o konstrukcji drewnianej, belkowy, w złym stanie technicznym, miejscami zarwany w stanie awarii; dach drewniany dwuspadowy, o konstrukcji jętkowej, pokryty dachówką ceramiczną typu holenderka, konstrukcja zbutwiała, odkształcona, połacie nierówne, pokrycie wymaga przełożenia i uzupełnienia ubytków dachówek; stolarka okienna typu inwentarskiego, zniszczona, z licznymi ubytkami w oszkleniu; drzwi typu inwentarskiego, drewniane z desek- całkowicie zużyte. Instalacji brak.

Pozostałości parterowej szopy drewnianej (stan z marca 2023 roku) zostały rozebrane.

Działki posiadają pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez gminne działki drogowe nr 1/10 i nr 1/1. Droga w części przylegającej do przedmiotu wyceny nie jest urządzona w terenie.

W związku z powyższym, Kupujący przy zawarciu notarialnej umowy sprzedaży będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia o treści: „Jestem świadomy faktu, że przedmiotowa nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Samodzielnie i na własny koszt zapewnię sobie dostęp do

nieruchomości. Nie wystąpię ani nie będę występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu”.

Zgodnie z informacją Urzędu Gminy w Lidzbarku Warmińskim, przedmiotowe działki w planie ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lidzbark Warmiński obowiązującym do 31.12.2002r. przeznaczone były pod biura PGR, klub, ruch, punkt biblioteczny- adaptowane. Zgodnie z Uchwałą nr XXXVI/273/2021 z dnia 22.12.2021r. Rady Gminy Lidzbark Warmiński zatwierdzającą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lidzbark Warmiński działka przeznaczona jest pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową.

Ponadto:

- na terenie przedmiotowych działek nie planuje się opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani zmiany obowiązującego studium oraz nie prowadzi się postępowania zmierzającego do wprowadzenia planu ogólnego;
- na terenie przedmiotowych działek Rada Gminy nie podjęła uchwały w sprawie miejscowego planu odbudowy,
- na terenie przedmiotowych działek nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- nie wydano decyzji ani nie wpłynęły wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- nie występują kopaliny surowców naturalnych;
- nie znajdują się w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- gmina nie prowadzi ewidencji, rejestrów obszarów objętych planem „Natura 2000”, obszarów chronionego krajobrazu lub rezerwatu przyrody;
- nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji oraz na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacyjnej, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. 2024 poz. 278),
- przedmiotowe działki posiadają pośredni dostęp do drogi publicznej nr 117030 N (działka nr 17/2) poprzez drogi gminną wewnętrzne położone na działkach nr 1/11, nr 1/17, nr 1/85 i nr 1/84 obręb PGR Morawa, ponadto w ich obszarze nie jest realizowana ani planowana realizacja inwestycji drogowych w zakresie budowy lub rozbudowy drogi publicznej.

Zgodnie z informacją Zarządu Dróg Powiatowych w Lidzbarku Warmińskim na przedmiotowych działkach nie jest planowana/ realizowana inwestycja drogowa związana z budową lub rozbudową drogi publicznej wymagająca zajęcia gruntów przyległych. ZDP nie planuje również wszczęcia postępowania w tej sprawie.

Zgodnie z informacją Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która usytuowana byłaby na przedmiotowych działkach. Ponadto nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działek oraz ZDW nie zamierza wszcząć takiego postępowania.

W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z informacją Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad ww. działki nie przylegają bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar przedmiotowej nieruchomości nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej, w związku z czym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu przedmiotowej nieruchomości na potrzeby budowy dróg krajowych. Nieruchomość nie jest objęta planami inwestycji drogowych.

Zgodnie z informacją Wojewódzkiego Urzędu Zabytków w Olsztynie, działki nr 1/8 i nr 1/9 znajdują się w granicach parku dworskiego w Morawie, wpisanego do rejestru zabytków województwa warmińsko – mazurskiego pod numerem decyzji A-1561 z dnia 11 września 1984 roku, Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2024 poz. 1292 z późn. zm.) wszelkie prace prowadzone na terenie wpisanym do rejestru zabytków wymagają pozwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Na podstawie art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku poz. 589 z późn. zm.), cenę sprzedaży części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się nie więcej niż o 50 %, jeżeli nabywca zobowiąże się do dokonania na tej części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, w terminie określonym w umowie sprzedaży, nie dłuższym

jednakże niż 5 lat od dnia jej zawarcia, nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny sprzedaży tej nieruchomości.

Zgodnie z informacją Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie przedmiotowe działki nie są objęte formami ochrony 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 informacją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie na terenie działki nr 1/8, obręb PGR Morawa, nie występują śródlądowe wody płynące oraz urządzenia melioracji wodnych. Natomiast na działce nr 1/9, obręb PGR Morawa, nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące, natomiast zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów znajduje się urządzenie melioracji wodnych- rów melioracyjny. Jednocześnie PGW Wody Polskie nie widzi przeciwwskazań do trwałego rozdysponowania przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z informacją Starostwa Powiatowego w Lidzbarku Warmińskim Starosta Lidzbarski nie posiada informacji dotyczących możliwości występowania na przedmiotowych działkach złóż kopalin pospolitych, dla których Starosta udziela koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie kopalin oraz koncesji na wydobywanie kopalin.

Zgodnie z informacją Warmińsko – Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie brak jest rejestrów i dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowych działek były zgłaszane roszczenia. Ponadto nie toczą się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowania administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie przedmiotowych działek na rzecz Skarbu Państwa

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje powyższą nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Lidzbarskiego. Wobec powyższego Kupujący zobowiązany zostanie do złożenia oświadczenia, że nie będzie występował z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego 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.

Cena sprzedaży nieruchomości wynosi 281.000,00 zł

(słownie: dwieście osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych)

W cenie 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.

UWAGA

1. 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>
2. 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.Nabywający zobowiązany będzie do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczeń w tym zakresie. Oświadczenia te będą składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.
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.

W rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. 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.

3. Na podstawie art. 29 ust. 4 ww. ustawy z dnia 19 października 1991 roku, Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje **prawo pierwokupu** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez Nabywcę w okresie 5 lat, licząc od dnia jej nabycia od KOWR.
4. Na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa każdy nabywca nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości. Zatem w notarialnej umowie sprzedaży Nabywca zobowiązany będzie złożyć stosowne oświadczenie w tym zakresie.
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.
5. W myśl art. 29c ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, jest nieważna.
6. 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.
7. 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. 24, tel. 89/5248908 w godz. od 7.30 do 15.30 każdego dnia roboczego, lub w Sekcji Zamiejscowej w Lidzbarku Warmińskim tel. 89/7677810.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres 14 dni od dnia 29 stycznia 2025 roku w Urzędzie Gminy w Lidzbarku Warmińskim, w Warmińsko - Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, w siedzibie Sekcji Zamiejscowej w Lidzbarku Warmińskim, w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, ul. Głowackiego 6 oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy w Lidzbarku Warmińskim
2. W-MiR w Olsztynie
3. KOWR OT Olsztyn w/m
4. KOWR OT Olsztyn SZ w Lidzbarku Warmińskim.

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzyśków

POTWIERDZENIE PUBLIKACJI

Wykazu na sprzedaż nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 1/8 i 1/9 położonej w obrębie PGR Morawa gmina Lidzbark Warmiński okresie od dnia 29.01.2025 r. do dnia 13.02.2025 r.

L.p.	Wywieszono na tablicy ogłoszeń w dniu: (pieczęć, data, podpis)
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	

POTWIERDZENIE PUBLIKACJI

Wykazu na sprzedaż nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 1/8 i 1/9 położonej w obrębie PGR Morawa gmina Lidzbark Warmiński okresie od dnia 29.01.2025 r. do dnia 13.02.2025 r.

L.p.	Zdjęto z tablicy ogłoszeń w dniu: (pieczęć, data, podpis)
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	

