



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Lidzbarku Warmińskim

OLS.WGZ.LI.4240.94.2024.AC.41

Lidzbark Warmiński, 07.04.2025 r.

**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 2024 r., poz. 801 z późn. zm.) 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 Państwowego Funduszu Ziemi

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Dobre Miasto, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem Stary Dwór, jako:

- działka Nr 136/3 pow. 0,3237 ha, KW Nr OL1L/00092564/5

- działka Nr 136/4 pow. 0,1979 ha, KW Nr OL1L/00092564/5

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,5216 ha, z czego:

- grunty orne: 0,3579 ha, w tym: RIVb – 0,3579 ha

- pastwiska trwałe: 0,1637 ha, w tym: PsIV – 0,1637 ha

w tym: 0,5216 ha użytków rolnych.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość położona w obrębie Stary Dwór, wśród zwartej zabudowy mieszkalnej wsi. Działki niezabudowane, porośnięte wysoką trawą, oraz pojedynczymi zakrzaczeniami i drzewami. Drzewostan nie przedstawia wartości użytkowej. Wartość drzewostanu jako surowca opałowego nie przekracza kosztów pozyskania. Na nieruchomości występuje teren obniżony, podmokły. Rzeźba terenu płaska, nachylona. Kształt działki wydłużony, nieregularny. Sąsiedztwo działki stanowi zabudowa mieszkalna wsi. Przez teren działek 136/3 i 136/4 przebiega sieć wodociągowa. Dodatkowo przez teren działki 136/4 od strony drogi gminnej nr 151/1 przebiega linia energetyczna. W zasięgu nieruchomości znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej obejmujące sieć telekomunikacyjną.

Działka 136/3 położona jest przy drodze krajowej nr 51 Olsztyn – Bartoszyce bez urzędzonego zjazdu, z bezpośrednim dojazdem drogą gminną wewnętrzną o nawierzchni gruntowej. Działka 136/4 nie posiada bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, posiada dostęp do drogi gminnej wewnętrznej asfaltowej. - Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

UWAGA: Na działce 136/3 od strony działki nr 25, obręb Stary Dwór wyjeżdżona została droga dojazdowa do położonego obok siedliska. Na działce 136/4 od strony działki nr 26, obręb Stary Dwór wyjeżdżona została droga dojazdowa do położonego obok siedliska. Kupujący w umowie sprzedaży będzie zobowiązany oświadczyć: „Kupujący jest świadomy faktu, że przez działki 136/3, i 136/4 wyjeżdżone zostały drogi dojazdowe do położonych obok siedlisk. Samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu”.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Miejskiego w Dobrym Mieście działki nr 136/3, 136/4 obręb Stary Dwór w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre Miasto, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXIX/158/2020 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 28.09.2017r. znajdują się na terenach mieszkaniowych i usługowych. Gmina Dobre Miasto nie planuje przystąpienia do zmiany obowiązującego na tych terenach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto, nie planuje przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wskazanym terenie i jego sąsiedztwie oraz nie posiada obowiązującego miejscowego planu odbudowy. Gmina Dobre Miasto zgodnie z Uchwałą nr LXXX/521/2024 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 22.02.2024r., przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy Dobre Miasto. Dla przedmiotowej nieruchomości wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego Nr 24/2019 z 27.12.2019r., znak: IN.6733.24.2019.BG polegającą na budowie świetlicy wiejskiej w Starym

11-100 Lidzbark Warmiński, ul. Ornecka 6a, +48 89 767 78 10, www.gov.pl/web/kowr

Dworze. Urząd nie posiada również informacji o zainteresowaniu inwestorów lokalizacją elektrowni wiatrowych na tym terenie. Na przedmiotowym terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin. Działki położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Rada Miejska w Dobrym Mieście nie wyznaczyła, w drodze uchwały, obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na podstawie art. 8 Ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji. Przedmiotowe działki nie zostały ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

- **Zgodnie z pismem Starostwa Powiatowego w Olsztynie** znak: GN-I.6621.1.78.2024 z dnia 28.11.2024r. działki nie są obciążone dożywotnim użytkowaniem.

- **Zgodnie z zaświadczeniem Starostwa Powiatowego w Olsztynie** z dnia 26.11.2024r. nr I/2440/2024 działki nie zostały objęte uproszczonym planem urządzania lasu i decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28.09.1991 o lasach.

- **Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku** z dnia 10.12.2024r., znak: B.RZI.0145.304.2024 zgodnie z danymi zawartymi w cyfrowej Mapie Podziału Hydrograficznego Polski na przedmiotowych działkach nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące. Na podstawie danych dostępnych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, na przedmiotowych działkach nie występują urządzenia melioracji wodnych. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku nie widzi przeciwwskazań co do rozdysponowania przedmiotowych działek.

- **Zgodnie z pismem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** z dnia 16.12.2024 r. znak: WSI.402.1475.2024.IB nieruchomość nie jest objęta 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 natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny, zespół przyrodniczo – krajobrazowy. Jednakże działki położone są w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny**, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25.04.2017r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2017 r. poz. 2466).

- **Warmińsko – Mazurski Urząd Wojewódzkiego w Olsztynie** pismem z dnia 27.11.2024r. znak: WIN-III.7511.2.576.2024.MJ informuje, że nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Ponadto 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 Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie** z dnia 18.12.2024r. znak: IZAR.5136.656.2024.aka, na przedmiotowych działkach nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Do nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 Ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

- **Zgodnie z pismem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie** z dnia 19.12.2024r. znak: OOL.Z-3.713.563.2024.BS, dla przedmiotowych działek nie jest opracowywana żadna dokumentacja techniczna, która miałaby wpływ na zmianę przebiegi drogi krajowej nr 51. Działka 136/3 bezpośrednio przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej nr 51 i nie posiada urządzonego zjazdu z drogi krajowej. Możliwość wykonania zjazdu z drogi krajowej rozpatrywana jest w odrębnym postępowaniu na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych, który stanowi, iż budowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu. Decyzja taka ma charakter uznaniowy, a podstawowym kryterium, które warunkuje uzyskanie zgody na lokalizację zjazdu jest spełnienie wymogów bezpieczeństwa ruchu drogowego.

- **Zgodnie z pismem Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** znak: ZDW-IP-2301/1254/2024 z dnia 02.12.2024r., ZDW nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działkach.

- **Zgodnie z pismem Powiatowej Służby Drogowej w Olsztynie** z dnia 05.12.2024r. znak: DU.4115.300.2024.IW, działki nie przylegają do żadnej drogi powiatowej.

- **Zgodnie z pismem Urzędu Miejskiego w Dobrym Mieście** z dnia 28.11.2024r. znak IN.6727.368.2024.MW, Gmina Dobry Miasto nie planuje przebudowy i poszerzenia dróg oznaczonych jako działka nr 156/1, i 151/1. Działka ewidencyjna nr 156/1 jest drogą gminną wewnętrzną i stanowi dojazd do działki nr 136/3. Działka ewidencyjna nr 151/1 jest drogą gminną publiczną nr 160009N i stanowi dojazd do działki nr 136/4.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi – 158.200,00 zł
(słownie: sto pięćdziesiąt osiem tysięcy dwieście złotych)**

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena zawiera podatek VAT w stawce obowiązującej w dacie zawarcia umowy notarialnej.

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 2024 r., poz. 589 z późn. zm.).

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 wrysem 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 wrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

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 16.04.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Miejskim w Dobrym Mieście,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Bartoszycach,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Lidzbarku Warmińskim

KIEROWNIK
Sekcji Zamiejscowej
w Lidzbarku Warmińskim
Antoni Wyszomirski

STARSZY SPECJALISTA

Agnieszka Chodyna