



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WGZ.GM.4240.212.2024.JBo.2

Olsztyn, 2025-06-09

**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.2025 r., poz. 599), 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.) 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), podaje do publicznej wiadomości

**WYKAZ**

nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży, położonej w obrębie Dźwierzuty, gmina Dźwierzuty, powiat szczycieński, woj. warmińsko-mazurskie, pochodzącej z byłego PPGR Stankowo.

**Opis nieruchomości**

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Dźwierzuty, oznaczona w ewidencji gruntów **obróbu Dźwierzuty jako działka nr 538/2 o pow. ogólnej 0,73 ha**, w tym: grunty orne 0,16 ha w kl. RIIb-0,05 ha, RIVb-0,11 ha, pastwiska trwałe 0,15 ha (PsIV), nieużytki 0,42 ha. Powierzchnia użytków rolnych 0,31 ha.

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Szczytnie V Wydział Ksiąg Wieczystych **KW: Nr OL1S/00030370/9.**

*Nieruchomość niezabudowana, położona w otoczeniu terenów rolnych oraz rozproszonej zabudowy siedliskowej, około 800 metrów od zwartej zabudowy wsi Dźwierzuty. Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta. Przez działkę nie przebiegają żadne urządzenia infrastruktury technicznej. Sieć energetyczna i wodociągowa na sąsiednich działkach. Działka porośnięta roślinnością trawiastą, w przeważającej części stanowi okresowo podmokły nieużytek porośnięty łozami i roślinnością bagienną. Na działce znajdują się nakłady obce (garaż blaszany nietrwale związany z gruntem, dwa wychodki i składowisko odpadów).*

*Działka posiada dostęp do drogi publicznej*

**Uwaga!**

1. W związku z brakiem dostępu do drogi publicznej, nabywający zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.
2. Nieruchomość obciążona jest bezumownym użytkowaniem.  
W związku z powyższym w umowie sprzedaży Kupujący oświadczy, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu sprzedaży bezumownym użytkowaniem. 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.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 54.800,00 zł**

(słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące osiemset złotych).

W cenie nieruchomości uwzględniono koszty poniesione na przygotowanie jej do sprzedaży.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 423) - sprzedaż nieruchomości rolnej przez Krajowy Ośrodek 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.

10-448 Olsztyn, ul. Głowackiego 6, +48 89 5248800, [www.kowr.gov.pl](http://www.kowr.gov.pl)



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 za użytki rolne uważa się: grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

Zgodnie z zaświadczeniem Wójta Gminy Dźwierzuty działka nr 538/2 położona w obrębie Dźwierzuty, gmina Dźwierzuty nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty, uchwalonym Uchwałą Nr XXIX/247/21 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 29.04.2021 r. dla przedmiotowej działki studium proponuje kierunek zagospodarowania jako tereny rolne oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Na terenie działki nie planuje się lokalizacji siłowni wiatrowych oraz w sąsiedztwie nie występują siłownie wiatrowe. Na terenie działki nie występują złoża kruszyw mineralnych.

Dla przedmiotowej działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji celu publicznego.

Na terenie działki nie obowiązują ustalenia miejscowego planu odbudowy zgodnie z art. 13 d ustawy z dnia 1.08.2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.

Działka nr 538/2 obręb Dźwierzuty nie jest zlokalizowana przy drodze stanowiącej drogę, gmina Dźwierzuty nie posiada dokumentacji pozwalającej na budowę lub poszerzenie drogi na obszarze przedmiotowej działki. Działka nie znajduje się na obszarze prawnie chronionym, nie znajduje się także w gminnej ewidencji zabytków.

Działka nie jest położona w Strefie Rewitalizacyjnej, ani na obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji, o którym mowa w ustawie o rewitalizacji z 09 października 2015 r. (Dz.U. 2018 poz. 1398 ze zm.).

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku poinformował, że na działce nr 538/2 obręb Dźwierzuty nie występują śródlądowe wody płynące.

*Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.*

*Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Szczycieńskiego. 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 w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopię wypisu i wyrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.*

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy z dnia 19 października 1991 roku Krajowemu Ośrodkowi przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR.

**Przedmiotowa nieruchomość będzie 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>**

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.

Okazanie punktów granicznych nieruchomości może nastąpić na życzenie i wyłączny koszt nabywającego.

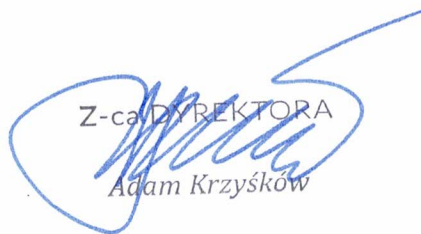
Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem. Szczegółowe informacje o przedmiocie sprzedaży można uzyskać w siedzibie KOWR OT Olsztyn, ul. Głowackiego 6, pok. 12 tel. (89) 524-88-24.

**Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres co najmniej 14 dni licząc od dnia**

**18 czerwca 2025 roku**: w Urzędzie Gminy w Dźwierzutach, w W-MIR w Olsztynie, w Oddziale Terenowym Biura W-MIR w Szczytnie, w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa OT Olsztyn w Sekcji Zamiejscowej w Kamionku, 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 w Dźwierzutach.
2. Warmińsko – Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie.
3. Oddział Terenowy Biura W-MIR w Szczytnie.
4. KOWR OT Olsztyn Sekcja Zamiejscowa w Kamionku.
5. KOWR OT Olsztyn.

Z-ca DYREKTORA  
  
Adam Krzyśków

