



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WGZ.GM.4240.105.2025.AG.4

Olsztyn, 19.08.2025 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 2024 r., poz. 423 ze zm.), podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, przeznaczonej **do sprzedaży**, położonej w obrębie Kraplewo, gmina Ostróda, powiat ostródzki, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej ze zlikwidowanej Stacji Hodowli Roślin w Sztyldaku

Opis nieruchomości

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona na terenie **gminy Ostróda**, powiat ostródzki, woj. warmińsko-mazurskie, oznaczona w ewidencji gruntów **obróbu Kraplewo** jako **działka nr 9/14** o powierzchni **0,04 ha**, w tym:

- **grunty orne: 0,04 ha (RIIb)**

co stanowi 0,04 ha użytków rolnych

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Ostródzkiego. Strony umowy sprzedaży oświadczają 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 wyrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w miejscowości Kraplewo, wśród zwartej zabudowy mieszkalnej wsi, przy drodze asfaltowej biegnącej przez wieś.

Sąsiedztwo działki stanowi zabudowa mieszkalna i grunty rolne na zapleczu. **Nieruchomość jest bezumownie użytkowana – zagospodarowana jako tereny rekreacyjne i ogrodnicze, znajdują się na niej huśtawki, miejsce na ognisko; część działki została wydzielona ogrodzeniem z siatki i wykorzystywana jest jako ogródek przydomowy. Wzdłuż granicy działki rosną drzewa iglaste. Na działce znajduje się drewniany budynek gospodarczy, niezwiązany trwale z gruntem, niestanowiący własności KOWR.** Rzeźba terenu równinna, kształt lekko wydłużony, regularny, zbliżony do prostokątnego. Teren nieruchomości częściowo ogrodzony. Przez działkę przebiega sieć wodociągowa i energetyczna.

Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej – położona jest wzdłuż drogi powiatowej, z której brak urządzonego zjazdu na działkę. Kupujący oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że nie będzie występował z roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu; własnym staraniem zapewni sobie dostęp do działki.

W V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostródzie dla działki nr 9/14 w obrębie Kraplewo prowadzona jest księga wieczysta **KW Nr EL10/00016670/5**.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy Ostróda z dnia 04.12.2024 r. działka nr 9/14 w obrębie Kraplewo nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwaloną przez Radę Gminy Ostróda Uchwałą Nr LXIII481/2023 z dnia 12 stycznia 2023 r. ww. nieruchomość znajduje się w **strefie S1 - strefa osadniczo-gospodarcza**. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustala następujące kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego: **tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej**.

Ponadto Urząd Gminy Ostróda poinformował, że przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego gminy Ostróda. Rada Gminy nie podjęła uchwały w sprawie miejscowego planu odbudowy.

Na wskazanym terenie oraz w jego sąsiedztwie nie zostało wszczęte postępowanie w celu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany studium. Nie ma możliwości lokalizowania elektrowni wiatrowych na wskazanym terenie. Nie wydano decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w stosunku do przedmiotowej działki. Nie występują złoża kopalin ani obiekty zabytkowe.

Zarząd Dróg Powiatowych w Ostródzie pismem z dnia 10.12.2024 r. poinformował, że **działka nr 9/14 w obrębie Kraplewo graniczy z drogą powiatową nr 1232N Wirwajdy-Smykowo-Szydłak-Olsztynek. Działka nie posiada zjazdu z drogi powiatowej.**

Nabywca nieruchomości we własnym zakresie uzgodni zjazd na działkę.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie pismem z dnia 17.02.2025 r. poinformowało, że na działce nr 9/14 w obrębie Kraplewo nie występują powierzchniowe wody płynące, stojące; znajduje się natomiast **rów melioracyjny RD-1-3-5**. Zarząd Zlewni w Elblągu nie ma wnoszących uwag, co do trwałego rozdzysponowania przedmiotowej działki.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu pismem z dnia 07.01.2025 r. poinformował, że na działce nr 9/14 w obrębie Kraplewo nie zarejestrowano stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 27.12.2024 r. poinformowała, że działka nr 9/14 w obrębie Kraplewo nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Jednocześnie działka znajduje się w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dylewskich**, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr III/53/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2018 roku w sprawie *Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dylewskich* (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2019 r., poz. 824). Zakazy obowiązujące na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dylewskich reguluje §5 wyżej wymienionej uchwały w sprawie Obszaru Chronionego Wzgórz Dylewskich.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 14.300,00 zł

(słownie: czternastę tysięcy trzysta 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.

Powierzchnię 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.

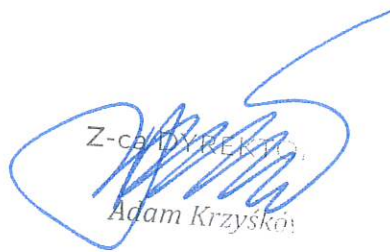
Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane w ogłoszeniu przetargowym.

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 28 sierpnia 2025 roku w Urzędzie Gminy Ostróda, 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 Ostróda
2. W-MiR w Olsztynie
3. KOWR OT Olsztyn SZ w Grabinie
4. KOWR OT Olsztyn w/m

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzyśko

