

**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. 559 z późn. zm.), 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), podaje do publicznej wiadomości

**WYKAZ**

nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży, położonej w obrębie Borki Wielkie, gmina Biskupiec, powiat olsztyński, woj. warmińsko-mazurskie, pochodzącej z byłego PFZ.

**Opis nieruchomości**

Nieruchomość niezabudowana o powierzchni 0,3100 ha, pochodząca z byłego PFZ, położona na terenie gminy Biskupiec, oznaczona w ewidencji gruntów jako:

- działka **nr 170/2 obręb Borki Wielkie** – o pow. 0,1400 ha, w tym:
  - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr-PsV)- 0,1100 ha
  - pastwiska trwałe (PsIV)- 0,0300 ha
  - Użytki rolne – 0,0300 ha

Dla ww. działki Sąd Rejonowy w Biskupcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Nr KW OL1B/00028058/3.

- działka **nr 169 obręb Borki Wielkie** – o pow. 0,1700 ha, w tym:
  - pastwiska trwałe (PsIV)- 0,1100 ha
  - nieużytki (N)- 0,0600 ha
  - Użytki rolne – 0,1100 ha

Dla ww. działki Sąd Rejonowy w Biskupcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Nr KW CL1B/00027415/7.





Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje powyższą nieruchomość zgodnie z wyrysiem 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 będzie zobowiązany złożyć w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenie, że otrzymał kopię wypisu i wyrysu działki wchodzącej w skład nabywanej nieruchomości.

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość niezabudowana o łącznej powierzchni 0,3100 ha położona w obrębie Borki Wielkie, gmina Biskupiec, około 1,5 km na południowy wschód od centrum zabudowań wsi Borki Wielkie i około 200 metrów na południe od drogi krajowej nr 16. Najbliższe otoczenie stanowią grunty rolne, na bieżąco użytkowane. Po wschodniej stronie zlokalizowane są grunty z zabudową mieszkaniową i gospodarczą.

Działka nr 169 posiada regularny kształt, zbliżony do kwadratu. Położona jest po południowej stronie w stosunku do działki nr 170/2. Wschodnia część wycenianej działki jest urządzona. Wybudowano na niej domek wypoczynkowy typu altana. W północno wschodniej części zorganizowano przestrzeń na mały ogródek z drzewkami owocowymi. Pozostała część działki porośnięta trawą. Teren działki ogrodzony- ogrodzenie panelowe na podmurówce.

Działka nr 170/2 posiada nieregularny kształt i łagodną konfigurację terenu. W północnej części przecięta jest przez urządzonej wewnętrznej gruntową drogę dojazdową do zabudowań zlokalizowanych na działce nr 170/4. We wschodniej części wydzielono przestrzeń na wybieg dla kur, ogrodzony ogrodzeniem z ocynkowanej siatki osadzonej na metalowych słupkach. Pozostała część działki jest nieogrodzona i porasta ją trawa.

W związku z powyższym, Kupujący przy zawarciu notarialnej umowy sprzedaży będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia o treści: „Jestem świadomy faktu obciążenia przedmiotu sprzedaży bezumownym użytkowaniem. Samodzielnie i na własny koszt będę podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpię ani nie będę występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu”.

Dojazd do działki nr 169 możliwy poprzez polną wewnętrzną drogę gminną (dz. 204), natomiast działka nr 170/2 graniczy bezpośrednio z drogą publiczną (gminną) o nawierzchni szutrowej.

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”.

Przedmiot sprzedaży nie posiada podłączeń do sieci uzbrojenia terenu. Napowietrzna sieć elektroenergetyczna zlokalizowana jest około 60 metrów od wschodniej granicy działki nieruchomości.

**Zgodnie z informacją Urzędu Miejskiego w Biskupcu** przedmiotowa działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec zatwierdzonym Uchwałą nr VIII/39/2024 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 26 sierpnia 2024r.:

- działka **nr 169, obręb Borki Wielkie**, znajdują się w terenie o kierunku zagospodarowania przestrzennego określonym jako **tereny rolnicze, z dopuszczeniem tworzenia nowych siedlisk**,

- działka **nr 170/2, obręb Borki Wielkie**, znajdują się w terenie o kierunku zagospodarowania przestrzennego określonym jako **tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami na obszarach wiejskich**.

Ponadto przedmiotowe działki:

- nie są objęte decyzją o warunkach zabudowy lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- nie znajdują się w obszarach rewitalizacji;
- nie są przewidziane do opracowania planu miejscowego;
- w dniu 11 września 2024r. Rada Miejska w Biskupcu podjęła Uchwałę nr IX/42/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Biskupiec.

**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. Jednakże **położone są w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowy Kobałkie Wzgórza**, w stosunku do



którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 25 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 09 sierpnia 2007r. w sprawie zespołu przyrodniczo-krajobrazowy Kobałkie Wzgórza (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. z 2007r. Nr 122 poz. 1699). Zakazy obowiązujące na obszarze zespołu przyrodniczo-krajobrazowy Kobałkie Wzgórza reguluje § 3 wyżej wymienionego rozporządzenia.

**Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków** poinformował, że na przedmiotowej nieruchomości nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie** poinformowała, że przedmiotowe działki nie przylegają do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest tutaj Oddział i przez obszar działek nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. Nie zachodzi więc konieczność rezerwy terenu z ww. działek na potrzeby budowy dróg krajowych.

**Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** poinformował, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na przedmiotowych działkach, oraz że w ciągu najbliższych 12 miesięcy nie wystąpi do właściwych organów o wszczęcie postępowania w sprawie wydania zezwolenia na lokalizację lub realizację inwestycji na terenie ww. nieruchomości.

**Powiatowa Służba Drogorowa w Olsztynie** poinformowała, że przedmiotowe działki nie przylegają do żadnej z dróg powiatowych i ich sprzedaż nie będzie kolidowała z planami Powiatowej Służby Drogorowej w Olsztynie.

**Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Olsztynie** poinformował, że na przedmiotowej nieruchomości nie występują śródlądowe wody płynące. Zarząd Zlewni nie widzi przeciwwskazań do trwałego rozdysponowania przedmiotowej nieruchomości.

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

**Zgodnie z pismem Starostwa Powiatowego w Olsztynie** przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona dożywotnim użytkowaniem.

**Zgodnie z informacją Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego** na przedmiotowej nieruchomości nie udokumentowano złóż kopalin.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 44.000,00 zł**

(słownie: czterdzieści cztery tysiące 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. Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.

#### **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 o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, 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. Zgodnie z art. 593 – 595 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny w umowie sprzedaży zastrzeżone zostanie **umowne prawo odkupu** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży. Powyższe uprawnienie będzie wpisane w dziale III księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości. Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego z zastrzeżeniem poniższych postanowień:

- 1) Prawo odkupu może zostać wykonane przez KOWR zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, jak i w odniesieniu do poszczególnych jej części, niezależnie kto będzie wówczas właścicielem tej nieruchomości, gdy:
  - a) nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmianą dotychczasowego planu albo wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczącą m.in. lokalizacji odnawialnych źródeł energii),
  - b) w nowo uchwalonym planie ogólnym gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
  - c) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z projektem tego planu nieruchomość ma być przeznaczona na cele nierolne,
  - d) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zgodnie z projektem tego studium nieruchomość położona będzie poza strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, poza strefą produkcji rolniczej lub poza strefą otwartą przewidzianą na cele nierolne,
  - e) wojewoda lub starosta wszczął postępowanie o wydanie decyzji, na podstawie której nieruchomość podlegałaby wywłaszczeniu albo z mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
  - f) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodzi złoża surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży,
  - g) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez Kupującego,
- 2) W razie wykonania prawa odkupu całej nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
  - a) ceny określonej w umowie sprzedaży,
  - b) udokumentowanych kosztów poniesionych przez Kupującego w związku z zawarciem umowy sprzedaży i przeniesieniem własności nieruchomości tj. opłaty notarialnej, wpisu w związku z ujawnieniem własności w księdze wieczystej,
  - c) wartości nakładów na nieruchomość poniesionych do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez KOWR, z zastrzeżeniem ppkt 4).
- 3) W razie wykonania odkupu części nieruchomości lub udziału w nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
  - a) części ceny całej nieruchomości, ustalonej proporcjonalnie do udziału wartości odkupywanej części w wartości całej nieruchomości, określonej w wycenie stanowiącej podstawę ustalenia ceny sprzedaży, o której mowa w umowie sprzedaży,
  - b) kosztów, o których mowa w ppkt 2) lit. b) w proporcji określonej powyżej (tj. w lit. a),



- c) wartości nakładów poniesionych na odkupowaną część nieruchomości do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez KOWR, z zastrzeżeniem ppkt 4.
- 4) Nakłady, o których mowa w ppkt 2) lit. c) i ppkt 3) lit. c) zostaną uwzględnione w cenie odkupu tylko o tyle, o ile zwiększą wartość nieruchomości lub jej części w stosunku do ceny określonej odpowiednio w ppkt 2) lit. a) lub ppkt 3) lit. a).
5. Jeżeli w dacie wykonywania prawa odkupu nieruchomość obciążona będzie hipoteką, zapłata przez KOWR ceny określonej zgodnie z postanowieniem ppkt 2) lub ppkt 3) zostanie uiszczona po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej.
6. 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.
7. 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.
8. 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 do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem. Szczegółowe informacje o przedmiocie sprzedaży można uzyskać w siedzibie KOWR OT Olsztyn, ul. Głowackiego 6, pok. 23 tel. (89) 524-89-05.

**Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres co najmniej 14 dni licząc od dnia 05 września 2025 roku:** w Urzędzie Miejskim w Biskupcu, w W-MIR w Olsztynie, 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 Miejski w Biskupcu.
2. Warmińsko – Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie.
3. KOWR OT Olsztyn.

Z-ca DYREKTORA  
  
Adam Krzyśków