



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Kamionku

OLS.WGZ.4240.22.2025.MJ.3

Kamionek, dn. 01.09.2025 r.

**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 zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 559 oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 826) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

Nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie bezprzetargowym w drodze pierwszeństwa nabycia, pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość gruntowa, niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem Szuć, gmina Jedwabno, powiat szczycieński, województwo warmińsko – mazurskie jako:

działka nr 242/3 o powierzchni 1,2800 ha, w tym:

- grunty orne: R V - 0,9400 ha, R VI – 0,2300 ha,
- łąki trwałe: Ł IV – 0,1000 ha,
- grunty pod rowami: W Ł IV- 0,0100 ha.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 1,2800 ha, w tym powierzchnia użytków rolnych - 1,2800 ha.

Sąd Rejonowy w Szczytnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla działki 242/3 księgę wieczystą o numerze OL1S/00047118/7.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość użytkowana rolniczo przez Dzierżawcę jako łąka, pastwisko. Teren, na którym znajduje się nieruchomość jest płaski, brak utrudnień w użytkowaniu. Przez obszar nieruchomości przebiega linia energetyczna, niewielki obszar nieruchomości przy południowo wschodniej granicy porośnięty jest samosiewami drzew bez większej wartości użytkowej. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dzierżawcy przysługuje pierwszeństwo w nabyciu.

Cena nieruchomości:

52.510,00 zł (słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset dziesięć złotych)

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Zgodnie z zaświadczeniem **Gminy Jedwabno** z dnia 13.05.2024 r. znak ROS.6724.63.2024 działka znajduje się na terenie oznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jedwabno jako „**tereny rolne trwałe użytki zielone wykształcone na glebach pochodzenia organicznego i położna jest w strefie II polityki przestrzennej „rolniczo-turystycznej”** Ponadto Gmina nie przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu. Nie wpłynęły wnioski o zmianę przeznaczenia terenu. Nie jest planowana lokalizacja siłowni wiatrowych w sąsiedztwie nieruchomości, nie występują też siłownie wiatrowe. Gmina nie przewiduje przebiegu przez działkę dróg gminnych bądź poszerzenia istniejących dróg. Nie była wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz nie wszczęto postępowania o wydanie takich decyzji.

Gmina nie posiada informacji o występowaniu kruszyw i informacji o kopalinach nie ujawniono w studium. Nie wyznaczono obszaru rewitalizacji.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska** z dnia 15.05.2024 r. znak WSI.402.523.2024.KK działka nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.), takimi jak park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Jednakże ww. nieruchomość położona jest w granicach Obszaru chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały NR XXX/669/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 września 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2017 poz. 4143) oraz w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Puszcza Napiwodzko-Ramucka.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, pismem BS.ZZI.0145.41.2024, poinformowało, że na nieruchomości nie występują śródlądowe wody płynące jak również brak urządzeń melioracji wodnych.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie zawiadomił pismem z dnia 09.05.2024 znak IZAR.5136.225.2024.żw, że na nieruchomości nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad informuje pismem z dnia 20.05.2024 r. znak O.OL.Z-3.713.197.2024., że nieruchomość nie przylega do pasa drogowego i nie jest planowana budowa nowej drogi krajowej, która byłaby usytuowana na przedmiotowej działce. Nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w oparciu o ustawę o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich** z dnia 24.04.2024 r. znak ZDW-IP-2301/415/2024 nie jest planowana budowa nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na przedmiotowej działce. Nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w oparciu o ustawę o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Powiatowych** z dnia 21.05.2024 r. znak DM.7460.38.2024.KS nieruchomość nie graniczą z pasem drogowym drogi powiatowej i zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w oparciu o ustawę o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Starosta Szczycieński pismem z dnia 24.04.2024 r. znak GG-SP.6821.1.3.13.2024 zawiadomił, że nie prowadzi postępowania dotyczącego roszczeń reprivatyzacyjnych w nieruchomości. Nieruchomość nie jest obciążona prawem dożywotniego użytkowania.

Warmińsko – Mazurski Urząd Wojewódzki zawiadomił pismem znak: WIN-III.7511.2.190.2024.DJ z dnia 26.04.2024 r., że nieruchomość nie jest objęta postępowaniem administracyjnym w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

- 1) Należność z tytułu nabycia nieruchomości płatna będzie w całości przed podpisaniem notarialnej umowy sprzedaży, lub KOWR może rozłożyć na raty cenę nabycia na zasadach: I wpłata co najmniej 10% ceny nabycia, okres spłaty należności 15 lat.

Przedmiotowa nieruchomość będzie sprzedana w trybie bezprzetargowym.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 826).

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomości zgodnie z wyrysami z mapy ewidencyjnej oraz wypisami z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Szczycieńskiego. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz Kupujący będzie zobowiązany do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia, że nie będą występować wobec siebie z żadnymi roszczeniami z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków oraz ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanych 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 oświadczy, że otrzymał kopie wypisów i wyrysów działek wchodzących w skład nabywanych nieruchomości.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 ww. ustawy - 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**.

Zgodnie z art. 28a ust. 2 ww. 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 423 z późn. zm.) za użytki rolne uważa się: grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

W związku z powyższym nabywca nieruchomości rolnej będzie zobowiązany do złożenia w akcie notarialnym stosownego oświadczenia w zakresie posiadanej na własność powierzchni użytków rolnych. W oświadczeniu zostanie zawarta klauzula następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

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.

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.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy sprzedaży oraz w 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.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Kamionku tel.(0-89) 624-32-12.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 24.09.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy Jedwabno,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Szczytnie,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Kamionku.

Z-ca DYREKTORA
Marek Zadernowski

STARSZY REFERENT
Michał Jatożyński

KIEROWNIK
Wydziału Gospodarowania Zasobem
Patrycja Rozumowicz

