



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WGZ.GM.4240.217.2025.AG.4

Olsztyn, 25.09.2025 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 Dylewo, gmina Grunwald, powiat ostródzki, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej ze zlikwidowanego Państwowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Rolnej w Dylewie

Opis nieruchomości

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona na terenie **gminy Grunwald**, oznaczona w ewidencji gruntów **obrębu Dylewo** jako **działka nr 3/5** o powierzchni **0,95 ha**, w tym:

- grunty orne: 0,95 ha (RIVa)

co stanowi 0,95 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 na obrzeżach zwartej zabudowy mieszkalnej wsi Dylewo. Działka otoczona jest terenami dróg a jej dalsze sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkalna miejscowości. Działka posiada nawierzchnię gruntową, porośniętą zdziczałą roślinnością: trawą, chwastami oraz samosiewami krzewów i drzew liściastych. Rzeźba terenu lekko falista. Kształt działki zwarty, trójkątny. Przez działkę przebiega sieć wodociągowa. Wzdłuż wschodniej granicy działki biegnie sieć telekomunikacyjna. Sieć elektroenergetyczna przebiega przez drogę w pobliżu północnozachodniej krawędzi działki.

Nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej o nawierzchni bitumicznej poprzez wewnętrzną drogę gminną o utwardzonej nawierzchni gruntowej oznaczoną w ewidencji nr 3/13. Kupujący oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że nie będzie występował z roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

W V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostródzie dla działki nr 3/5 w obrębie Dylewo prowadzona jest księga wieczysta **KW Nr EL10/00032023/3**.

W dziale III KW wpis ograniczonego prawa rzeczowego – służebności przesyłu – przedmiotem wykonania prawa nie jest przedmiot sprzedaży.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy Grunwald z dnia 11.03.2025 r. dla działki nr 3/5 w obrębie Dylewo brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, brak jest planu ogólnego gminy. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grunwald uchwalonym Uchwałą Nr LXV/486/2023 Rady Gminy Grunwald z dnia 31.08.2023 r. przedmiotowa działka stanowi
tereny wielofunkcyjne – ośrodek obsługi gminy.

Ponadto Urząd Gminy Grunwald poinformował, że nie jest opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie jest prowadzona procedura zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grunwald.

Rada Gminy Grunwald przystąpiła do opracowania planu ogólnego gminy.

Nie ma możliwości lokalizowania farm wiatrowych na przedmiotowym terenie. Dla przedmiotowej działki nie były wydawane decyzje o warunkach zabudowy ani decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Na działce nie występują udokumentowane ani perspektywiczne złoża kruszywa naturalnego ani obiekty zabytkowe. Teren działki znajduje się w otulinie parku krajobrazowego Wzgórz Dylewskich. Działka nie znajduje się na terenie objętym pierwokupem wynikającym z ustawy z dnia 09.10.2015 r. o rewitalizacji ani nie jest objęta planem odbudowy. Działka nr 3/5 w obrębie Dylewo ma dostęp do drogi powiatowej oznaczonej w ewidencji gruntów nr 17 oraz do drogi gminnej oznaczonej w ewidencji gruntów nr 3/13.

Zarząd Dróg Powiatowych w Ostródzie pismem z dnia 09.06.2025 r. poinformował, że nie jest planowana lub realizowana inwestycja budowy, rozbudowy drogi publicznej oraz że na obecną chwilę w okresie najbliższych 12 miesięcy Zarząd nie planuje wszcząć takiego postępowania. Jednocześnie powiadomiono, że **dojazd do przedmiotowej działki z drogi powiatowej Nr 1243 N Ostróda – Tułodziad odbywa się poprzez drogę gminną (dz. nr 3/13).**

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie pismem z dnia 29.01.2025 r. poinformowało, że na działce nr 3/5 w obrębie Dylewo nie występują urządzenia melioracyjne oraz śródlądowe wody płynące. Nie wyklucza się występowania innych urządzeń melioracyjnych poza ewidencją.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu pismem z dnia 13.02.2025 r. poinformował, że na działce nr 3/5 w obrębie Dylewo 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 12.02.2025 r. poinformowała, że działka nr 3/5 w obrębie Dylewo nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Jednocześnie przedmiotowa działka położona jest w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dylewskich**, w stosunku do którego w stosunku do którego obowiązują zapisy §5 ust. 1 uchwały Nr III/53/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28.12.2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dylewskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2019 r., poz. 824).

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 129.900,00 zł

(słownie: sto dwadzieścia dziewięć tysięcy dziewięćset 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.

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

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzyśków

