



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Olecku

OLS.WGZ.OL.4240.64.2025.ŻM.4

Olecko, dnia 02-10-2025 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 o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r., poz. 801 z późn. zm.) oraz art. 28 i art. 29 ust. 1 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 pierwszeństwa nabycia, położonej na terenie gminy Dubeninki, powiat gołdapski, woj. warmińsko – mazurskie pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów **obręb Dubeninki, gmina Dubeninki, jako działki nr: 139/33 i 139/40 o łącznej pow. 0,1064 ha** (powierzchnia użytków rolnych 0,1042 ha), w tym:

- **grunty orne: 0,1042 ha**, w tym: RIVa-0,1042 ha,
- **grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych: 0,0022 ha**, w tym: Lzr-ŁV-0,0022 ha

Opis nieruchomości: *Nieruchomość gruntowa składająca się z 2 działek o charakterze rolnym (ogródki działkowe). Sąsiedztwo działek stanowią grunty rolne o podobnym charakterze. Nieruchomość porośnięta trawą. W pobliżu granic występuje zakrzewienie. Nieruchomość nie posiada dostęp do drogi. Nieruchomość jest objęta umową dzierżawy zawartą na okres od 21.11.2006 r. do 10.10.2026 r.*

Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej - Kupujący własnym staraniem i na własny koszt zapewni sobie dostęp do drogi i w związku z tym, nie będzie wnosił żadnych zastrzeżeń wobec Sprzedającego.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olecku dla ww. nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta **KW OL1C/00000962/2**.

Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Gminy w Dubeninkach działki nr 139/33 i 139/40 obręb Dubeninki, gmina Dubeninki w obowiązującym planie miejscowym przestrzennego zagospodarowania części wsi Dubeninki, zatwierdzonym Uchwałą nr XVII/78/96 Rady Gminy w Dubeninkach z dnia 6 sierpnia 1996r., znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 8RP/RZ/RL jako teren istniejących użytków rolnych w rejonie kotłowni i oczyszczalni ścieków, zakaz realizacji wszelkiej zabudowy.

Ponadto:

- na ww. nieruchomości nie jest planowana lokalizacja siłowni wiatrowych,
- na ww. nieruchomości nie występują złoża kruszyw mineralnych,
- przez ww. nieruchomość Gmina nie planuje przebiegu nowych dróg bądź poszerzenia istniejących,
- wyżej wymienione działki nie są objęte decyzją o warunkach zabudowy lub inwestycji celu publicznego,
- Gmina nie planuje zmiany przeznaczenia nieruchomości,

19-400 Olecko, Os. Lesk 20, tel. +48 87 523 43 10, fax 87 523-41-92

www.kowr.gov.pl

- Gmina przystąpiła do opracowania planu ogólnego na tym terenie,
- Nie podjęto decyzji o przystąpieniu do opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na ten teren,
- podjęto uchwałę o przystąpieniu do opracowania planu ogólnego gminy który zastąpi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy na tym terenie,
- ww. działka nie znajduje się ani nie sąsiaduje z obszarem przeznaczonym do rewitalizacji,
- ww. działka nie jest ujęta w miejscowym planie odbudowy i w stosunku do niej nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie pismem **Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatury w Elku** działki nr 139/33 i 139/40 obręb Dubeninki nie są objęte żadną formą ochrony konserwatorskiej.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Gołdapi** nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie wydano koncesji na eksploatację kopalin na działkach nr 139/33 i 139/40 obręb Dubeninki. Nie zostało wszczęte postępowanie mające na celu wydanie takiej koncesji.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Gołdapi** działki nr 139/33 i 139/40 obręb Dubeninki nie są objęte postępowaniem administracyjnym, przeprowadzonym w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. W stosunku do działek nie zostały zgłoszone roszczenia.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** działki nr 139/33 i 139/40 obręb Dubeninki nie leżą na terenie obszarów Natura 2000 jednakże położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Rominckiej, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały nr XLV/660/2023 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Rominckiej (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Z 2023 r. poz. 666). Zakazy obowiązujące na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Rominckiej reguluje § 5 wyżej wymienionej uchwały w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Rominckiej, która dostępna jest na stronie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego (www.gov.pl/uw-warminsko-mazurski).

Na obszarze przedmiotowej nieruchomości nie zostały ustanowione strefy ochrony ostoi, miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt objętych ochroną gatunkową, strefy ochrony ostoi oraz stanowisk roślin objętych ochroną gatunkową oraz strefy ochrony ostoi oraz stanowisk grzybów objętych ochroną gatunkową.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku** na działkach nr 139/33 i 139/40 obręb Dubeninki nie występują cieki wodne zaliczane do kategorii śródlądowych wód płynących (Wp). Na działkach znajduje się obszar zmeliorowany systematyczną siecią drenarską.

Zgodnie z pismem **Powiatowego Zarządu Dróg w Gołdapi** działki nr 139/33 i 139/40 obręb Dubeninki nawet nie graniczą z pasem drogi powiatowej będącej w zarządzie ZDP w Gołdapi.

Zgodnie z pismem **Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie** w stosunku do działek nr 139/33 i 139/40 obręb Dubeninki przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim nie toczą się aktualnie postępowania administracyjne dotyczące zarzutu o sprzeczne z prawem przejęcie ich na rzecz Skarbu Państwa. Ponadto do w/w działek wojewodzie nie są znane roszczenia reparyacyjne.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** nie przewiduje się budowy drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działkach nr 139/33 i 139/40 obręb Dubeninki. Nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowej działki na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wsząć takiego postępowania na podstawie ww. ustawy. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowych działek.

Zgodnie z pismem GDDKiA w Olsztynie działki nr 139/33 i 139/40 obręb Dubeninki, nie przylegają do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar działek nie jest planowany nowy przebieg drogi

krajowej. Nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych. GDDKiA Oddział w Olsztynie nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych dwunastu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady, na podstawie ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym.

Cena sprzedaży nieruchomości wynosi – 5 920,00 zł

(słownie: pięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia złotych)

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Powyższa cena będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.

Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży lub Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności na roczne raty.

Warunki rozkładania ceny sprzedaży na raty określa Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz. U. z 2012 r., poz. 208).

Na wniosek nabywcy, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności za nabywaną nieruchomość na roczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat (wraz z pierwszą wpłatą), jeśli przed zawarciem umowy sprzedaży nabywca nieruchomości wpłaci co najmniej 10% jej ceny i przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

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 nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Oleckiego. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz Kupujący będą zobowiązani do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego oświadczenia, że nie będą występowali 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 oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopie wypisu i wyrysu działki/ek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

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.

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.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy sprzedaży oraz w notarialnej 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 Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Olecku, Lesk 20, 19-400 Olecko. (tel. (87) 523-43-10), w godzinach od 8.00 do 14.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 09 października 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie:

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

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Olecku

Aneta Kielich