

**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 Nowe Marcinkowo, gmina Biskupiec, powiat olsztyński, woj. warmińsko-mazurskie, pochodzącej z byłego PFZ.

**Opis nieruchomości**

Nieruchomość niezabudowana o powierzchni ogólnej 1,2234 ha, pochodząca z byłego PFZ, położona w obrębie Nowe Marcinkowo na terenie gminy Biskupiec, oznaczona w ewidencji gruntów jako:

- działka **nr 38/2 obręb Nowe Marcinkowo** – o pow. 0,04 ha, w tym:
  - łąki trwałe (ŁV)- 0,04 ha
  - Użytki rolne – 0,0400 ha

Dla ww. działki Sąd Rejonowy w Biskupcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Nr KW OL1B/00023150/3.

- działka **nr 112 obręb Nowe Marcinkowo** – o pow. 1,1834 ha, w tym:
  - lasy (LsIV)- 0,9865 ha
  - nieużytki (N)- 0,1969 ha
  - Użytki rolne – 0 ha

Dla ww. działki Sąd Rejonowy w Biskupcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Nr KW OL1B/00001002/1.



Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość niezabudowana o łącznej powierzchni 1,2234 ha położona w obrębie Nowe Marcinkowo, gmina Biskupiec, około 1,2 km na południowy zachód od zwartej zabudowy wsi Nowe Marcinkowo. Nieruchomość położona jest w sąsiedztwie działek zalesionych. Dojazd do działek stanowi droga gruntowa stanowiąca własność gminy Biskupiec. W dalszym sąsiedztwie występują grunty zabudowane siedliskami.

Działka nr 38/2 posiada regularny kwadratowy kształt. W całości porośnięta jest młodym drzewostanem liściastym. Występują pojedyncze drzewa iglaste. Teren płaski, nieogrodzony tworzy integralną całość z działkami sąsiadującymi. Droga dojazdowa gruntowa położona wzdłuż południowej granicy działki.

Działka nr 112 posiada regularny kształt zbliżony do trapezu. Teren płaski porośnięty młodym drzewostanem, głównie liściastym. Droga dojazdowa gruntowa położona wzdłuż południowej granicy działki.

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 ani żadna z sieci nie ma przebiegu w pobliżu przedmiotowych działek.

**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 112, obręb Nowe Marcinkowo**, znajdują się w terenie o kierunku zagospodarowania przestrzennego określonym jako **tereny lasów i większych zadrzewień**,

- działka **nr 38/2, obręb Nowe Marcinkowo**, znajdują się w terenie o kierunku zagospodarowania przestrzennego określonym jako **tereny lasów i większych zadrzewień**.

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 Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Jednakże **położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego**, w stosunku do którego obowiązują zapisy Uchwały Nr XX/470/16 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie *Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego* (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. z 2016r. Nr poz. 4171). Zakazy obowiązujące na obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego reguluje § 5 wyżej wymienionej uchwały.

**Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków** poinformował, że przedmiotowa nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego, nie zostały ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i nie są położone na obszarze lub w zespole objętym taką ochroną. Na terenie przedmiotowej nieruchomości nie stwierdzono lokalizacji stanowisk archeologicznych, ale mają do niej zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie** poinformowała, że nie wnosi zastrzeżeń do rozdysponowania przedmiotowych działek.

**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 w/w nieruchomości.

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

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje powyższą nieruchomość zgodnie z wyrysem 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 rysu działki wchodzącej w skład nabywanej nieruchomości.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 49.000,00 zł**

(słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy 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. 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.
5. 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.
6. 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 28 października 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