



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Grabin

OLS.WGZ.GR.4240.8.2025.KS.47

Grabin, dnia 22.10.2025 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 2025 r., poz. 559 z późn.zm.) 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 zabudowanej budynkiem gospodarczym przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, pochodzącej z byłego PPGR.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Udział w wysokości 4/5 nieruchomości zabudowanej budynkiem gospodarczym o powierzchni użytkowej 72,2 m² położona w województwie warmińsko-mazurskim, powiecie ostródzkim, na terenie gminy Łukta, obręb Kojdy, oznaczona w ewidencji gruntów jako: **działka 132/16 o ogólnej powierzchni – 0,0668ha**, w tym:
- grunty rolne zabudowane: (B) - 0,0668 ha

Nieruchomość położona jest w miejscowości Zajączkowo, leżącej przy drodze wojewódzkiej nr 530 Łukta – Dobre Miasto. Wieś ta znajduje się w odległości 11 km od wsi Łukta i ok. 30 km od miasta powiatowego Ostróda. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się wśród zwartej zabudowy mieszkalnej wsi Zajączkowo. Bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni gruntowej 30 m na zachód od drogi asfaltowej biegnącej przez wieś. Działka nr 132/16 jest zabudowana budynkiem gospodarczym w zabudowie wolnostojącej, w części stanowi zaplecze budynku o nawierzchni gruntowej, w części teren nieużytkowany, zarośnięty chwastami i zakrzaczami oraz drzewami liściastymi. Drzewostan nie przedstawia wartości użytkowej a jego wartość nie przekracza kosztów pozyskania. Działka współużytkowana przez osoby prywatne i Skarb Państwa (KOWR) w proporcji 1/5 do 4/5. Rzeźba terenu płaska. Kształt działki zwarty, regularny, prostokątny. W zasięgu nieruchomości, znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej obejmujące sieć: elektroenergetyczną, wodociagową, kanalizacyjną.

Budynek gospodarczy : jest to budynek gospodarczy pięciosegmentowy o powierzchni użytkowej 72,2 m². Budynek murowany z cegły ceramicznej, otynkowany, jednokondygnacyjny. Dach pierwotnie kryty papą, strop z płyt betonowych. Stolarka drzwiowa w stanie szczytkowym, otwory drzwiowe i okienne zabezpieczone. Budynek pełni funkcję gospodarczą, obsługującą okoliczne lokale mieszkalne. Ściany wykonane z bloczków betonowych i cegły ceramicznej, częściowo otynkowane, z widocznymi ubytkami i śladami zawilgocenia. Na ścianach występują spękania, degradacja powierzchni oraz uszkodzenia narożników. Strop żelbetonowy, prefabrykowany z widocznymi oznakami zużycia, nieszczelnościami oraz możliwymi ubytkami izolacji przeciwwodnej. Dach płaski kryty papą lub betonem wylanym bezpośrednio na stropie – obecnie w złym stanie, z lipnymi nieszczelnościami, częściowymi ubytkami krawędzi i elementów okapowych. Stolarka okienna i drzwiowa w znacznej części niekompletna lub zdemontowana. Brak jest instalacji. Budynek wykazuje oznaki zużycia fizycznego i funkcjonalnego, jego dalsze użytkowanie wymagałoby kapitalnego remontu.

Powierzchnia nieruchomości wynosi 0,0668 ha, w tym: tereny mieszkaniowe (B) – 0,0668ha.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Iławie dla w/w nieruchomości powadzona jest Księga Wieczysta **nr EL10/00016865/9**.

Urząd Gminy Łukta zaświadczył, że działka nr 132/16, obręb Kojdy nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z uchwałą nr XXIII/117/20212 Rady Gminy Łukta z dnia 31 października 2012r. w sprawie uchwalenia stadium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określony został jako **MUP – strefa zabudowy mieszkalnio-usługowej i produkcyjnej**. Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego stracił moc z dniem 31.12.2023 roku. Na wskazanym terenie ani w jego sąsiedztwie nie trwają prace nad sporządzeniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Trwają natomiast prace nad sporządzeniem planu ogólnego gminy Łukta. Na przedmiotowym terenie nie planuje się opracowania planu miejscowego. W planie ogólnym nie przewiduje się zmiany funkcji w/w nieruchomości. Dla wskazanej nieruchomości nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy ani decyzje

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nie wpłynęły wnioski o wydanie w/w decyzji. Gmina nie posiada informacji dotyczących zainteresowania inwestorów lokalizacją elektrowni wiatrowych. Przedmiotowa działka nie jest położona na terenie objętym obszarem chronionego krajobrazu. Nie występują na niej złoża kopalin ani obiekty zabytkowe. W/W działka nie jest objęta planem rewitalizacji. Wskazana nieruchomość nie jest położona na obszarze miejscowego planu odbudowy.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała, że na działka nr 132/16 obręb Kojdy, nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2024r., poz. 1478 z późn.zm.), takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Jednakże ww. działka położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr XXVI/605/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Liwy (Dz.Urż.Woj.Warm.-Maz. z 2017r. poz. 2467).

Ponadto omawiana działka położona jest w niedalekiej odległości od obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Pasłęki PLB280002.

Powiatowy Zarząd Dróg w Ostródzie poinformował, że nie realizuje i nie planuje realizacji budowy lub rozbudowy w obszarze przedmiotowej działki. Ponadto, ZDP w Ostródzie informuje, że ww. działka nie graniczy z pasem drogowym drogi powiatowej. .

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że na działce nr 132/16 obręb Kojdy, gm. Łukta nie zamierza wystąpić o wniosek o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej i nie wszczęło postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady.

Polskie Linie Kolejowe S.A. w Olsztynie poinformowały, że na ww. działce nie prowadzi się obecnie żadnych działań związanych z przygotowaniem i realizacją inwestycji oraz nie zostało wszczęte postępowanie o ustalenie lokalizacji linii kolejowej na podstawie Ustawy o transporcie kolejowym.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Elblągu, poinformował, że na ww. działce nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Jednocześnie informuje, że na wyżej wymienionej działce mogą występować niezainwentaryzowane urządzenia drenarskie, które w przypadku ewentualnego uszkodzenia podczas wykonywanych robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu poinformował, że na działce o nr 132/16, obręb Kojdy, nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Równocześnie W-M EKZ przypomina, że w przypadku przedmiotowej nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.Dz.U. z 2024 r., poz.1292 ze zm.).

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie informuje, że na ww. działce, obręb Kojdy, gm. Łukta nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działce, oraz nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz nie planuje wszczęć takiego postępowania. W zawiązku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

Urząd Gminy Łukta poinformował, że gmina nie występowała z wnioskiem i nie zamierza składać wniosku o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej na przedmiotowej działce.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki informuje, że nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia.

Starostwo Powiatowe w Iławie poinformowało, że w ewidencji gruntów i budynków brak jest zapisów oraz dokumentów świadczących o obciążeniu prawem dożywotniego użytkowania nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 17.740,00 zł

(słownie: siedemnaście tysięcy siedemset czterdzieści złotych 00/100)

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.

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

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Ostródzkiego. 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 wykaze 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 wrysu działki/ek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

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.

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.

Przedmiotowa nieruchomość zostanie sprzedana 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>

Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcji Zamiejscowej w Grabinie, Grabin 17, pok.8 tel. 89 642 56 40 w godz. od 9.00 do 14.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 29 października 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy Łukta,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Grabinie,

KIEROWNIK
Sekcji Zamiejscowej w Grabinie
Wojciech Ziober

