

**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 Pławty Wielkie, gmina Kisielice, powiat iławski, woj. warmińsko-mazurskie, pochodzącej z byłego POHZ St. Kamień.

Opis nieruchomości

Nieruchomość niezabudowana o łącznej powierzchni 1,4974 ha, pochodząca z byłego POHZ St. Kamień, położona na terenie gminy Kisielice, oznaczona w ewidencji gruntów jako:

- działka **nr 81 obręb Pławty Wielkie** – o pow. 1,2374 ha, w tym:
 - grunty orne 0,5810 ha w tym: RIIIB- 0,2266 ha, RIVa- 0,3544 ha
 - łąki trwałe (ŁIV)- 0,4513 ha
 - pastwiska trwałe (PsV)- 0,2051 ha
- Użytki rolne – 1,2374 ha

Dla ww. działki Sąd Rejonowy w Iławie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Nr KW EL1I/00034214/7.

- działka **nr 62 obręb Pławty Wielkie** – o pow. 0,2600 ha, w tym:
 - łąki trwałe (ŁIV)- 0,1500 ha
 - pastwiska trwałe (PsV)- 0,1100 ha
- Użytki rolne – 0,2600 ha

Dla ww. działki Sąd Rejonowy w Iławie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Nr KW EL1I/00043132/4.



Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość niezabudowana o powierzchni 1,4974 ha położona w obrębie Pławty Wielkie, gmina Kisielice

Trwałe użytki zielone zajmują całą powierzchnię działki. Kultura gleby średnia, około połowa powierzchni

nieruchomości była jako grunt orny.

Nieruchomość posiada dość korzystny kształt, działki przylegają do siebie tworząc kompleks o kształcie zwartego wielokąta. Teren lekko falisty, w części wschodniej obniżony, lekko podmokły i zakrzaczony. Na działce nr 81 występuje zbieracz drenarski, na obydwu działkach znajduje się rów melioracyjny GB-59. Działki przylegają do drogi powiatowej o nawierzchni bitumicznej.

Działka nr 62 porośnięta trawami, trzcinami i dwoma skupiskami samosiewów krzewiastych. Teren podmokły. Przez działkę nr 81 przebiega sieć elektroenergetyczna wzdłuż zachodniej granicy.

Burmistrza Kisielice zaświadczył, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kisielice zatwierdzonym Uchwałą nr III/15/98 Rady Miejskiej w Kisielicach z dnia 16 grudnia 1998r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kisielice opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Elbląskiego nr 32 poz. 229 z dnia 31.12.1998r. z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą nr XXVII/32/2009 Rady Miejskiej w Kisielicach z dnia 04 czerwca 2009r.:

- działki **nr 81 i nr 62 obr. Pławty Wielkie, gmina Kisielice**, znajdują się w **strefie oznaczonej symbolem „T-7”, tj. tereny rolne oraz częściowo w strefie oznaczonej symbolem „C-12-K” tj. strefa ochrony konserwatorskiej.**

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kisielice uchwalonym przez Radę Miejską w Kisielicach w dniu 29 kwietnia 2020r. Uchwałą nr XIV/141/2020:

- działki **nr 81 i 62 obr. Pławty Wielkie, gmina Kisielice**, znajdują się w strefie oznaczonej jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Dodatkowo przez ww. działki przebiegają granice stref ochrony konserwatorskiej oznaczonej symbolem „K” oraz ciągi i skupiska zadrzewień przydrożnych, śródpolnych i nawodnych cennych przyrodniczo. Na działce nr 81 obr. Pławty Wielkie występują fragmenty opisane jako tereny rolnicze o wysokiej jakości z przewagą III klasy bonitacyjnej.

Jednocześnie Rada Miejska w Kisielicach:

- nie podjęła uchwały określającej obszary zdegradowane i rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 09.10.2015r. o rewitalizacji,
- nie podjęła uchwały w sprawie miejscowego planu odbudowy,
- w dniu 27.11.2024r. podjęła Uchwałę Nr XI/67/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Kisielice.

Ponadto:

- na terenie gminy trwają prace nad opracowaniem zmian w planie miejscowym oraz zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- gmina nie posiada informacji o dokładnej lokalizacji elektrowni wiatrowych ze względu na prowadzone badania
- dla przedmiotowych działek nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- z MPZP Gminy Kisielice nie wynika, by na przedmiotowych działkach występowały udokumentowane złoża kopalin, działki znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej,
- teren ww. działek nie jest objęty planem rewitalizacji;
- działki posiadają dostęp do drogi publicznej.

Zgodnie z informacją Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie na przedmiotowej działce brak jest form ochrony przyrody.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu poinformował, że na przedmiotowej nieruchomości nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że przedmiotowe działki nie przylegają do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest tutaj Oddział i przez obszar działek nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. Nie zachodzi więc konieczność rezerwy terenu z ww. działek na potrzeby budowy dróg krajowych.

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.

Powiatowy Zarząd Dróg w Iławie poinformował, że nie realizuje i nie planuje realizacji inwestycji budowy lub rozbudowy w obszarze przedmiotowych działek.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Tczewie poinformował, że na działce nr 81 występuje zbieracz drenarski, rów melioracyjny GB-59, graniczy z rowem melioracyjnym GB-55, brak śródlądowych wód płynących.

Jednocześnie na działce nr 62 występuje rów melioracyjny GB-59, graniczy z rowem melioracyjnym GB-55 oraz zbieraczem drenarskim, brak śródlądowych wód płynących.

Ponadto na przedmiotowej nieruchomości mogą występować niezainwentaryzowane urządzenia melioracji wodnych, których utrzymanie należy do właściciela 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 Starosty Powiatu Iławskiego na przedmiotowych działkach nie udokumentowano występowania 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 Iławskiego. 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 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 będzie zobowiązany złożyć w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenie, że otrzymał kopię wypisu i wyrysu działki wchodzącej w skład nabywanej nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 60.500,00 zł

(słownie: sześćdziesiąt tysięcy pięćset 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. 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 wyłączeniu albo z mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
- f) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodzi złoże 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 nieruchomości obciążona będzie hipoteką, zapłata przez KOWR ceny określonej zgodnie z postanowieniem ppkt 2) lub ppkt 3) zostanie uiszczona po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej.
6. 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.
7. 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.
8. 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. 22 tel. (89) 524-88-70.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres co najmniej 14 dni licząc od dnia 23 grudnia 2025 roku: w Urzędzie Miejskim w Kisielicach, w W-MIR w Olsztynie, w Oddziale Terenowym Biura Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Nowym Mieście Iławskim, 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 Miejski w Kisielicach.
2. W-MIR w Olsztynie.
3. W-MIR BT w Nowym Mieście Lubawskim
4. KOWR OT Olsztyn SZ w Grabinie
5. KOWR OT Olsztyn w/m

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzyśków

