



## Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WGZ.GM.4240.37.2026.BC.2

Olsztyn, 05.01.2026r.

### 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 801 z późn. zm.), 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 2092) podaje do publicznej wiadomości:

#### WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pochodzącej z PFZ, przeznaczonej **do sprzedaży**, położonej w obrębie Dorotowo, gmina Stawiguda, powiat olsztyński, woj. warmińsko – mazurskie.

#### Opis nieruchomości

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona na terenie **gminy Stawiguda**, oznaczona w ewidencji gruntów **obróbu Dorotowo** jako **działka nr 300/13** o powierzchni **0,33 ha**, w całości sklasyfikowana jako **grunty orne w klasach** RV-0,23 ha i RVI-0,10 ha. Powierzchnia użytków rolnych 0,33 ha.

W VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta **KW Nr OL10/00048371/2**. Zgodnie z treścią działu III księgi wieczystej istnieje wpis: **ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę gruntu 300/9, objętą tą księgą wieczystą, w pasie ziemi o szerokości 6 metrów wzdłuż granicy działki gruntu nr 299, a na wysokości kapliczki posadowionej na działce gruntu nr 300/9 w pasie ziemi o szerokości 10 metrów do drogi publicznej, na rzecz każdorazowego właściciela działek gruntu nr 300/4, 300/7, 300/8.**

#### Opis nieruchomości

Nieruchomość położona jest na kolonii wsi Dorotowo, około 0,5 km na południe od zwartej zabudowy, w bezpośrednim sąsiedztwie siedliska, przy starej drodze 51 (obecnie droga gminna), około 60 metrów od niewielkiego zbiornika wodnego otoczonego lasem – Jezioro Kiepisko. Kształt działki nieregularny, wydłużony, a jej powierzchnia dość mocno pofałdowana (położona poniżej przyległego pasa drogi gminnej). Granice przylegają do dróg dojazdowych, siedliska, podobnej działki niezabudowanej, lasu oraz działki zabudowanej kapliczką. Dojazd do działki jest dobry-wjazd urządzony bezpośrednio z drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej, oznaczonej jako działka nr 276/2. Dodatkowo wzdłuż północnej granicy biegnie nieutwardzona droga gminna oznaczona jako działka nr 298. Nieruchomość od wielu lat odłogowana, częściowo zakrzaczona i podmokła, porośnięta samosiewami sosny, brzozy i osiki w wieku do 20 lat, kilkoma młodymi świerkami, dwoma starszymi brzożami i lipą. Na działce posadowiony jest podwójny słup z napowietrzną linią energetyczną. Działka uzbrojona w sieć energetyczną (linia kablowa NN od słupa żelbetowego zlokalizowanego przy północnej granicy działki). Sieć kanalizacyjna biegnie wzdłuż wschodniej granicy, a sieć telekomunikacyjna w przyległej drodze. W odległości około 60 metrów w linii prostej w kierunku wschodnim przebiega droga ekspresowa S51 bez ekranów (wyraźnie słyszalny ruch samochodowy).

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Olsztyńskiego. Strony umowy sprzedaży oświadczą 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 wyrys działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.*

Zgodnie z pismem Urzędu Gminy w Stawigudzie znak: PP.6724.2.31.2025BA z dnia 25 sierpnia 2025 roku teren obejmujący obszar działki 300/13 obręb Dorotowo, gmina Stawiguda nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda uchwalonym Uchwałą nr III/24/2024 Rady Gminy Stawiguda z dnia 19 czerwca 2024 r. teren działki objęty jest kierunkiem „Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.”

Zgodnie z pismem z dnia 20.10.2025 r. znak: PP.670.54.2025.KRA dla dz.nr 300/13 obr. Dorotowo w projekcie planu ogólnego gminy, dla terenu działki została wyznaczona strefa otwarta.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie pismem znak: G.RZI.0141.233.2025.EK z dnia 07.10.2025 roku poinformowało, że na działce 300/13 obręb Dorotowo, gmina Stawiguda zgodnie z danymi zawartymi w cyfrowej Mapie Podziału Hydrograficznego Polski (MHP skala 1:10000) nie występują ciek i zbiorniki wodne. Zgodnie z prowadzoną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, na podstawie art. 196 ust. 14 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (Dz. U. z 2025r. poz. 960 ze zm.), na przedmiotowej działce nie występują urządzenia melioracyjne. Nie wyklucza się jednak urządzeń melioracji wodnych występujących na terenie, a nie ujętych w prowadzonej ewidencji (sączki), których pełniona funkcja powinna zostać zachowana w dotychczasowej formie bez szkody dla gruntów sąsiednich.

Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem z dnia 29.08.2025 r. poinformował, że na działce nr 300/13 obręb Dorotowo, gmina Stawiguda nie zarejestrowano stanowisk archeologicznych ale mają do niej zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.).

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 08.09.2025 r. poinformowała, że działka nr 300/13 obręb Dorotowo, gmina Stawiguda leży na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki. Zakazy obowiązujące na wymienionym obszarze chronionego krajobrazu reguluje § 5 uchwały Nr XXVI/605/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2017 r. poz. 2465).

### **Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 285.500,00 zł**

(słownie: dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych)

W cenie nieruchomości uwzględniono koszty poniesione na przygotowanie jej do sprzedaży.

### **Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.**

Cena sprzedaży podlega zapłacie w pełnej wysokości przed podpisaniem notarialnej umowy sprzedaży. Warunek wpłaty uznaje się za spełniony jeśli środki pieniężne znajdują się na rachunku bankowym Oddziału w dniu zawarcia aktu notarialnego.

Zgodnie art. 29b ust. 1 ustawy w/w ustawy każdy nabywca nieruchomości Zasobu przed zawarciem umowy 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.

**Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie 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.**

**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 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**.

**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 **KOWR przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez Nabywającego w okresie 5 lat, licząc od dnia jej nabycia od KOWR.

Zgodnie z art. 593 – 595 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r Kodeks cywilny w umowie sprzedaży zastrzeżone zostanie **umowne prawo odkupu** 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. Ze szczegółowymi warunkami zastosowania umownego prawa odkupu można się zapoznać przed przetargiem.

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

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, pok. tel. (89) 524-88-23 w godz. od 8<sup>00</sup> do 15<sup>00</sup> każdego dnia roboczego.

**Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu przez okres 14 dni licząc od dnia 15 stycznia 2026 roku w Urzędzie Gminy w Stawigudzie, Biurze Warmińsko- Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, ul. Głowackiego 6 oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.**

**Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:**

- 1) Urząd Gminy w Stawigudzie,
- 2) Warmińsko- Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie,
- 3) KOWR O/Olsztyn

  
Z-ca DYREKTORA  
Adam Krzyśków

