



Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa działając na podstawie 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. 2025 poz. 559), art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U.2025 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 (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 2092), podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej **do sprzedaży w pierwszeństwie nabycia**, pochodzącej ze zlikwidowanego PGR w Linowcu, położonej w województwie warmińsko – mazurskim, powiecie nowomiejski, **gmina Bratian**.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi pismem z dnia 09.07.2025r znak: DNI.mr.623.50.2025 wyraził zgodę na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości.

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem sprzedaży jest cała dzierżawiona nieruchomość położona na terenie gminy Bratian, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów jako:

- działka Nr **637/2 o pow. 25,97 ha, obręb Tylice** KW Nr EL1N/00000244/4.

W skład działki wchodzi następujące grunty:

- grunty orne: **24,5500 ha**, w tym: RIIb – 3,9500 ha, RIVA – 16,5800 ha, RIVB – 3,4000 ha, RV – 0,6200 ha,
- pastwiska trwałe: **0,7800 ha**, w tym IV – 0,2300 ha, V – 0,5500 ha;
- nieużytki: **0,6400 ha**
w tym 25,3300 ha użytków rolnych

W dziale II księgi Wieczystej widniej wpis:

NASTĘPUJĄCE CIĘŻARY PRZY UTWORZENIU KSIĘGI WIECZYTEJ PRZENIESIONO TU: 10) PRAWO DROGI DLA KAŻDORAZOWEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI KSIĘGA WIECZYSTA GWIŹDZINY TOM I WYKAZ L. 16, POLEGAJĄCA NA UPRAWNIENIU CHODZENIA, JECHANIA, KONNEJ JAZDY, PĘDZENIA BYDŁA PRZEZ OBCIĄŻONY GRUNT OD MIEJSCA W KTÓRYM TENŻE GRANICZY Z UPRAWNIONYM GRUNTEM JANA PAJALONE, AŻ DO DROGI TYLICZKI-MOROZENKA, NA PASIE POLNYM SZEROKOŚCI 3,80 METR. WPISANO Z NADMNIENIEM, ŻE GDY UPRAWNIONY GRUNT PODZIELONY ZOSTANIE, KAŻDEMU POSZCZEGÓLNEMU WŁAŚCICIELOWI ALBO UŻYTKOWNIKOWI JEDNEJ CZĘŚCI, WYŻEJ PODANE PRAWA W CAŁEJ ROZCIĄGŁOŚCI PRZYSŁUGUJE, DNIA 17.4.1901 R. ORAZ ZMIANY I PRZENIESIENIA DO WSPÓŁODPOWIEDZIALNOŚCI DLA KSIĘGI WIECZYTEJ TYLICZKI TOM II WYKAZ L. 8 LICZBA BIEŻ. GRUNTÓW 1. WPISANO DNIA 9 MARCA 1915 R. DO NR 10 NIERUCHOMOŚĆ GWIŹDZIANY KARTA 16 ZOSTAŁA PODZIELONA I PRZENIESIONA DO KSIĘGI WIECZYTEJ TYLINE KARTA 47 JAK I GWIŹDZINY KARTA 121, 122, 123, 124, 125. JAK DALSZE NIERUCHOMOŚCI GWIŹDZINY KARTA 125 KORZYSTA Z UPRAWNIENIA, POZOSTAŁE PARCELE 149/34, 150/35, 151/47, 152/50, 153/52, 154/68, 155/68, 156/69 BEZ OBCIĄŻENIA ODPISANE OD UPRAWNIENIA Z TYMŻE PRZENIESIONE DO KSIĘGI WIECZYTEJ TYLICZKI KARTA 7. WPISANO DNIA 6 LISTOPADA 1916 R. 12) PRAWO DROGI WEDŁUG POSTANOWIEŃ UMOWY NOTARIALNEJ Z DNIA 27 MAJA 1910 R. NA RZECZ ZAKŁADU WAPIENNEGO TOWARZYSTWO Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ. WPISANO DNIA 26 WRZEŚNIA 1911 R. - ORAZ ZMIANA DO NR 12 I PRATRZ POD NR 10 DO NR 12: PARCELE 149/34, 150/35, 151/47, 152/50, 153/52, 154/68, 155/68, 156/69 BEZ OBCIĄŻENIA ODPISANO. WPISANO DNIA 6 LISTOPADA 1916 R. WPISANO DO WSPÓŁODPOWIEDZIALNOŚCI Z KW. NR 243.

Opis nieruchomości: Nieruchomość z północy sąsiaduje z drogą gminną i niewielkimi działkami zabudowa kolonijną wsi Tylice, ze wschodu przylega do niej droga powiatowa, z pozostałych stron z gruntami rolnymi. Grunty w całości sklasyfikowane jako użytki rolne utrzymane w dobrej kulturze rolnej i użytkowane. Nieużytek występujący w północno-wschodniej części zadrzewiony i zakrzewiony, z niewielkim składowiskiem kamieni polnych. Teren skonfigurowany o foremnym kształcie. Działka posiada dostęp do drogi gminnej gruntowej Nr 181050N – dz. nr 637/1, 597. Przez teren działki przebiega linia energetyczna ze słupem oraz sieć wodociągowa.

Wójt Gminy Nowe Miasto Lubawskie (od dnia 01.01.2026r Bratian) pismem z dnia 25.11.2025 roku poinformował, że Gmina nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr LV/532/2024 z dnia 29.02.2024r w sprawie zmiany Studium teren działki nr **637/2 obręb Tylice położony jest w rejonie „b” rolniczo-osadniczym, jednostce strukturalnej III- Wysoczyzna wschodnia, w strefie „G” – rolniczej przestrzeni produkcyjnej.** Dla nieruchomości nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy ani o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Działka nie jest objęta programem rewitalizacji, a także nie znajduje się w Specjalnej Strefie Rewitalizacji. Rada Gminy nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego. Działka nie jest objęta miejscowym planem odbudowy. Uchwałą Nr II/24/2024 z dnia 18.06.2024 roku Rady Gminy, w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego, rozpoczęto procedurę sporządzania planu ogólnego dla Gminy Bratian.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad pismem z dnia 28.01.2025 roku poinformowała, że teren działki nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej oraz przez teren działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych.

Zarząd Dróg Wojewódzkich pismem z dnia 07.01.2025 roku poinformował, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działce nr 637/2 obręb Tylice. Nie wystąpił i będzie występował o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowej działki.

Zarząd Dróg Powiatowych w Nowym Mieście Lubawskim w piśmie z dnia 07.01.2025r poinformował, że nie realizuje, ani nie planuje realizacji inwestycji budowy lub rozbudowy w obszarze działki nr 637/2 obręb Tylice, gm. Nowe Miasto Lubawskie.

Zgodnie z informacją podaną przez RDOŚ działka 637/2 obręb Tylice leży:

- w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Wel, w stosunku do którego zapisy uchwały Nr XIX/343/20 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29.09.2020r., w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Wel (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2020 r. poz. 4213).

Państwowe Gospodarstwo Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu pismem z dnia 23.11.2023 roku poinformował, że na terenie działki nr 637/2 obręb Tylice nie występują urządzenia melioracji wodnych oraz nie występują powierzchniowe wody płynące.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków poinformował, że na terenie działki nr 637/2 obręb Tylice nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 19 października 1991 roku, o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanym przez Starostę Powiatu Nowomiejskiego. 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 zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopię wypisu i wyrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Cena sprzedaży nieruchomości wynosi 2.032.360,00zł

(słownie: dwa miliony trzydzieści dwa tysiące trzysta sześćdziesiąt złotych)

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

Na uzasadniony wniosek nabywającego, KOWR może rozłożyć spłatę należności na roczne raty na okres nie dłuższy niż 15 lat (łącznie z pierwszą wpłatą), jeżeli przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości nabywca wpłaci co najmniej 10 % jej ceny i przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

Warunki rozkładania ceny sprzedaży na raty określa rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 roku 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 dnia 23 lutego 2012 r. poz. 208).

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.

Zgodnie z art. 28a ust.1 w/w ustawy- sprzedaż nieruchomości rolnej przez KOWR 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 nie przekroczy 300 ha.

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych:

1. będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnie 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 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2025, poz. 1653) **za użytki rolne** uważa się grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

Przy ustaleniu powierzchni użytków rolnych, 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.

Powierzchnię użytków rolnych ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez nabywcę nieruchomości. Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest zobowiązany 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 fałszywych zeznań.

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.

1. 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:

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 dotyczącego 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 wywłaszczeniu 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 nieruchomość obciążona będzie hipoteką, zapłata przez KOWR ceny określonej zgodnie z postanowieniem ppkt. 2) lub ppkt. 3) zostanie uiszczona po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej.

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.

Na sprzedaż nieruchomości Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie jest obowiązany uzyskać szczególne pełnomocnictwo Dyrektora Generalnego KOWR. W związku z powyższym zawiadomienie o zamiarze zbycia za cenę i na warunkach podanych w zawiadomieniu – którym jest niniejszy wykaz- będzie wiążące dla stron, o ile Dyrektor Generalny udzieli szczególnego pełnomocnictwa na sprzedaż tej nieruchomości.

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.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, pok. 26, tel. 89 524-88-40 w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego, lub w Sekcji Zamiejscowej w Działdowie tel. (23) 698 07 80.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres, co najmniej 14 dni poczynając od dnia 20 stycznia 2026, w Urzędzie Gminy Bratian, w KOWR OT Olsztyn Sekcja Zamiejscowa w Działdowie, w Biurze W-MIR w Olsztynie, Oddziale Terenowym Biura W-MIR w Nowym Mieście Lubawskim oraz w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, Biuletynie Informacji Publicznej KOWR.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

- 1. Urząd Gminy Bratian
- 2. Biuro W-MIR w Olsztynie,
- 3. OTBW-MIR w Nowym Mieście Lubawskim,
- 4. KOWR OT Olsztyn SZ w Działdowie,
- 5. a/a

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzyśków