



Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WGZ.GM.4240. 94.2026.BC.2

Olsztyn, 29.01.2026r.

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 Biesal, gmina Gietrzwałd, powiat olsztyński, woj. warmińsko – mazurskie.

Opis nieruchomości

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona na terenie **gminy Gietrzwałd**, oznaczona w ewidencji gruntów **obróbu Biesal** jako **działka nr 260/3** o powierzchni **0,39 ha**, w całości sklasyfikowana jako grunty orne (R) w całości w klasie V. Powierzchnia użytków rolnych 0,39 ha.

W VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta **KW Nr OL10/00130592/9**.

Opis nieruchomości

Nieruchomość położona jest wśród kolonijnej zabudowy gospodarczej wsi Biesal. Nieruchomość leży przy drodze utwardzonej około 1 km na południe od zabudowy mieszkalnej wsi. Sąsiedztwo stanowią grunty rolne, tereny leśne oraz zabudowa gospodarcza i siedliskowa. Nieruchomość stanowi działkę niezabudowaną, niezagospodarowaną. Działka posiada nawierzchnię gruntową porośniętą trawą oraz samosiewem drzew mieszalnych, głównie sosny. Drzewostan nie przedstawia wartości użytkowej. Wartość drzewostanu jako surowca opałowego nie przekracza kosztów pozyskania. Rzeźba terenu falista, kształt działki zwarty, regularny, prostokątny. Przez działkę przebiega linia energetyczna średniego napięcia. W zasięgu nieruchomości znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej obejmujące sieci: elektroenergetyczną, wodociągową i kanalizacyjną. Naprzeciwko działki znajduje się ferma drobiu składająca się z 11 budynków inwentarskich.

Działka nr 260/3 stanowi przedmiot umowy o udostępnieniu gruntu zawartej z ENERGA-OPERATOR S.A. z/s w Gdańsku w dniu 26.05.2025r. w związku z inwestycją i ustanowieniem służebności przesyłu. Na mocy niniejszej umowy strony ustaliły zasady udostępnienia nieruchomości, dla potrzeb budowy urządzeń elektroenergetycznych w postaci elektroenergetycznego przyłącza kablowego niskiego napięcia nN 0,4kV o długości L=35,00 mb oraz ustanowienia służebności przesyłu dla budowanych urządzeń elektroenergetycznych. Nabywający z dniem podpisania umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wstąpi w prawa i obowiązki Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa wynikające z zawartej z inwestorem umowy.

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 oświadczają 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 wyciągu z księgi wieczystej dotyczącej nieruchomości.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy w Gietrzwałdzie znak: RRG-GN.6727.134.2025 z dnia 28.05.2025r. działka nr 260/3 obręb Biesal, gmina Gietrzwałd, nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego gminy. W zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd uchwalonej przez Radę Gminy Gietrzwałd uchwałą Nr XXIX/209/2020 z dnia 15.12.2020 r. działka nr 260/3 w obrębie Biesal przeznaczona jest na cele rolne. W stosunku do ww. działki nie toczy się postępowanie w zakresie uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Na działkę nie była wydawana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu ani decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Rada Gminy Gietrzwałd nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji ani o ustanowieniu Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Zgodnie z pismem GDDKiA z dnia 16.06.2025r. przedmiotowa działka nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej krajowej i przez obszar działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy drogi krajowej. Działka Nr 260/3 OBRĘB Biesal, gmina Gietrzwałd graniczy z drogą publiczną gminną nr 158009/N.

Zgodnie z pismem Zarządu Dróg Wojewódzkich z dnia 28.05.2025 r. Zarząd Dróg Wojewódzkich nie przewiduje obecnie nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działce. Ponadto nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działki na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wszcząć takiego postępowania. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie działki.

Zgodnie z pismem z Powiatowej Służby Drogowej w Olsztynie z dnia 02.06.2025 roku działka nie przylega do drogi powiatowej. Zagospodarowanie nie będzie kolidować z planami Powiatowej Służby Drogowej. W obrębie ww. działki w okresie najbliższych dwunastu miesięcy nie będzie wszczynane postępowanie w sprawie budowy nowych ciągów komunikacyjnych kosztem ww. gruntów.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie poinformowało, że na działce 260/3 obręb Biesal, gmina Gietrzwałd według Mapy Podziału Hydrograficznego Polski (MPHP skala 1:10000) nie występują cieki ani 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. 2024 poz. 1087 ze zm.) na przedmiotowej działce brak urządzeń melioracji wodnych.

Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem z dnia 16.06.2025 r. poinformował, że na działce nr 260/3 obręb Biesal, gmina Gietrzwałd 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 10.06.2025 r. poinformowała, że działka nr 260/3 obręb Biesal, gmina Gietrzwałd nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. 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.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie pismem z dnia 03.06.2025 r. poinformował, że przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim nie toczy się postępowanie administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie na Skarbu Państwa.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 84.000,00 zł

(słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące 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 8⁰⁰ do 15⁰⁰ każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu przez okres 14 dni licząc od dnia 12 lutego 2026 roku w Urzędzie Gminy w Gietrzwałdzie, 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 Gietrzwałdzie,
- 2) Warmińsko- Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie,
- 3) KOWR O/Olsztyn

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzyśków