

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 2024 r., poz. 801) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie **Zajączkowo** gmina **Grodziczno**, powiat nowomiejski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z **b. PFZ**.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana położona w obrębie **Zajączkowo gm. Grodziczno** oznaczona w ewidencji gruntów jako działka **Nr 39/22 o pow. 1,4583 ha** (tj. użytków rolnych: 1,3883 ha), w tym: grunty orne: 0,0500 ha, w tym: RIVa- 0,0200 ha, RIVb- 0,0300 ha, pastwiska trwałe: 1,3383 ha, w tym: PsV- 0,3983 ha, PsVI- 0,9400 ha, nieużytki: N-0,0700 ha.

Dla nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta EL1N/00007363/3, która prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Nowym Mieście Lubawskim.

Nieruchomość niezabudowana położona w odległości około 0,5 km na północny- zachód od zabudowy siedliskowej miejscowości Zajączkowo. Jest nieużytkowana, porośnięta trawą, chwastami, krzewami głogu oraz siewkami sosny i brzozy- bez wartości użytkowej. W północnej części działki występuje kępa kilkunastoletnich drzew: brzozy i osiki- o wartości drewna opałowego, równej kosztom pozyskania. Kształt nieruchomości nieforemny, teren silnie skonfigurowany. W przeszłości nieruchomość była bezumownie użytkowana do jazdy motocyklami terenowymi i quadami. Nieruchomość położona jest w rozłogu gruntów rolnych użytkowanych i odłogowanych, w bezpośrednim sąsiedztwie budynku mieszkalnego w zabudowie kolonijnej.

Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Zgodnie z zaświadczeniem **Urzędu Gminy w Grodzicznie** znak: IP.6727.51.2025.AD z dnia 15.04.2025r. przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr XIII/99/2011 Rady Gminy Grodziczno z dnia 10.11.2011r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w strefie III- aktywizacji gospodarczej. Działka nie znajduje się na obszarze chronionym Natura 2000 lub obszarze chronionego krajobrazu lub rezerwatu przyrody. Na działce nie jest planowana inwestycja w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowej. Na terenie działki nie znajdują się udokumentowane złoża kruszywa naturalnego. Na w/w działkę nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ani decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Działka nie jest objęta miejscowym planem odbudowy. Gmina Grodziczno nie posiada informacji o ewentualnym występowaniu udokumentowanych złóż kopalin naturalnych na tym terenie. Ponadto Gmina Grodziczno nie przystąpiła i nie planuje przystąpić do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości lub sąsiedztwa. W dniu 22.08.2024r. Rada Gminy Grodziczno przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy Grodziczno na podstawie Uchwały nr VII/35/2024. Na terenie działki nie ma obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków. Nieruchomość nie jest położona na obszarze warmińsko- mazurskiej strefy ekonomicznej. Rada Gminy Grodziczno nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego ani uchwały o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji.

Zgodnie z pismem **Marszałka Województwa Warmińsko- Mazurskiego w Olsztynie** znak: GW.7480.48.2024 z dnia 24.06.2024r. na terenie przedmiotowej nieruchomości nie udokumentowano złóż kopalin.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Nowym Mieście Lubawskim** znak: GK.6810.29.2024 z dnia 21.06.2024r. na podstawie operatu ewidencji gruntów i budynków dla przedmiotowej nieruchomości nie stwierdzono wpisów dożywotniego użytkownika z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Nadzór Wodny w Nowym Mieście Lubawskim** znak: GRN.520.16.2024.TG z dnia 18.06.2024r. na terenie ww. działki nie występują urządzenia melioracyjne (rowy melioracyjne i sieć drenarska). Ponadto nie wyklucza się występowania na przedmiotowej działce innych urządzeń melioracyjnych poza prowadzoną ewidencją urządzeń. Na w/w działce nie występują śródlądowe wody płynące i stojące.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** znak: ZDW-IP-2301/599/2024 z dnia 14.06.2024r. nie przewiduje się obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na w/w działce. Ponadto nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie w/w działki na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wsząć takiego postępowania na podstawie w/w ustawy. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Powiatowych w Nowym Mieście Lub.** zs. w Kurzętniku znak: ZDP-11.085.42.2024 z dnia 23.10.2024r. w obrębie geodezyjnym Zajęczkowo, w sąsiedztwie przedmiotowej działki nie jest realizowana ani planowana żadna inwestycja związana z budową lub przebudową drogi powiatowej w ramach ustawy z dnia 10.04.2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Zgodnie z pismem **GDDKiA w Olsztynie** znak: O/OL.Z-3.713.278.2024.BS z dnia 27.06.2024r. przedmiotowa nieruchomość nie przylega do granicy pasa drogowego drogi 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 dróg krajowych. GDDKiA nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych dwunastu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji w zakresie dróg publicznych i nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady na podstawie ustawy z dnia 27.10.1994r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym dla przedmiotowej działki.

Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu** znak: WUOZ-ELBLAG.5182.248.2024.PW z dnia 03.07.2024r. na ww. działce nie zarejestrowano stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jeżeli na terenie działki zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny właściciel nieruchomości musi bezzwłocznie powiadomić urząd lub właściwego wójta, burmistrza czy prezydenta miasta.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** znak: WSI.402.739.2024.IB z dnia 27.06.2024r. ww. działka nie jest objęta formami ochrony przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, Obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo- krajobrazowy. W związku z powyższym na przedmiotowej nieruchomości nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody. Jednakże przedmiotowa działka położona jest w niedalekiej odległości od specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Drwęcy PLH280001.

Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Warmińsko- Mazurskiego** znak: WIN-III.7511.2.274.2024.jd z dnia 17.06.2024r. Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Ponadto aktualnie nie toczy się przed Wojewodą Warmińsko- Mazurskim postępowanie administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie przedmiotowej działki na rzecz Skarbu Państwa.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 42.400,00 zł (słownie: czterdzieści dwa tysiące czterysta złotych).

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 2024 r., poz. 589 z późn. zm.).

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>.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi 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 wyrysów działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 w/w ustawy - 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.
- Zgodnie z art. 28a ust. 2 w/w ustawy - „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.

Zgodnie z art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: 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.

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnie nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takiej nieruchomości.

W związku z powyższym nabywca nieruchomości rolnej będzie zobowiązany do złożenia w akcie notarialnym stosownego oświadczenia w zakresie posiadanej na własność powierzchni użytków rolnych. W oświadczeniu zostanie zawarta klauzula następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

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.

Zgodnie z art. 593-595 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. 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. Ze szczegółowymi warunkami zastosowania umownego prawa odkupu można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej w Działdowie.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy sprzedaży oraz w 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.

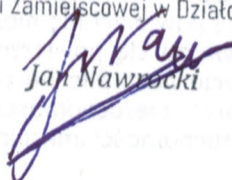
Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Działdowie, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 35 (tel. 23 698 0780).

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

1. Urzędu Gminy w Grodzicznie,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Nowym Mieście Lub.,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Działdowie.

KIEROWNIK
Sekcji Zamiejscowej w Działdowie


Jan Nawrocki