



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Działdowie

OLS.WGZ.DZ.4240.68.2024.SNa. 40

Działdowo, dnia 2025-06-17

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 2025 r., poz. 559) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024r., poz. 589 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu,
pochodzącej po byłym Państwowym Funduszu Ziemi.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów **obręb Piątki, gmina Nidzica, jako działka nr 42/10 o ogólnej powierzchni – 1,7238 ha** (użytki rolne – 1,6803 ha), w tym: grunty orne RV – 1,6803 ha, nieużytki N – 0,0435 ha.

Dla w/w nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Nidzicy prowadzona jest Księga Wieczysta: **KW Nr OL1N/00020531/9.**

Nieruchomość od południa częściowo graniczy z nieużytkiem, z pozostałych stron z gruntami użytkowymi rolniczo – grunty orne. Dalsze sąsiedztwo stanowi zabudowa jednorodzinna wsi Piątki ok. 550 m na południowy wschód od działki, w odległości ok. 100 m na zachód przebiega trasa S-7, obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz niewielkie enklawy leśne. Działka w całości nieużytkowana, porośnięta samosiewem głównie sosnowym w wieku do 15 lat. Nieruchomość położona na niewielkim wyniesieniu terenowym, o wystawie południowej. Około 10-40 m na wschód od działki przebiegają dwie nitki gazowe wysokiego ciśnienia. Działka przylega do gruntowej drogi gminnej wewnętrznej oznaczonej w ewidencji gruntów nr 42/8 – nieurządzonej w terenie. Brak urzędowego dojazdu do działki. **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. Kupujący oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że nie będzie występował z roszczeniami do sprzedającego z tego tytułu.**

Zgodnie z zaświadczeniem Burmistrza Nidzicy nr TI.6727.436.2024 z dnia 09.12.2024r. działka nr 42/10 nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003r. dla działki nr 42/10 nie wydano decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z ustaleniami zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Nidzica, uchwalonej Uchwałą nr III/9/2024 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 20.05.2024r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w strefie nr **4 – strefa przedmiejska.**

Strefa przedmiejska obejmuje m.in. miejscowość Piątki. Jest to najmniejsza powierzchniowo wydzielona strefa, podlegająca wpływom miasta Nidzica.

Kierunki zagospodarowania: Dominuje polityka dopełnień, modernizacji i rozwoju. Preferowane funkcje: odciążająca miasto (głównie terenochłonne). Dopełniająca funkcja rolnicza. Racjonalne wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez: reparcelację byłych terenów popegeerowskich, polaryzacje struktury agrarnej przez tworzenie gospodarstw farmerskich oraz małych rodzinnych gospodarstw specjalistycznych, wspieranie produkcji ekologicznej, zdrowej żywności z uwagi na bardzo wysoką pracochłonność tej produkcji, tworzenie gospodarstw doświadczalnych, wzorcowych związanych z rynkiem zbytu obszarów metropolitalnych. Wspieranie przedsiębiorczości okołorolniczej poprzez: tworzenie rynku hurtowego produktów rolnych, przetwórstwo rolno-spożywcze, tworzenie małych form przedsiębiorczości okołorolniczej. Zaleca się proekologiczny „gniazdowy” rozwój struktur osadniczych opartych na systemie przystankowym komunikacji zbiorowej. Zespoły aktywności gospodarczej winny być lokalizowane w strefach korzystnej dostępności komunikacyjnej. Wyznacza się za granicą miasta, w obrębie geodezyjnym Piątki teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Dla terenu gminy Nidzica została opracowana i uchwalona Uchwałą nr III/9/2024 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 20.05.2024r. zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nidzica.

Obecnie nie podjęto uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nidzica a dla terenu ww. nieruchomości nie podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany.

Podjęta została Uchwała Rady Miejskiej w Nidzicy Nr IV/39/2024 z dnia 27.06.2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Nidzica.

Dla terenu w/w działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni wiatrowych.

W obowiązującym do dnia 31.12.2003r. planie zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica zatwierdzonym Uchwałą Nr 222/XXVI/93 z dnia 24.05.1993r. Rady Miejskiej w Nidzicy ww. działka znajdowała się na terenie o przeznaczeniu rolniczym.

Zgodnie z wykazem obiektów zabytkowych – Gminy Nidzica dostępnym na stronie Biuletynu Informacji Publicznej pod adresem <https://bip.nidzica.pl/>, na przedmiotowej działce brak jest obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Gmina Nidzica nie została wskazana przez Prezesa Rady Ministrów jako gmina, w której stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych, a także szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz zasady i tryb nabywania nieruchomości, w związku z osunięciem ziemi.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy Nidzica nr PŚPRKS.6727.296.2024 z dnia 02.12.2024r. dla terenu na którym położona jest działka nr 42/10 nie została podjęta uchwała o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji, zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 278) oraz nie została ustanowiona Specjalna Strefa Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji.

Zgodnie z informacją Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska znak: WSI.402.1495.2024.IB z dnia 20.12.2024r., działka nr 42/10 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. Jednakże ww. działka położona jest w niedalekiej odległości od Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolin Rzek Nidy i Szkotówki, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 141 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolin Rzek Nidy i Szkotówki.

Zgodnie z informacją Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie znak: WIN-III.7511.2.565.2024.IP z dnia 05.12.2024r., brak jest rejestrów oraz dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do działki nr 42/10 były zgłaszane roszczenia. Ponadto aktualnie nie toczą się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowania administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z informacją Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie znak: IZAR.5136.618.2024.żw z dnia 18.12.2024r., na działce nr 42/10 nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Zgodnie z informacją Państwowego Gospodarstwa Wodnego w Warszawie znak: W.RZI.0144.319.2024.MK z dnia 20.01.2025r., zgodnie z zasobami zgromadzonymi w Systemie Informacyjnym Gospodarowania Wodami (SIGW) na obszarze przedmiotowej działki nie występują śródlądowe wody stojące i płynące.

Zgodnie z informacją Państwowego Gospodarstwa Wodnego w Ciechanowie znak: WC.ZZI.0147.1182.2024.MW z dnia 11.12.2024r., na przedmiotowej działce oraz w najbliższym jej sąsiedztwie nie występują urządzenia melioracji wodnych figurujące w ewidencji melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez PGW Wody Polskie.

Zgodnie z informacją Starostwa Powiatowego w Nidzicy znak: G.6621.167.2024 z dnia 10.02.2025r., działka nr 42/10 nie jest obciążona prawem dożywotniego użytkowania z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z informacją Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie znak: OOL.Z-3.713.567.2024.BS z dnia 27.12.2024r. działka nr 42/10 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 Oddział w Olsztynie nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych dwunastu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej i nie wszczęło postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady dla ww. działki.

Zgodnie z informacją Powiatowego Zarządu Dróg w Nidzicy znak: PZD.DT.m.413.27.2024 z dnia 02.12.2024r., działka nr 42/10 nie sąsiaduje z drogami powiatowymi.

Zgodnie z informacją Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie znak: ZDW-IP-2301/1262/2024 z dnia 03.12.2024r., ZDW w Olsztynie nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działce. Nie zostało wszczęte na wniosek ZDW w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działki 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 przedmiotowej działki.

Zgodnie z informacją Urzędu Miejskiego w Nidzicy znak: TI.7021.199.2024 z dnia 06.12.2024r. w okresie najbliższych dwunastu miesięcy Gmina nie zamierza wystąpić z wnioskiem o wszczęcie postępowania w sprawie wydania zezwolenia na realizację inwestycji drogowej w obrębie działki nr 42/10.

Zgodnie z informacją Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Olsztynie, znak: 1194/2024 z dnia 29.11.2024r., działka nr 42/10 nie jest objęta granicami Warmińsko Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Na terenie działki nie występują udokumentowane złoża kopalin.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 201.100,00zł
(słownie: dwieście jeden tysięcy sto złotych 00/100).**

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.

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>

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024r., poz. 589 z późn. zm.).

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Nidzickiego Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz Kupujący będą zobowiązani do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego oświadczenia, że nie będą występowali 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 oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopie wypisu i wrysłu działki wchodzącej 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 z późn. zm.) 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.

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

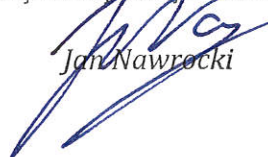
Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Działdowie, ul. Marii Skłodowskiej Curie 35, (tel. 23 698 07 80).

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres 14 dni poczynając od dnia 25 czerwca 2025 roku w Urzędzie Miejskim w Nidzicy, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej – Biuro w Szczytnie, siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, Sekcji Zamiejscowej w Działdowie, oraz publikacji na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Miejski w Nidzicy,
2. Warmińsko – Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie,
3. Warmińsko – Mazurska Izba Rolnicza – Biuro w Szczytnie,
4. KOWR OT Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. KOWR OT Olsztyn Sekcja Zamiejscowa w Działdowie,
6. a/a.

KIEROWNIK
Sekcji Zamiejscowej w Działdowie


Jan Nawrocki