

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 2024 r., poz. 589 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie Prioma gmina Płońnica, powiat działdowski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z b. PFZ.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana położona w obrębie **Prioma gm. Płońnica** oznaczona w ewidencji gruntów jako działka **Nr 257 o pow. 0,3000 ha** (tj. użytków rolnych: 0,3000 ha), w tym: grunty orne: 0,3000 ha, w tym: RV-0,3000 ha.

Dla nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr EL1D/00037328/5 -prowadzona przez Sąd Rejonowy w Działdowie.

Nieruchomość położona jest około 750m na północ od wsi Prioma. Obecnie obsiana jest kukurydzą. Kształt działki foremny, teren płaski, silnie zakamieniony. Granice nieruchomości są częściowo niewidoczne. Działka od południa i wschodu sąsiaduje z gruntem rolnym, z zachodu przylega do wewnętrznej gruntowej drogi gminnej, zaś z północy sąsiaduje z gruntem sklasyfikowanym w EGIB również jako wewnętrzna droga stanowiąca własność gminy Płońnica, która nie jest urządzona w terenie. Dalsze sąsiedztwo nieruchomości stanowią grunty rolne, leśne i tereny wyrobiskowe.

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

Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży objęta jest bezumownym użytkowaniem tj. działka Nr 257 obręb Prioma użytkowana jest rolniczo.

Nabywający zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu sprzedaży bezumownym użytkowaniem oraz, że samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie oraz, że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

Na przedmiotowej nieruchomości nie udokumentowano złoża kopalin. Jednak w trakcie wizji lokalnej stwierdzono, że w sąsiedztwie działki nr 257 obręb Prioma znajduje się kopalnia piasku i pospółki o słabej jakości złoża (zgodnie z kartą informacyjną złoża). Przyjęto, iż podobne złożo znajduje się na przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z zaświadczeniem **Urzędu Gminy w Płońnicy** znak: GNOI.6727.9.2025 z dnia 29.01.2025r. na podstawie Uchwały nr III/15/97 z dnia 27.06.1997r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Płońnica dotyczącej fragmentów wsi: Niechłonin, Prioma, Płońnica (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Ciechanowskiego nr 17 poz. 99 z dnia 1997.07.30) nieruchomość ma przeznaczenie w planie -4PE/97: teren eksploatacji powierzchniowej. Ustalenia realizacyjne: projektowane kopalnie żwiru i pospółki dla potrzeb lokalnych. Rekultywacja terenów w kierunku leśnym.

Warunek dotyczący wszystkich kopalni żwiru: uruchomienie obiektu poprzedzić musi powierzchniowe rozpoznanie archeologiczne. W przypadku stwierdzenia stanowisk archeologicznych należy wykonać badania ratownicze na koszt właściciela kopalni.

W obowiązującym do dnia 31.12.2003r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gm. Płońnica miała przeznaczenie rolnicze. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońnica nieruchomość położona jest na obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tereny zdrenowane.

Ww. działka położona jest poza terenami chronionymi. Nie ma udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego. Nie przewiduje się również lokalizacji elektrowni wiatrowej. Na ww. nieruchomość nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Dla przedmiotowej nieruchomości Gmina Płońnica nie posiada uchwalonego miejscowego planu odbudowy. Gmina nie posiada informacji o ewentualnym występowaniu udokumentowanych złóż kopalin naturalnych. Rada Gminy podjęła w dniu 28 czerwca 2024r. Uchwałę nr IV/20/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Płońnica, natomiast nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, miejscowego planu odbudowy ani zmiany suikzp dla przedmiotowego terenu ani dla jego sąsiedztwa.

Na przedmiotowym terenie nie znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków jak również nie jest położona na obszarze warmińsko- mazurskiej strefy ekonomicznej. Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy drogach gminnych wewnętrznych, na których w najbliższym czasie nie są planowane inwestycje drogowe jak również w okresie najbliższych dwunastu miesięcy od dnia wydania informacji nie zostanie wszczęte postępowanie o zezwolenie na realizację inwestycji w zakresie dróg. Gmina nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, o której mowa w ustawie z dnia 9.10.2015r. o rewitalizacji.

Zgodnie z zaświadczeniem **Urzędu Gminy w Płońnicy** znak: RGWŚiD.720.31.2024.D.B. z dnia 24.10.2024r. w najbliższym czasie nie są planowane żadne inwestycje drogowe na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003r. Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do drogi gminnej.

Zgodnie z pismem **Warmińsko- Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Olsztynie** L.dz. 1066/2024 z dnia 23.10.2024r. przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta granicami Warmińsko- Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Zgodnie z pismem **Marszałka Województwa Warmińsko- Mazurskiego w Olsztynie** znak: GW.7480.134.2024 z dnia 05.11.2024r. na terenie przedmiotowej nieruchomości nie udokumentowano złóż kopalin.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Działdowie** znak: GK.6620.137.2024 z dnia 30.10.2024r. na podstawie operatu ewidencyjnego jednostki ewidencyjnej Płońnica 280305_2 nieruchomość położona w obrębie Prioma oznaczona nr 257 o pow. 0,3000 ha (dawniej jako część działki nr 42 o pow. 1,83 ha) pochodzi z gospodarstwa rolnego stanowiącego własność Antoniego i Wiktorii Lipińskich, przekazanego na rzecz Skarbu Państwa Decyzją Nr 7019-20/77 z dnia 20.10.1977r. W przedmiotowej decyzji wpisane jest prawo dożywotniego użytkowania działki o obszarze 0,50 ha, która zostanie wydzielona z działki nr 42. Dożywotni użytkownicy zmarli-akty zgonów: AG 7644249, AG 7644248.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Ciechanowie** znak: WC.ZUW.0145.22.2024.AK/MW z dnia 05.11.2024r. na przedmiotowej działce oraz w najbliższym sąsiedztwie nie występują grunty pod śródlądowymi wodami płynącymi w rozumieniu zapisów zawartych w art. 22 ustawy z dnia 20.07.2017r. Prawo Wodne. Ponadto działka nie figuruje w ewidencji melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez PGW Wody Polskie zgodnie z art. 196 ust. 14 w/w ustawy. Zarząd Zlewni nie widzi przeciwwskazań do trwałego rozdysponowania przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** znak: ZDW-IP-2301/1130/2024 z dnia 24.10.2024r. nie przewiduje się obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działce. Nie zostało wszczęte również postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowej działki oraz ZDW w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wszcząć takiego postępowania. W związku z tym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

Zgodnie z pismem **Powiatowego Zarządu Dróg w Działdowie** znak: NT-1.070.165.2024 z dnia 05.11.2024r. w/w działka nie graniczy z drogą powiatową.

Zgodnie z pismem **GDDKiA w Olsztynie** znak: O.OL.Z-3.713.512.2024.BS z dnia 20.11.2024r. informuje, że działka 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 z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji w zakresie dróg publicznych i nie wszczęło postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i nie wszczęło 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** znak: IZAR.5136.547.2024.żw z dnia 22.11.2024r. na ww. działce nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ponadto w przypadku przedmiotowej nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska** w Olsztynie znak: WSI.402.1355.2024.KK z dnia 18.11.2025r. ww. działka nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie 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 w/w działce nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody.

Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Warmińsko- Mazurskiego** znak: WIN-III.7511.2.510.2024.MK z dnia 29.10.2024r. brak jest rejestrów i dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości 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.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 28.400,00 zł (słownie: dwadzieścia osiem tysięcy 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 wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Działdowskiego. 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 wrysu 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 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.

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.

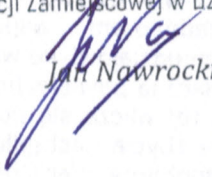
Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.

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 10 lipca 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy w Płońscy,
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 Nowrocki