

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 **Zalesie** gmina **Płońnica**, powiat działdowski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z **b. PFZ**.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana położona w obrębie **Zalesie gm. Płońnica** oznaczona w ewidencji gruntów jako działka **Nr 709 o pow. 0,3300 ha** (tj. użytków rolnych: 0,3300 ha), w tym: grunty orne: 0,3300 ha, w tym: RV-0,3300 ha.

Dla nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr **EL1D/00037295/4** -prowadzona przez Sąd Rejonowy w Działdowie.

Nieruchomość położona jest na południowy wschód od wsi Zalesie, w odległości około 500 m od ostatnich zabudowań. Teren nieruchomości płaski, brak naturalnych utrudnień w uprawie. Kształt działki stanowi pas o szerokości 21 m i długości około 160m. Nieruchomość w poprzednim sezonie wegetacyjnym była użytkowana rolniczo wspólnie z przyległą prywatną działką o nr 712. Obecnie działka jest nieużytkowana. Najbliższe otoczenie działki stanowią duże kompleksy gruntów ornych. Dalsze sąsiedztwo nieruchomości stanowi zwarta zabudowa miejscowości Zalesie i Sarnowo oraz siłownie wiatrowe. W niewielkiej odległości od działki przebiega granica województwa warmińsko- mazurskiego. Nieruchomość przylega do wewnętrznej drogi gminnej o nr 714 oraz do powiatowej drogi o nawierzchni bitumicznej bez urządzonego zjazdu. Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał urządzić sobie zjazd z 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 Płońnicy** znak: GNOI.6727.140.2024 z dnia 21.10.2024r. Uchwałą Nr XLII/314/9/2018 z dnia 07.02.2018r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Płońnica w części obrębów geodezyjnych: Zalesie i Niechłonin (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego poz. 2440 z dnia 23-05-2018r.) nieruchomość oznaczona j/n ma przeznaczenie:

Obręb Zalesie działka nr 709- symbol w planie- 1R- tereny rolnicze.

Dla terenów oznaczonych w mpzp jako: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1)Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.
- 2)Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
- 3)Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:
 - a)jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej,
 - b)dwóch budynków gospodarczych,
 - c)dwóch budynków inwentarskich,
 - d)budynków garażowych oraz obiektów małej architektury związanych z obsługą gospodarstwa rolnego.
- 4)Ustala się zakaz realizacji budynków inwentarskich gospodarczych jako zespołu budynków.
- 5)Ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnych, w tym oznaczonych na rysunku planu terenów WR, w pełnej sprawności.
- 6)Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy produkcyjnej fermowej.
- 7)Dopuszcza się lokalizację robót budowlanych nie naruszających przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych, w tym budowy:
 - a)sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b)miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,

- c)dojazdów do nieruchomości,
- d)ciągów pieszych i rowerowych,
- e)ogrodzeń.

8)Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Płońska niżej wymieniona nieruchomość ma przeznaczenie:

- działka nr 709 obręb Zalesie- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tereny z dopuszczeniem rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy powyżej 100 kW wraz ze strefą ochronną, strefą ograniczonego zagospodarowania zabudowy mieszkaniowej od istniejących elektrowni wiatrowych.

Ww. działka położona jest poza terenami chronionymi. Nie ma udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego. Nie przewiduje się również lokalizacji elektrowni wiatrowej. Na przedmiotowym terenie nie znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, jak również nieruchomość nie jest położona na obszarze warmińsko- mazurskiej strefy ekonomicznej. Na ww. nieruchomość nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Dla przedmiotowej nieruchomości Gmina Płońska 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 Płońska, natomiast nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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 pismem Urzędu Gminy w Płońcy znak: RGWSiD.720.29.2024.D.B z dnia 21.10.2024r. przedmiotowa nieruchomość posiada dojazd do drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr 714. W najbliższym czasie nie są planowane inwestycje drogowe na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003r.

Zgodnie z pismem **Warmińsko- Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Olsztynie** L.dz. 1046/202 z dnia 21.10.2024r. przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta granicami Warmińsko- Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Zgodnie z pismem **Marszałka Województwa Warmińsko- Mazurskiego w Olsztynie** znak: GW.7480.131.2024 z dnia 05.11.2024r. na terenie przedmiotowej nieruchomości nie udokumentowano złóż kopalin.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Działdowie** znak: GK.6620.134.2024 z dnia 28.10.2024r. na podstawie operatu ewidencyjnego jednostki ewidencyjnej Płońska 280305_2 dla przedmiotowej nieruchomości brak jest w rejestrze gruntów wpisu dotyczącego obciążenia prawem dożywotniego użytkowania. Jednak na podstawie „wykazu nieruchomości PFZ, które w dniu przekazania AWRSP pozostawały w dożywotnim użytkowaniu emerytów i rencistów” działka nr 709 obręb Zalesie była w dożywotnim użytkowaniu na podstawie Decyzji Nr 7019-1/28/78 z dnia 02.07.1978r. Dożywotni użytkownik zmarł – akt zgonu nr AG 7644240.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Ciechanowie** znak: WC.ZUW.0145.21.2024.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. Przedmiotowa działka nie figuruje w ewidencji melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzonej przez PGW Wody Polskie zgodnie z art. 196 ust. 14 w/w ustawy. Ponadto Zarząd Zlewni w Ciechanowie nie widzi przeciwwskazań do trwałego rozdysponowania przedmiotu nieruchomości.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** znak: ZDW-IP-2301/1115/2024 z dnia 22.10.2024r. 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 wsząć 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-1.070.172.2024 z dnia 12.11.2024r. w/w działka graniczy z drogą powiatową 1302N Zalesie- gr. woj. (Sarnowo). Na obszarze działki nie jest realizowana lub planowana realizacja inwestycji drogowej związanej z budową lub rozbudową drogi publicznej oraz Zarząd nie zamierza wystąpić w terminie najbliższych 12 miesięcy do Wojewody lub Starosty z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na w/w odcinku drogi powiatowej.

Zgodnie z pismem **GDDKiA w Olsztynie** znak: O.OL.Z-3.713.504.2024.AP z dnia 18.11.2024r. 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 wszczęto 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 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** znak: IZAR.5136.569.2024.bs z dnia 04.11.2024r. na ww. działce nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Natomiast 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.402.1336.2024.IB z dnia 15.11.2024r. 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. We wnioskach dotyczących zwrotów majątku jest określona jedynie przybliżona powierzchnia i nie są podawane numery działek. 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 14.100,00 zł (słownie: czternaście tysięcy sto 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) 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.

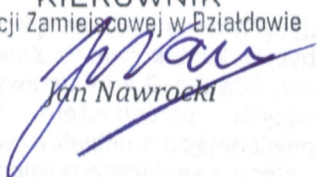
Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.

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 03 kwietnia 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 Nawrocki