



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Lidzbarku Warmińskim

OLS.WGZ.LI.4240.111.2024.AC.9

Lidzbark Warmiński, 07.04.2025 r.

**KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA
ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE
SEKCJA ZAMIEJSCOWA W LIDZBARKU WARMIŃSKIM**

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 z późn. zm.) 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 przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu,
pochodzących z byłego Państwowego Funduszu Ziemi

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomości niezabudowane, położone na terenie gminy Lidzbark Warmiński, oznaczone w ewidencji gruntów obrębu Strykowo, jako:

- działka nr 233 pow. 0,8000 ha, KW Nr OL1L/00030313/6

- działka nr 228/3 pow. 0,6400 ha, KW Nr OL1L/00019986/1

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 1,4400 ha, z czego:

- łąki trwałe: 1,4300 ha, w tym: ŁIII – 0,9200 ha, ŁIV – 0,5100 ha

- grunty pod rowami na łąkach trwałych : 0,0100 ha, w tym: W-ŁIV – 0,0100 ha

w tym: 1,4400 ha użytków rolnych.

Opis nieruchomości:

Nieruchomości położone w obrębie Strykowo, gmina Lidzbark Warmiński, powiat lidzbarski w odległości ok. 300 m od pobliskich zabudowań kolonijnych oraz ok. 1700-1600 m od zwartej zabudowy wsi Strykowo. Sąsiedztwo działek stanowią grunty rolne i leśne oraz w dalszej odległości kolonijna zabudowa wsi. Działki stanowią jeden kompleks o względnie foremnym kształcie, porośnięte trawą, chwastami, samosiewami krzewów i drzew (głównie przy rowie i ścianie lasu) bez wartości użytkowej. Przez teren działki 233 przebiega rów melioracyjny. Nad terenem działki 312 przebiega napowietrzna sieć energetyczna wraz z posadowionymi dwoma słupami.

Działka 228/3 posiada dostęp do drogi powiatowej nr 1527 N, bez zewidencjonowanego zjazdu. Działka 233 posiada dostęp do drogi gminnej wewnętrznej. 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.

- Zgodnie z uchwałą nr XXXVI/273/2021 z dnia 22 grudnia 2021 r. Rady Gminy Lidzbark Warmiński zatwierdzającą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lidzbark Warmiński, działki nr 228/3, 233 obręb Strykowo przeznaczone są na cele rolne. Na obszarze tym nie planuje się opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani zmiany obowiązującego studium. Nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, nie występują kopaliny surowców naturalnych, nie wydano decyzji i nie wpłynęły wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego. Działki nie leżą na obszarze rewitalizacji, nie są położone na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacyjnej, ani w granicach strefy ekonomicznej oraz nie znajdują się w Gminnej Ewidencji Zabytków. Rada Gminy nie podjęła uchwały w sprawie miejscowego planu odbudowy. Rada Gminy Lidzbark Warmiński podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Lidzbark Warmiński.

- Zgodnie z pismem Starostwa Powiatowego w Lidzbarku Warmińskim znak GKK.6820.47.2024.GN z dnia 14.11.2024r. przedmiotowe działki nie są obciążone dożywotnim użytkowaniem. Ponadto Starosta nie jest stroną w postępowaniu roszczeniowym, nie posiada informacji dotyczących zgłoszonych roszczeń reparywacyjnych dla wnioskowanych nieruchomości.

- Zgodnie z zaświadczeniem ze Starostwa Powiatowego w Lidzbarku Warmińskim z dnia 21.10.2024r znak: OŚ.6164.3.459.2024 przedmiotowe działki nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu.

- Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku z dnia 31.10.2024r., znak: BI.RZI.0145.257.2024 zgodnie z danymi zawartymi w cyfrowej Mapie Podziału Hydrograficznego Polski na przedmiotowych działkach nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące. Na podstawie danych dostępnych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, na działce 233 występują urządzenia melioracji wodnych – rów melioracyjny. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku nie widzi przeciwwskazań co do rozdysponowania przedmiotowych działek.

11-100 Lidzbark Warmiński, ul. Ornecka 6a, +48 89 767 78 10, www.gov.pl/web/kowr

- **Zgodnie z pismem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** z dnia 08.11.2024 r. znak: WSI.402.1318.2024.IB przedmiotowe działki jest są objęte formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny, zespół przyrodniczo – krajobrazowy. Jednakże położone są w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny**, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia nr 162 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 19.12.2008 w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny.

- **Warmińsko - Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie** pismem znak WIN-III.7511.2.509.2024.MK z dnia 29.10.2024r. informuje, że nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowych nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Ponadto 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 pismem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie** z dnia 02.12.2024r. znak: IZAR.5136.620.2024.jk na przedmiotowych działkach nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Do nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 Ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

- **Zgodnie z pismem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie** z dnia 14.11.2024r., znak OOL.Z-3.713.495.2024.BS przedmiotowe działki nie przylegają do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar działek nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej, w związku z czym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tych działek na potrzeby budowy dróg krajowych.

- **Zgodnie z pismem Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** znak: ZDW-IP-2301/1108/2024 z dnia 18.10.2024r. ZDW nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na przedmiotowych działkach.

- **Zgodnie z pismem Zarządu Dróg Powiatowych w Lidzbarku Warmińskim** z dnia 28.10.2024 roku znak: ZDP.412.127.2024.JJM nie jest planowana przebudowa lub poszerzenie drogi powiatowej zlokalizowanej na działce nr 190 w bliskim sąsiedztwie działki nr 228/3. **Na omawianym odcinku drogi powiatowej nr 1527N (dz. nr 190) przyległym do przedmiotowej działki nie zewidencjonowano zjazdu funkcjonującego na potrzeby w/w działki.**

- **Urząd Gminy w Lidzbarku Warmińskim** pismem znak: DR.7226.170.2024.LJ z dnia 22.10.2024r. poinformował, że droga oznaczona numerem ewidencyjnym 226 obręb Strykowo stanowi drogę wewnętrzną. Urząd nie planuje prowadzenia prac związanych z ich przebudową lub poszerzeniem. Brak jest również zewidencjonowanego zjazdu z drogi gminnej na działkę 233.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi – 59.000,00 zł

(słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych)

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży lub Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności na roczne raty.

Warunki rozkładania ceny sprzedaży na raty określa Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz. U. z 2012 r., poz. 208).

Na wniosek nabywcy, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności za nabywaną nieruchomość na roczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat (wraz z pierwszą wpłatą), jeśli przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży nabywca wpłaci co najmniej 10% jej ceny i przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

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: <https://www.gov.pl/web/kowr/transmisje-on-line>.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Lidzbarskiego. 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 1964 r 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 Lidzbarku Warmińskim.

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 OT KOWR Sekcja Zamiejscowa w Lidzbarku Warmińskim, ul. Ornecka 6a, 11-100 Lidzbark Warmiński (tel. 89 767 78 10).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 16.04.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy Lidzbark Warmiński,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza – Biuro w Bartoszycach,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Lidzbarku Warmińskim

KIEROWNIK
Sekcji Zamiejscowej
w Lidzbarku Warmińskim

Antoni Wyszomirski

STARSZY SPECJALISTA

Agnieszka Chodyna