

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 działki **Nr 39/5 i 39/14 o pow. 1,4500 ha** (tj. użytków rolnych: 1,4500 ha), w tym: grunty orne: 0,4800 ha, w tym: RV- 0,4800 ha, pastwiska trwałe: 0,9700 ha, w tym: PsVI- 0,9700 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. Kształt nieruchomości foremny, 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. Przez działkę nr 39/5 przebiega sieć wodociągowa.

Nieruchomość z działki nr 39/5 posiada dostęp do drogi powiatowej zlokalizowanej na działce nr 78, jednakże faktyczny zjazd utrudnia konfiguracja terenu. Do nieruchomości brak 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 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. Działki nie znajdują się na obszarze chronionym Natura 2000 lub obszarze chronionego krajobrazu lub rezerwatu przyrody. Na działkach nie jest planowana inwestycja w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowej. Na terenie działek nie znajdują się udokumentowane złoża kruszywa naturalnego. Na w/w działki nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ani decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Działki nie są objęte 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 działek 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. Działka nr 39/5 przylega do drogi powiatowej.

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 użytkowania 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. działek nie występują urządzenia melioracyjne (rowy melioracyjne i sieć drenarska). Ponadto nie wyklucza się występowania na przedmiotowych działkach innych urządzeń melioracyjnych poza prowadzoną ewidencją urządzeń. Na w/w działkach 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 działkach. Ponadto nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie w/w działek 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 przedmiotowych działek.

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 Zajączkowo, w sąsiedztwie przedmiotowych działek 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. Obsługa komunikacyjna nieruchomości odbywa się z drogi powiatowej nr 1270N, do której bezpośrednio przylega działka nr 39/5. Brak wyznaczonego zjazdu.

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 działek nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tych działek 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 przedmiotowych działek.

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. działkach 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 działek 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. działki nie są objęte 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 przedmiotowe działki położone są w niedalekiej odległości od specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Drwęcy PLH280001. Ponadto działka nr 39/5 obręb Zajączkowo położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Wel, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały nr XIX/343/20 Sejmiku Województwa Warmińsko- Mazurskiego z dnia 29.09.2020r. w sprawie Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Wel. Natomiast działka nr 39/14 obręb Zajączkowo położona jest w niedalekiej odległości od w/w Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Wel.

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 przedmiotowych działek na rzecz Skarbu Państwa.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 47.100,00 zł (słownie: czterdzieści siedem 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 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
Jan Nawrocki