

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 z późn. zm.) 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 **obróbu Szczepkowo Borowe, gmina Janowiec Kościelny, jako działka nr 5/2 o ogólnej powierzchni – 1,4500 ha** (użytki rolne – 1,4000 ha), w tym: pastwiska trwałe – PsIV 1,1000 ha, PsVI 0,3000 ha, nieużytki – N 0,0500 ha.

Nieruchomość od południa graniczy z gruntami użytkowymi rolniczo z pozostałych stron z drogą. Działka położona jest na północno zachodnim skraju wsi Szczepkowo-Borowe, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej. Dalsze sąsiedztwo stanowią niewielkie obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz niewielkie enklawy leśne. Działka nieużytkowana. Znaczna jej część o pow. ok. 1 ha porośnięta samosiewem mieszanym w różnym wieku (część centralna oraz zachodnia). Część wschodnia to miejsce, w którym w przeszłości pozyskiwano kruszywo, zabezpieczona drewnianą barierką z widocznymi tablicami zakazującymi wydobywania. W północno wschodniej części działki, na długości ok. 100 m urządzona jest droga, wyłożona betonową trelinką. Nieruchomość posiada dostęp do powiatowej drogi gruntowej (w części wschodniej wyłożonej trelinką), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 280/2.

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta w Sądzie Rejonowym w Nidzicy, KW Nr **OL1N/00021518/9**.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy w Janowcu Kościelnym nr GT.6727.32.2025 z dnia 04.04.2025r. w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Janowiec Kościelny (aktualnym do dnia 31.12.2003r.) działka nr 5 położona jest w strefie **tereny rolne – poza terenami wyznaczonymi na cele zainwestowania, wodami otwartymi i lasami**. Na dzień wydania zaświadczenia na przedmiotowy grunt brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego, gminnego programu rewitalizacji oraz w latach 2004-2025 nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o zagospodarowaniu terenu przewidującego jego zalesienie.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Janowiec Kościelny przyjętym Uchwałą Rady Gminy Janowiec Kościelny Nr XXI/178/2021 z dnia 26.07.2021. przedmiotowy grunt położony jest w strefie polityki przestrzennej **RT-strefa rolna i usług turystycznych**, na obszarze rolnej przestrzeni produkcyjnej.

Przedmiotowa nieruchomość:

- jest objęta planowanym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- nie jest objęta decyzją warunków zabudowy lub inwestycji celu publicznego oraz nie wpłynęły wnioski o ich wydanie,
- nie jest przedmiotem zainteresowania inwestorów lokalizacją elektrowni oraz nie dokonywano pomiaru siły wiatru na potrzeby budowy elektrowni wiatrowych,
- nie jest położona na obszarze parku narodowego, chronionego krajobrazu, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, Natura 2000,
- nie jest położona na obszarze rewitalizacji lub w jego sąsiedztwie,

- nie zawiera obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, pomników przyrody, stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych,

- jest objęta sporządzeniem planu ogólnego na podstawie Uchwały Nr IV/36/2024 Rady Gminy Janowiec Kościelny z dnia 23.09.2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Janowiec Kościelny.

Przedmiotowa działka została ujęta w „Inwentaryzacji złóż surowców mineralnych województwa olsztyńskiego z uwzględnieniem elementów ochrony środowiska Gmina Janowiec Kościelny”.

Z załączonej do zaświadczenia z UG Janowiec Kościelny Karty Informacyjnej Złoża wynika między innymi, że na przedmiotowej działce kopalinę główną stanowi piasek ze żwirem.

Z treści Opinii Geologicznej z lipca 2015r., wykonanej na zlecenie ANR OT Olsztyn wynika między innymi, że w granicach obszaru badań znajdują się piaski i żwiry, a prognostyczne zasoby można oszacować na około 90 000 ton.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy w Janowcu Kościelnym nr GT.6727.36.2025 z dnia 17.04.2025r. gmina nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z informacją Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, znak: GW.7480.140.2024 z dnia 05.11.2024r., na przedmiotowej działce nieudokumentowano złóż kopalin.

Zgodnie z zaświadczeniem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska znak: WSI.402.430.2024.IB z dnia 24.04.2024r., działka nr 5/2 położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie **Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Orzyc**, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 146 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12.11.2008r. w sprawie Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Orzyc.

Zgodnie z informacją Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie znak: WIN-III.7511.2.172.2024.IP z dnia 19.04.2024r., brak jest rejestrów oraz dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do działki nr 5/2 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 Starosty Nidzickiego znak: G.6621.120.2024 z dnia 17.10.2024r., działka nr 5/2 nie jest obciążona prawem dożywotniego użytkowania z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z informacją Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie znak: IZAR.5136.177.2024.żw z dnia 30.04.2024r., na przedmiotowej działce nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Zgodnie z informacją Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie znak: O/OL-Z-3.713.176.2024.BS z dnia 08.05.2024r., ww. działka nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest Oddział w Olsztynie 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 drogi krajowej. GDDKiA 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 działki nr 5/2.

Zgodnie z informacją Powiatowego Zarządu Dróg w Nidzicy znak: PZD.DT.m.413.11.2024 z dnia 11.04.2024r., przedmiotowa działka graniczy z drogą powiatową nr 1621N dr. nr 1617N-Stare Połcie-Szczepkowo Borowe – dr. nr 1564N (Pawełki), PZD w Nidzicy w okresie najbliższych dwunastu miesięcy nie planuje wystąpić z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na wysokości przedmiotowej działki oraz nie widzi przeciwwskazań co do rozdysponowania przez KOWR w/w działki.

Zgodnie z informacją Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie znak: ZDW-IP-2301/351/2024 z dnia 09.04.2024r., nie przewiduje się obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działce. Ponadto, nie zostało wszczęte na wniosek ZDW w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działki oraz ZDW nie zamierza wszcząć takiego postępowania w najbliższych dwunastu miesiącach. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

Zgodnie z informacją Państwowego Gospodarstwa Wodnego w Dębie znak: WD.ZZI.0143.319.2024.KD z dnia 14.05.2024r., działka nr 5/2 graniczy z urządzeniem wodnym, tj. rowem R-D23, który figuruje w ewidencji melioracji wodnych. Przy planowaniu zagospodarowania działki należy uwzględnić możliwość wykonania obowiązku wynikającego z art. 205 ustawy Prawo Wodne, który określa zasady utrzymania urządzeń wodnych. W sytuacji niewywiązywania się właściciela z powyższego obowiązku art. 206 Prawo wodne wskazuje tryb postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie. Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę urządzeń wodnych oraz przestrzegać przepisów ustawy Prawo wodne z dnia

20.07.2017r. Przedmiotowa działka nie znajduje się w najbliższym sąsiedztwie śródlądowych wód stojących i płynących. PGW Wody Polskie wie nie widzą przeciwwskazań do trwałego rozdysponowania ww. nieruchomości przez KOWR.

Zgodnie z informacją Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Olsztynie, znak: 385/2024 z dnia 22.04.2024r., przedmiotowa działka nie jest objęta granicami Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 134.100,00zł
(słownie: sto trzydzieści cztery tysiące 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 wyrysem 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 wyrysu 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) 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 Działdowie.

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.

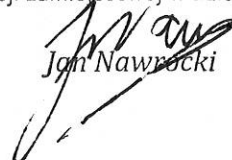
Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Działdowie, ul. Marii Skłodowskiej Curie 35, (tel. 23 698 07 80).

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres 14 dni poczynając od dnia 16 maja 2025 roku w Urzędzie Gminy w Janowcu Kościelnym, 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 Gminy w Janowcu Kościelnym,
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