

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 2025 r., poz. 826) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie **Chrośle** gmina **Nowe Miasto Lubawskie**, powiat nowomiejski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z **b. PFZ.**

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana położona w obrębie **Chrośle gm. Nowe Miasto Lubawskie** oznaczona w ewidencji gruntów jako działka **Nr 230/6 o pow. 0,3900 ha** (tj. użytków rolnych: 0,2400 ha), w tym: grunty orne: 0,0200 ha, w tym: RIVa- 0,0200 ha, łąki trwałe: 0,2200 ha, w tym: ŁIV- 0,2200 ha, nieużytki: N-0,1500 ha.

Dla nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta EL1N/00003991/6, która prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Nowym Mieście Lubawskim.

Nieruchomość niezabudowana położona za zapleczu miejscowości Chrośle. W północno- zachodniej części stanowi ona wykaszana łąkę, w części centralnej nieużytek (teren zabagniony, porośnięty pojedynczymi drzewami i roślinnością charakterystyczną dla terenów podmokłych i bagiennych- bez wartości użytkowej), na którym rozplantowany został urobek powstały po wykopaniu stawu na sąsiedniej działce nr 231/3. Część południowo-wschodnia to grunt użytkowany rolniczo. Działka od północnego zachodu sąsiaduje z gruntową drogą gminną, z północy i południa przylegają do niej grunty o analogicznym sposobie zagospodarowania, zaś od strony wschodniej- pola uprawne. Dalsze sąsiedztwo nieruchomości stanowi zwarta zabudowa w miejscowości Chrośle, grunty rolne, nowopowstające siłownie wiatrowe. Nieruchomość przylega do wewnętrznej drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr 461.

Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej 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. część działki Nr 230/6 obręb Chrośle użytkowana jest rolniczo, na części znajduje się urobek powstały po wykopaniu stawu na działce nr 231/3.

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.

Zgodnie z zaświadczeniem **Urzędu Gminy w Nowym Mieście Lubawskim** znak: RI.6724.277.2024 z dnia 10.12.2024r. przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie nr II/24/2024 z dnia 18.06.2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Nowe Miasto Lubawskie rozpoczęto procedurę sporządzenia planu ogólnego dla Gminy Nowe Miasto Lubawskie.

Natomiast w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie, które zostało zatwierdzone uchwałą Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie Nr LV/532/2024 z dnia 29.02.2024r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie ww. działka położona jest w rejonie „b”- rejon rolniczo- osadniczy, jednostce strukturalnej I- Wysoczyzna Zachodnia, w strefie „G”- strefie rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ze wskazaniem, iż występuje możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW. Lokalizacja tychże elektrowni jest możliwa tylko w przypadku uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod taką inwestycję a którego gmina nie posiada.

Zasady gospodarowania przestrzenią w rejonie rolniczo- osadniczym: dominującymi funkcjami terenu będzie nadal gospodarka rolna a także utrwalanie i rozbudowa zaplecza produkcji rolnej. Z innych zasad gospodarowania należy wymienić:

- pełną możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących siedlisk i obiektów strefach zabudowanych,
- ograniczoną celowość powiększania obszaru zurbanizowanego wsi z uwagi na potrzebę ochrony wysokich klas rolnych,
- dążenie do maksymalnego rolniczego wykorzystania gruntów,
- zalecenie wprowadzenia przeciwoerozyjnych zadrzewień śródpolnych,
- dążenie do wyposażenia zurbanizowanych obszarów wsi z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW w rejonie b1.

Strefa G- rolnicza przestrzeń produkcyjna predysponowana do rozwijania i utrwalania funkcji rolniczych. W obrębie strefy określono rejon terenu, na którym urbanistycznie możliwa jest realizacja zabudowy związanej z rolnictwem. Dążąc do uzyskania w okresie kierunkowym efektów w postaci osiągnięcia założonych celów rozwojowych gminy należy w poszczególnych, wydzielonych i scharakteryzowanych wyżej strefach prowadzić konsekwentną politykę przestrzenną. Strefa obejmuje kompleksy rolne zgrupowane w rejonach rolniczo-osadniczych, poza terenami zurbanizowanymi. W strefie dopuszcza się lokalizację nowych gospodarstw rolnych, przy drogach publicznych, najlepiej na starych siedliskach oraz przebudowę i rozbudowę siedlisk istniejących.

Na działkę nr 230/6 obręb Chrośle nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy ani też decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Do Urzędu Gminy w Nowym Mieście Lubawskim nie wpłynęły wnioski o wydanie ww. decyzji. Działka nie jest położona na obszarze Natura 2000, obszarze chronionego krajobrazu, rezerwatu przyrody. Na działce nie znajdują się obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Na przedmiotowej działce nie znajdują się udokumentowane złoża kruszywa naturalnego a także Gmina nie posiada informacji o ewentualnym ich występowaniu. Nieruchomość nie jest objęta programem rewitalizacji a także nie znajduje się w Specjalnej Strefie Rewitalizacji. Rada Gminy nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego. Działka nie jest objęta miejscowym planem odbudowy, nie jest położona na obszarze warmińsko- mazurskiej strefy ekonomicznej. Nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na przedmiotowym terenie a także w okresie najbliższych dwunastu miesięcy Gmina Nowe Miasto Lubawskie nie zamierza wystąpić do Starosty Nowomiejskiego o wszczęcie 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.

Działka nr 230/6 obręb Chrośle położona jest przy drodze wewnętrznej o nr 461, która ma bezpośredni dostęp do drogi gminnej nr 181027N.

Zgodnie z pismem **Warmińsko- Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Olsztynie** L.dz. 1185/2024 z dnia 27.11.2024r. przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta granicami Warmińsko- Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Zgodnie z pismem **Marszałka Województwa Warmińsko- Mazurskiego w Olsztynie** znak: GW.7480.154.2024 z dnia 04.12.2024r. na terenie przedmiotowej nieruchomości nie udokumentowano złóż kopalin.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Nowym Mieście Lubawskim** znak: GK.6810.66.2024 z dnia 16.12.2024r. 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 Ostródzie** znak: GRO.520.39.2024 z dnia 06.12.2024r. na terenie ww. działki nie występują urządzenia melioracji wodnych. Mogą występować niezaewidencjonowane urządzenia melioracyjne. W przypadku ewentualnego przerwania podczas wykonywanych robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu funkcjonowania.

Zgodnie z pismem **Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku** znak: G.RZI.0141.13.2025.EK z dnia 05.02.2025r. na terenie ww. działki nie stwierdzono występowania cieków ani zbiorników wodnych. Ponadto działka nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w myśl art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20.07.20417r. Prawo Wodne. Nie znajduje się na obszarze zagrożonym powodzią o niskim prawdopodobieństwie. Nie znajduje się również na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Przedmiotowa działka nie znajduje się na terenie stref ochronnych ujęć wód ani na obszarze obwodu rybackiego.. Na przedmiotowym terenie nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** znak: ZDW-IP-2301/1247/2024 z dnia 29.11.2024r. nie przewiduje się obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na w/w działce. Ponadto nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie w/w działki 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 wszcząć 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 przedmiotowej działki.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Powiatowych** w Nowym Mieście Lub. zs. w Kurzętniku znak: ZDP-11.085.48.2024 z dnia 11.12.2024r. w obrębie geodezyjnym Chrośle, w sąsiedztwie przedmiotowej działki 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.

Zgodnie z pismem **GDDKiA w Olsztynie** znak: O/OL.Z-3.713.552.2024.AP z dnia 12.12.2024r. przedmiotowa nieruchomość 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 w okresie najbliższych dwunastu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację 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 Delegatura w Elblągu znak: WUOZ-ELBLAG.5182.496.2024.PW z dnia 05.12.2024r. na ww. działce nie zarejestrowano stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Jednakże działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie ze stanowiskiem archeologicznym. Wszelkie prace podejmowane na ww. działce nie mogą mieć żadnego wpływu na substancje zabytkowego stanowiska. Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jeżeli na terenie działki 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.402.1472.2024.KK z dnia 16.12.2024r. ww. działka nie jest objęta 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.

Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Warmińsko- Mazurskiego** znak: WIN-III.7511.2.581.2024.NG z dnia 28.11.2024r. 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 przedmiotowej działki na rzecz Skarbu Państwa.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 19.500,00 zł (słownie: dziewiętnaście tysięcy pięćset 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 2025 r., poz. 826).

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 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 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 urzędzonej 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 17 lipca 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy w Nowym Mieście Lubawskim z/s w Mszanowie,
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

