



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Działdowie

OLS.WGZ.DZ.4240.61.2023.SNa. 42

Działdowo, dnia 2025-09-08

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

WYKAZ

nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu,
pochodzącej po byłym Państwowym Funduszu Ziemi.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość zabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów **obręb Wichrowiec, gmina Janowo, jako działka nr 62/2 o ogólnej powierzchni – 0,3742 ha** (użytki rolne – 0,3742 ha), w tym: grunty rolne zabudowane Br-RVI – 0,2276 ha, grunty orne RVI – 0,1466 ha.

Dla w/w nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Nidzicy prowadzona jest Księga Wieczysta: **KW Nr OL1N/0000973/3.**

Działka od wschodu graniczy z zabudową zagrodową wsi Wichrowiec, z pozostałych stron z drogami. Dalsze sąsiedztwo stanowi zwarta zabudowa wsi Wichrowiec, duże kompleksy terenów leśnych, niewielkie obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Działka stanowi teren byłego siedliska, zabudowanego drewnianym budynkiem mieszkalnym. Część budynku mieszkalnego posadowiona jest na działce sąsiedniej nr 64 (granica działki przebiega przez budynek). Budynek nieużytkowany, w złym stanie technicznym, drewniany, pokryty dachówką. W centralnej części działki znajdują się ruiny budynku gospodarczego oraz studnia czerpana z betonowych kręgów. Działka od wielu lat nieużytkowana, południowa część działki porośnięta zakrzaczeniami oraz starodrzewiem sosnowym, świerkowym oraz dębowym. Do budynku mieszkalnego doprowadzona jest sieć wodociągowa oraz teleinformatyczna (część położona na działce nr 64). Działka posiada dostęp do: od północy asfaltowej drogi powiatowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 193, od południa oraz zachodu gruntowych dróg gminnych oznaczonych kolejno nr 188 oraz 233/3.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy Janowo znak: GT.6727.35.2025 z dnia 02.04.2025r. przedmiotowa nieruchomość w chwili obecnej nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego.

W planie zagospodarowania przestrzennego gminy Janowo, obowiązującym do dnia 31.12.2002r., teren nieruchomości przeznaczony był – „**Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa**”.

W obowiązującym aktualnie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowo” z sierpnia 2020 roku, działka nr 62/2 położona jest w „**strefie osadniczej**” potencjalnych kierunków zagospodarowania przestrzennego i oznaczona jako: – „**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej**” w pozostałej części w „**strefie leśnej**” – „**Tereny lasów**”. Działka położona jest w strefie przejściowej działalności rolniczej.

W/w działka położona jest poza obszarem Natura 2000, w obszarze Chronionego Krajobrazu Puszcza Napiwodzko-Ramucka – prawna forma ochrony przyrody.

Zapisy obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Janowo z 2020 roku, nie przewidują lokalizacji siłowni wiatrowych ani też kopalni kruszywa na w/w nieruchomości.

Gmina Janowo nie przystąpiła do zmiany studium. W dniu 30.08.2024r. Rada Gminy Janowo podjęła Uchwałę nr V/26/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Janowo.

Na przedmiotową nieruchomość nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i celu publicznego, nie wpłynęły wnioski o wydanie takiej decyzji, które mogłyby zmienić przeznaczenie nieruchomości.

Na działce nie występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Na dany teren nie wpłynęły wnioski dotyczące budowy siłowni wiatrowych, w pobliżu nie występują udokumentowane złoża kopalin naturalnych, nie wyznaczono obszaru Rewitalizacji, nie ustanowiono też Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Rada Gminy nie podjęła uchwały w celu wyznaczenia obszaru zdegradowanego. Teren nie jest objęty miejscowym planem odbudowy, nie występują pomniki przyrody ani użytki ekologiczne.

Na terenie działki nie przystąpiono do realizacji inwestycji drogowej i w najbliższym czasie nie planujemy takiej inwestycji.

Zgodnie z informacją Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska znak: WSI.402.699.2023.KK z dnia 20.06.2023r., działka nr 62/2 położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr XXX/669/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26.08.2017r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej.

Zgodnie z informacją Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie znak: WIN-III.7511.2.360.2024.IP z dnia 24.07.2024r., brak jest rejestrów oraz dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do działki nr 62/2 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 Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie znak: IZAR.5136.286.2023.żw z dnia 15.06.2023r., na działce nr 62/2 nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Zgodnie z informacją Państwowego Gospodarstwa Wodnego w Dębie znak: WA.ZZI.2.0143.238.2023.KN z dnia 15.06.2023r., nie występują urządzenia melioracji wodnych. Na powyższej działce nie znajdują się również wody stojące lub płynące. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie nie widzi przeciwskażeń co do trwałego rozdysponowania ww. nieruchomości.

Zgodnie z informacją Starostwa Powiatowego w Nidzicy znak: G.6621.99.2023 z dnia 15.06.2023r., działka nr 62/2 nie są obciążone prawem dożywotniego użytkowania z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z informacją Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie znak: OOL.Z-3.713.349.2024.BS z dnia 08.08.2024r. działka nr 62/2 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 Oddział w Olsztynie nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych dwunastu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej i nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady dla ww. działki.

Zgodnie z informacją Powiatowego Zarządu Dróg w Nidzicy znak: PZD.DT.m.413.22.2024 z dnia 22.07.2024r., działka nr 62/2 sąsiaduje z drogą powiatową nr 1574N dr. woj. 604 – Wichrowiec – Róg., działka 6/35 sąsiaduje z drogą powiatową nr 1623N. PZD w Nidzicy nie planuje w najbliższych 12 miesiącach wszczynania postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej i nie widzi przeciwskażeń co do trwałego jej rozdysponowania.

Zgodnie z informacją Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie znak: ZDW-IP-2301/748/2024 z dnia 19.07.2024r., ZDW w Olsztynie nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działce. Nie zostało wszczęte na wniosek ZDW w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działki oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wszcząć takiego postępowania. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

Zgodnie z informacją Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Olsztynie, znak: 607/2023 z dnia 30.05.2023r., działka nr 62/2 nie jest objęta granicami Warmińsko Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 112.310,00zł
(słownie: sto dwanaście tysięcy trzysta dziesięć 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 2025r., poz. 826).

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysiem 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 występować 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 wyrys 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 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.

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).

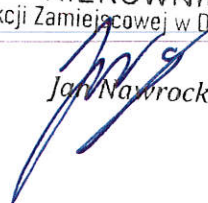
Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu na okres 14 dni poczynając od dnia 12 września 2025 roku w Urzędzie Gminy w Janowie, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej – Biuro w Szczytnie, siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka

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 Janowie,
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