

## 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 **Dłutowo Stare** gmina **Lidzbark**, powiat działdowski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z **b. PFZ**.

### PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana położona w obrębie Dłutowo Stare gm. Lidzbark oznaczona w ewidencji gruntów jako działka Nr 666 o pow. 0,7100ha (tj. użytków rolnych: 0,7100ha), w tym: grunty orne: RV- 0,4100ha, RVI- 0,3000ha.

*Dla nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr EL1D/00021550/5, która prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Działdowie.*

*Nieruchomość niezabudowana, położona jest 200m na północ od ostatnich zabudowań wsi Dłutowo Stare. Przeważająca część nieruchomości stanowi teren odłogowany, porośnięty trawą i chwastami z pojedynczymi zadrzewieniami na skarpie oraz dwiema brzożami i sosną na zasadniczej części- bez wartości użytkowej. Natomiast niewielka część działki wzdłuż północnej i południowej granicy jest użytkowana rolniczo wspólnie z nieruchomościami przyległymi (niewidoczne granice działki). Kształt foremny, teren płaski ze skarpą we wschodniej części. Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny użytkowane rolniczo. Natomiast dalsze sąsiedztwo stanowi zwarta zabudowa w miejscowości Dłutowo Stare. Nieruchomość położona przy publicznej gruntowej drodze gminnej biegnącej do wsi Wielki Łęck, bez 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. Teren działki znacznie wzniesiony w stosunku do drogi.*

*Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży objęta jest bezumownym użytkowaniem tj. przez działkę nr 666 obręb Dłutowo Stare biegnie droga zwyczajowa oraz niewielka część działki użytkowana jest rolniczo.*

***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 Miasta i Gminy w Lidzbarku** znak: BiGK.6727.16.2025 z 31.01.2025r. przedmiotowa nieruchomość nie jest położona na obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również nie jest objęta obowiązkiem sporządzenia takiego planu. Nie jest objęta uchwałą o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lidzbark oraz uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu odbudowy.

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lidzbark położona jest na terenach rolniczych w strefie rolniczo- przyrodniczej. Ponadto w/w działka położona jest na obszarze objętym uchwałą nr V/42/18 Rady Miejskiej w Lidzbarku z dnia 28.12.2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowo- wschodniej części gminy Lidzbark- obszar A. Nieruchomość objęta jest uchwałą Rady Miejskiej w Lidzbarku nr III/21/24 z dnia 28.05.2024r. o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Lidzbark. Nie jest objęta decyzją o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Na przedmiotowym terenie nie występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Nie jest również objęta uchwałą w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 09.10.2015r. o rewitalizacji. Nie jest położona na obszarze warmińsko- mazurskiej strefy ekonomicznej. Działka bezpośrednio graniczy z drogą publiczną gminną nr 184050N (działka nr 4obręb Dłutowo Stare). Obecnie nie jest planowana przez gminę inwestycja drogowa związana z poszerzeniem lub modernizacją drogi. Realizacja zjazdu będzie możliwa po uzyskaniu pozytywnej decyzji administracyjnej o lokalizacji zjazdu, wydanej przez właściwego zarządcę drogi.

Zgodnie z pismem **Urzędu Miasta i Gminy w Lidzbarku** znak: BiGK.6727.194.2025 z dnia 27.08.2025r. na chwilę obecną nie toczy się procedura planistyczna związana ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działkę nr 666 obręb Dłutowo Stare gmina Lidzbark. Ponadto do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, tj. do 30.06.2026r., przyjętego uchwałą nr XXIX/249/17 Rady Miejskiej w Lidzbarku z dnia 28.03.2017r. ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Zgodnie z pismem **Warmińsko- Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Olsztynie** L.dz. 74/2025 z dnia 22.01.2025r. przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta granicami Warmińsko- Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Zgodnie z pismem **Marszałka Województwa Warmińsko- Mazurskiego w Olsztynie** znak: GW.7480.17.2025 z dnia 21.01.2025r. na terenie przedmiotowej nieruchomości nie udokumentowano złóż kopalin.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Działdowie** znak: GK.6620.17.2025 z dnia 23.01.2025r. ww. nieruchomość pochodzi z gospodarstwa rolnego Józefa i Teresy Romanowskich i została przejęta na rzecz Skarbu Państwa na podstawie decyzji Naczelnika Gminy w Lidzbarku Nr 7019/1-7/82 z dnia 15.06.1982r. W dniu wydania decyzji nie była obciążona prawem dożywotniego użytkowania.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Ciechanowie** znak: WC.ZZI.0147.57.2025.MW z dnia 30.01.2025r. na przedmiotowej nieruchomości oraz w najbliższym sąsiedztwie nie występują urządzenia melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez PGW Wody Polskie zgodnie z zapisami art. 196 ust. 14 ustawy Prawo Wodne.

Zgodnie z pismem **Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie** znak: W.RZI.0144.12.2025.MK z dnia 05.02.2025r. na obszarze przedmiotowej nieruchomości nie występują śródlądowe wody płynące ani śródlądowe wody stojące w rozumieniu art. 22 i 23 ustawy z dnia 20.07.2017r. Prawo Wodne.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** znak: ZDW-IP.4205.59.2025 z dnia 24.01.2025r. nie przewiduje się obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działce. Nie zostało wszczęte również postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowej działki oraz ZDW nie zamierza wszcząć takiego postępowania. W związku z tym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

Zgodnie z pismem **Powiatowego Zarządu Dróg w Działdowie** znak: NT-1.070.11.2025 z dnia 07.02.2025r. działka nr 666 obręb Dłutowo Stare nie graniczy z drogą powiatową.

Zgodnie z pismem **GDDKiA w Olsztynie** znak: O.OL.Z-3.713.36.2025.BS z dnia 19.02.2025r. informuje, że działka 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 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** znak: IZAR.5136.89.2025.bs z dnia 19.02.2025r. na ww. działce nie znajdują się stanowiska archeologiczne. W przypadku przedmiotowej nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska** w Olsztynie znak: WSI.402.107.2025.IB z dnia 12.02.2025r. 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 działce nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody.

Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Warmińsko- Mazurskiego** znak: WIN-III.7511.2.40.2025.MK z dnia 24.01.2025r. wpłynął 1 wniosek dotyczący przejęcia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa za rentę na rzecz byłych właścicieli (brak informacji o właścicielu nieruchomości oraz pow. majątku). W związku z powyższym nie można stwierdzić, czy przedmiotowa nieruchomość wchodziła w skład majątku i była przedmiotem roszczeń. Aktualnie nie toczą się przed Wojewodą Warmińsko- Mazurskim postępowania administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 30.300,00 zł (słownie: trzydzieści tysięcy trzysta 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 Działdowskiego. 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 wrysu 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 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 16 września 2025 roku** na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Miasta i Gminy w Lidzbarku,
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*