



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Działdowie

OLS.WGZ.DZ.4240.65.2024.SNa. 19

Działdowo, dnia 2026-01-09

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 (t.j. 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 przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu,
pochodzącej z Państwowego Funduszu Ziemi.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów **obręb Kłęczkowo, gmina Działdowo, jako działki nr 85, 87/2, 87/3 o łącznej powierzchni – 1,8275 ha**, (użytki rolne – 1,8275 ha), w tym: grunty orne RIIIb – 0,2933, ha RIVa – 1,2977 ha, RIVb – 0,2365 ha.

Działki od północnego zachodu graniczą z zabudową zagrodową wsi Kłęczkowo, od południowego wschodu z gruntami użytkowymi rolniczo – grunt orny, z pozostałych stron z gruntami odłogowanymi od wielu lat. Dalsze sąsiedztwo stanowi zabudowa wsi Kłęczkowo, obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz niewielkie enklawy leśne. Działki nieużytkowane, porośnięte częściowo zakrzaczami oraz pojedynczym zadrzewieniem w różnym wieku. Przez północno-zachodni skraj działki nr 87/3 przebiega sieć wodociągowa zasilająca budynek mieszkalny posadowiony na działce sąsiedniej nr 87/1. Działki przylegają do wewnętrznej gruntowej drogi gminnej (od południowego wschodu), oznaczonej w ewidencji gruntów nr 92, nieurządzonej w terenie. **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. Kupujący oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że nie będzie występował z roszczeniami do sprzedającego z tego tytułu.**

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta w Sądzie Rejonowym w Działdowie, KW Nr **EL1D/00008684/6**.

Zgodnie z zaświadczeniem Wójta Gminy Działdowo nr GKI.6727.2.257.2025 z dnia 09.12.2025r. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo, uchwalonym Uchwałą Nr V/27/03 Rady Gminy Działdowo z dnia 21.02.2003r. przedmiotowe działki oznaczone są symbolami **R-tereny rolne, M1-tereny zabudowy mieszkaniowej – zabudowa zagrodowa**.

W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Działdowo uchwalonym Uchwałą Nr V/24/24 Rady Gminy Działdowo z dnia 18.07.2024r. przedmiotowe działki oznaczone są: **zagospodarowanie i użytkowanie terenów: tereny rolne, tereny zabudowy o dominującej funkcji mieszkaniowej i usługowej; tereny rozwoju zabudowy: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej**.

Rada Gminy Działdowo podjęła w dniu 17.12.2024r. uchwałę nr XII/68/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Działdowo.

Teren ww. działek nie jest objęty przeprowadzanymi obecnie zmianami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo.

Rada Gminy Działdowo nie podjęła uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu odbudowy na podstawie ustawy z dnia 11.08.2001r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.

Rada Gminy Działdowo nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024r. poz. 278).

Przedmiotowe działki nie jest oznaczona w MPZP jako tereny eksploatacji złóż kruszywa i lokalizacji elektrowni wiatrowych.

W związku z posiadaniem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar całej Gminy Działdowo – decyzje o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego nie są wydawane.

Na przedmiotowym terenie nie występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Zgodnie z informacją Urzędu Gminy w Działdowie nr GKI.7226.56.2024 z dnia 11.12.2024r. działki nr 85, 87/2, 87/3, nie kolidują z planami Gminy w zakresie realizacji inwestycji drogowych.

Zgodnie z informacją Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska znak: WSI.402.1495.2024.IB z dnia 20.12.2024r., działki nr 85, 87/2, 87/3 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 ww. działkach nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody.

Zgodnie z informacją Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie znak: WIN-III.7511.2.616.2025.MK z dnia 04.12.2025r. w stosunku do przedmiotowej nieruchomości wpłynęły dwa wnioski z roszczeniem o zwrot majątku przejętego na Skarb Państwa w ramach reformy rolnej:

-właściciel majątku: Ludwik i Maria Zakrzewscy, pow. majątku: 11,0677 ha, -
właściciel majątku: Jan i Emma Czwella, pow. majątku: 118,10 ha (wniosek dotyczy majątku położonego we wsi Klęczkowo, Filice, Krasnoląka). Nie można jednoznacznie stwierdzić, czy ww. działki wchodziły w skład przejętych majątków i czy były 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.

Zgodnie z informacją Starostwa Powiatowego w Działdowie znak: Gn.6620.158.2024 z dnia 13.12.2024r., dla działek nr 85 i 87/3 brak jest w rejestrze gruntów wpisów dotyczących obciążenia prawem dożywotniego użytkowania, natomiast działka nr 87/2 pochodzi z gospodarstwa rolnego przekazanego na własność Skarbu Państwa przez Ewę i Zygmunta Sobocińskich Decyzją nr G.7019-1/6/87-90 z dnia 19.10.1990r., w dniu wydania decyzji była obciążona prawem dożywotniego użytkowania.

Dożywotni użytkownicy nie żyją (akty zgonu: AG 8676861, AG 8676862), a działka nie jest użytkowana przez zstępnych.

Zgodnie z informacją Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie znak: IZAR.5136.618.2024.żw z dnia 18.12.2024r., przedmiotowe działki nie są wpisane do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego, nie zostały ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i nie są położone na obszarze lub zespole objętym taką ochroną. Na terenie działek nie stwierdzono lokalizacji stanowisk archeologicznych.

Zgodnie z informacją Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie znak: OOL.Z-3.70.460.2025.BS z dnia 29.12.2025r., ww. działki nie przylegają do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest Oddział w Olsztynie 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 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 działek nr 85, 87/2, 87/3.

Zgodnie z informacją Powiatowego Zarządu Dróg w Działdowie znak: NT-1.070.156.2025 z dnia 17.12.2025r., przedmiotowe działki nie graniczą z drogą powiatową.

Zgodnie z informacją Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie znak: ZDW-IP.4205.717.2025 z dnia 04.12.2025r., nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działkach. Ponadto, nie zostało wszczęte na wniosek ZDW w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działek 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 przedmiotowych działek.

Zgodnie z informacją Państwowego Gospodarstwa Wodnego w Warszawie znak: W.RZI.0144.319.2024.MK z dnia 20.01.2025r., zgodnie z zasobami zgromadzonymi w Systemie Informacyjnym Gospodarowania Wodami (SIGW) według stanu na dzień 16.01.2025r. na terenie działek nr 85, 87/2, 87/3 nie występują zarówno śródlądowe wody płynące ani stojące.

Zgodnie z informacją Państwowego Gospodarstwa Wodnego w Ciechanowie znak: WC.ZZI.0147.1182.MW z dnia 11.12.2024r., na przedmiotowych działkach oraz w najbliższym sąsiedztwie nie występują urządzenia melioracji wodnych figurujące w ewidencji melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów.

Zgodnie z informacją Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Olsztynie, znak: 1194/2024 z dnia 29.11.2024r., przedmiotowe działki nie są objęte granicami Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 201.510,00zł
(słownie: dwieście jeden tysięcy pięćset dziesięć złotych 00/100).

Cena (część ceny w wysokości 165.235,86 zł) zawiera podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

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 2025 r., poz. 826).

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Działdowskiego 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 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 2025 r., poz. 1653) 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.

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.

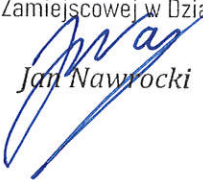
Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Działdowie, ul. Marii Skłodowskiej Curie 35, (tel. 23 698 07 80).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu na okres 14 dni poczynając od dnia 15 stycznia 2026 roku w Urzędzie Gminy w Działdowie, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej – Biuro w Nowym Mieście Lubawskim, 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 Działdowie,
2. Warmińsko – Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie,
3. Warmińsko – Mazurska Izba Rolnicza – Biuro w Nowym Mieście Lubawskim,
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