

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) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie **Zalesie** gmina **Lidzbark**, powiat działdowski, woj. warmińsko - mazurskie, pochodzącej z **b. PFZ**.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana położona w obrębie **Zalesie gm. Lidzbark** oznaczona w ewidencji gruntów jako działka **Nr 23 o pow. 0,4892 ha** (tj. użytków rolnych: 0,4892 ha), w tym: grunty orne: 0,4892 ha, w tym: RIVb-0,1078 ha, RV- 0,3814 ha.

Dla nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr EL1D/00036269/6 -prowadzona przez Sąd Rejonowy w Działdowie.

Nieruchomość położona jest około 800 m na zachód od wsi Zalesie. Jest użytkowana rolniczo. Kształt foremny, teren o nieznaczonej konfiguracji. Najbliższe otoczenie działki stanowią duże kompleksy gruntów ornych oraz niewielkie enklawy zadrzewień. Dalsze sąsiedztwo to grunty rolne i leśne, rozproszona zabudowa siedliskowa i rekreacyjna nad jeziorem Leżno Wielkie, które położone jest w odległości ok. 650 m w linii prostej od przedmiotowej nieruchomości. Granice nieruchomości częściowo niewidoczne. Dojazd do nieruchomości z gruntowej wewnętrznej drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr 21, która na końcowym jej odcinku nie jest urządzona w terenie.

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. działka Nr 23 obręb Zalesie 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.6727.268.2024 z dnia 12.11.2024r. działka nr 23 położona w obrębie Zalesie nie jest położona na obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również nie jest objęta obowiązkiem sporządzenia takiego planu. Zgodnie z wypisem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lidzbark, uchwałą nr XXIX/249/17 Rady Miejskiej w Lidzbarku z dnia 28.03.2017r. przedmiotowa nieruchomość posiada kierunki: tereny rolnicze; dodatkowe informacje: park krajobrazowy; E- granice stref rozwoju: strefa rolniczo- przyrodnicza. Działka nie jest objęta uchwałą o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lidzbark, uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu odbudowy. Jest natomiast objęta uchwałą nr III/21/24 Rady Miejskiej w Lidzbarku o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Lidzbark. Nieruchomość nie jest objęta decyzją o warunkach zabudowy oraz decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nie jest ujęta również w gminnej ewidencji zabytków. Nieruchomość nie jest objęta uchwałą Rady Miejskiej w Lidzbarku określającą obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 09.10.2015r.o rewitalizacji.

Nie jest objęta miejscowym planem odbudowy. Nie jest położona na obszarze warmińsko- mazurskiej strefy ekonomicznej. Organ nie prowadzi aktualnie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej nieruchomości. Działka graniczy bezpośrednio w wewnętrzną drogą gminą. W najbliższym czasie nie są planowane inwestycje drogowe związane z poszerzeniem lub modernizacją tej drogi.

Zgodnie z pismem **Warmińsko- Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Olsztynie** L.dz. 221/2023 z dnia 06.03.2023r. przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta granicami Warmińsko- Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Zgodnie z pismem **Marszałka Województwa Warmińsko- Mazurskiego w Olsztynie** znak: GW.7480.15.2024 z dnia 07.03.2024r. na terenie przedmiotowej nieruchomości nie udokumentowano złóż kopalin.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Działdowie** znak: GK.6620.27.2023 z dnia 07.03.2024r. na podstawie operatu ewidencyjnego jednostki ewidencyjnej Lidzbark 280304_5 przedmiotowa nieruchomość pochodzi z gospodarstwa rolnego przejętego na rzecz Skarbu Państwa Decyzją nr 6040-3/76 z dnia 04.05.1976r. W dniu wydania decyzji nieruchomość była obciążona prawem dożywotniego użytkownika na rzecz Ignacego Kułakowskiego. Dożywotni użytkownik zmarł – akt zgonu nr AG 8635047.

Ponadto pismem znak: Gk.6620.130.2023 z dnia 30.10.2023r. w sprawie wykreślenia z ewidencji gruntów i budynków prawa do wydawane są wg stanu na dzień przejścia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa na podstawie archiwalnych rejestrów gruntów oraz dokumentów stanowiących podstawę zmian w operacie ewidencyjnym. Żadna odpowiedź nie jest odpowiedzią wg stanu na dzień zadania zapytania. W związku z powyższym przesyłanie wniosków o wykreślenie dożywotniego użytkownika jest bezprzedmiotowe, ponieważ aktualne bazy EGiB nie zawierają takich informacji a archiwalne rejestry nie podlegają aktualizacji.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Nadzór Wodny w Nowym Mieście Lubawskim** znak: GRN.520.7.2024.TG z dnia 04.03.2024r. na przedmiotowej działce nie występują urządzenia melioracyjne (rowy melioracyjne i sieć drenarska). Na działce nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące i stojące. Ponadto nie wyklucza się występowania na w/w działce innych urządzeń melioracyjnych poza prowadzoną ewidencją urządzeń.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** znak: ZDW-IP-2301/225/2024 z dnia 28.02.2024r. 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 w najbliższych dwunastu miesiącach 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-1.070.43.2024 z dnia 13.03.2024r. w/w działka nie graniczy z drogą powiatową.

Zgodnie z pismem **GDDKiA w Olsztynie** znak: O.OL.Z-3.713.114.2024.BS z dnia 26.03.2024r. 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 wszczęto 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 i nie wszczęto 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.5136.122.2024.bs z dnia 12.03.2024r. ww. działka nie jest wpisana do rejestru zabytków województwa warmińsko- mazurskiego, nie została ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków i nie jest położona na obszarze lub w zespole objętym taką ochroną. Na terenie nieruchomości nie stwierdzono lokalizacji stanowisk archeologicznych, ale mają do niej 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.402.271.2024.IB z dnia 25.03.2024r. 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.

Jednakże działka położona jest w granicach Górznieńsko- Lidzbarskiego Parku Krajobrazowego, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr XXV/394/21 Sejmiku Województwa Warmińsko- Mazurskiego z dnia 23.03.2021r. w sprawie Górznieńsko- Lidzbarskiego Parku Krajobrazowego. Zakazy obowiązujące na Górznieńsko- Lidzbarskim Parku Krajobrazowym reguluje § 3 w/w uchwały w sprawie Górznieńsko- Lidzbarskiego Parku Krajobrazowego.

Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Warmińsko- Mazurskiego** znak: WIN-III.7511.2.96.2024.MK z dnia 05.03.2024r. brak jest rejestrów i dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. We wnioskach dotyczących zwrotów majątku jest określona jedynie przybliżona powierzchnia i nie są podawane numery działek. 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.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 19.300,00 zł (słownie: dziewiętnaście 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 2024 r., poz. 589 z późn. zm.).

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 wyrysem 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 wyrysu 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 zbyte 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 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 22 listopada 2024 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