



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 **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 działki Nr 508/1 i 508/2 o pow. 0,9400 ha (tj. użytków rolnych: 0,9400 ha), w tym: grunty orne: RV- 0,7800 ha, RVI- 0,1600 ha.

Dla nieruchomości urządzone są n/w Księgi Wieczyste, które prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Działdowie:

- KW nr EL1D/00037801/5 dla działki nr 508/1,
- KW nr EL1D/00021550/5 dla działki nr 508/2.

Nieruchomość niezabudowana, położona na północny zachód od wsi Dłutowo Stare, przy drodze powiatowej biegnącej w kierunku Lidzbarka. Obecnie jest odłogowana. Stanowi teren płaski, kształt foremny trójkątny. Nieruchomość od południa sąsiaduje z gruntową wewnętrzną drogą gminną, zaś wschodnie sąsiedztwo to droga powiatowa o nawierzchni bitumicznej- ul. Lidzbarska. Do nieruchomości brak 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. Od zachodu do nieruchomości przylegają grunty rolne. Dalsze sąsiedztwo stanowi zwarta zabudowa w miejscowości Dłutowo Stare. Przez nieruchomość wzdłuż drogi powiatowej przebiega sieć wodociągowa.

Zgodnie z zaświadczeniem **Urzędu Miasta i Gminy w Lidzbarku** znak: BiGK.6727.185.2024 z 05.09.2024r. przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Lidzbark przyjętego uchwałą nr XXXV/308/21 Rady Miejskiej w Lidzbarku z dnia 29.09.2021r. i posiada przeznaczenie oznaczone symbolem 2R- tereny rolnicze.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2R ustala się:

- 1) przeznaczenie- teren rolniczy,
- 2) obiekty towarzyszące- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem terenu, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, dojścia, dojazdu itp.,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003r.- w wysokości 20%.

Zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi na załączniku graficznym- kierunki (obszar wiejski), stanowiącym integralną część zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lidzbark, przyjętej Uchwałą nr XXIX/249/17 Rady Miejskiej w Lidzbarku z dnia 28.03.2017r. działki położone są na terenach rolnych w strefie rolniczo- przyrodniczej, oznaczonej na rysunku studium symbolem „E”. Nie są objęte decyzją o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Działki nie są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Nie są również objęte uchwałą w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 09.10.2015r. o rewitalizacji. Nie są położone na obszarze warmińsko- mazurskiej strefy ekonomicznej. Ponadto w/w działki nie są ujęte w miejscowym planie odbudowy. Obecnie nie trwają prace nad sporządzeniem zmiany planu miejscowego. Działka nr 508/1 graniczy bezpośrednio z drogą powiatową, natomiast działka nr 508/2 graniczy bezpośrednio z drogą gminną wewnętrzną.

Obecnie nie jest planowana przez gminę inwestycja drogowa związana z poszerzeniem lub modernizacją drogi oraz nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz w okresie najbliższych 12 miesięcy nie zostanie wszczęte postępowanie w tej sprawie. W celu realizacji zjazdu należy przedłożyć zarządcy drogi wniosek o uzgodnienie zjazdu zgodnie z przepisami. Działki oraz sąsiedztwo nie są objęte uchwałą o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lidzbark. Rada Miejska w Lidzbarku w dniu 28.05.2024r. podjęła Uchwałę nr III/21/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Lidzbark.

Zgodnie z pismem **Warmińsko- Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Olsztynie** L.dz. 831/2024 z dnia 12.08.2024r. przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta granicami Warmińsko- Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Zgodnie z pismem **Marszałka Województwa Warmińsko- Mazurskiego w Olsztynie** znak: GW.7480.76.2024 z dnia 12.08.2024r. na terenie przedmiotowej nieruchomości nie udokumentowano złóż kopalin.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Działdowie** znak: GK.6620.103.2024 z dnia 09.08.2024r. ww. nieruchomość- przed podziałem oznaczona nr 508 została przejęta na rzecz Skarbu Państwa na podstawie decyzji z dnia 30.01.1975r. Nr GP.115532/5. W dowodach zmian przedmiotowa decyzja nie zachowała się, dlatego nie można jednoznacznie stwierdzić czy przedmiotowe działki są obciążone prawem dożywotniego użytkowania. W rejestrze gruntów przy działkach brak jest wpisów dotyczących obciążenia tym prawem.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Ciechanowie** znak: WC.ZUW.0145.15.2024.AK z dnia 29.08.2024r. na przedmiotowej nieruchomości oraz w najbliższym sąsiedztwie nie występują grunty pod śródlądowymi wodami płynącymi w rozumieniu zapisów zawartych w art. ustawy Prawo Wodne. Ponadto w/w działki nie figurują w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez PGW Wody Polskie zgodnie z zapisami art. 196 ust. 14 w/w ustawy.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** znak: ZDW-IP-2301/824/2024 z dnia 07.08.2024r. nie przewiduje się obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działkach. Nie zostało wszczęte również postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowych działek 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 przedmiotowych działek.

Zgodnie z pismem **Powiatowego Zarządu Dróg** w Działdowie znak: NT-1.070.136.2024 z dnia 02.09.2024r. działka nr 508/1 obręb Dłutowo Stare graniczy z drogą powiatową 1294N (dr. woj. nr 544) Cibórz- Dłutowo-Jabłonowo. Nie posiada natomiast urządzonych zjazdów na w/w drogę powiatową. Ponadto w obszarze przedmiotowej nieruchomości nie jest realizowana lub planowana realizacja inwestycji drogowej związanej z budową lub rozbudową drogi publicznej oraz Zarząd nie zamierza wystąpić w najbliższym czasie do Wojewody lub Starosty z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na ww. odcinku drogi powiatowej. Działka nr 508/2 obręb Dłutowo Stare nie przylega do drogi powiatowej.

Zgodnie z pismem **GDDKiA w Olsztynie** znak: O.OL.Z-3.713.386.2024.AP z dnia 04.09.2024r. informuje, że działki nie przylegają do granicy pasa drogowego drogi krajowej 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 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 przedmiotowych działek.

Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie** znak: IZAR.5136.430.2024.aka z dnia 14.08.2024r. na ww. działkach nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Natomiast 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.402.1026.2024.KK z dnia 30.08.2024r. ww. działki 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 przedmiotowych działkach nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody.

Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Warmińsko- Mazurskiego** znak: WIN-III.7511.2.385.2024.MK z dnia 09.08.2024r. 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 48.500,00 zł (słownie: czterdzieści osiem tysięcy pięćset złotych).

Cena zawiera podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w dacie zawarcia umowy sprzedaży oraz 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 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) 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 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 10 kwietnia 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