

**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 **Żabiny** gmina **Rybno**, powiat działdowski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z **b. PFZ**.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana położona w obrębie **Żabiny gm. Rybno** oznaczona w ewidencji gruntów jako działka **Nr 339 o pow. 0,9770 ha** (tj. użytków rolnych: 0,9770 ha), w tym: grunty orne: 0,9770 ha, w tym: RVI-0,9770 ha.

Dla nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr EL1D/00030447/6 -prowadzona przez Sąd Rejonowy w Działdowie.

Nieruchomość położona jest na południe od wsi Żabiny. Jest niezagospodarowana, w całości porośnięta kilkuletnimi samosiewami brzozy i sosny (drzewostan bez wartości użytkowej). Kształt działki foremny, teren płaski. Najbliższe otoczenie działki stanowią tereny użytkowane rolniczo jako grunty orne oraz niewielki kompleks leśny. W niewielkiej odległości od działki przebiega linia kolejowa Warszawa- Gdańsk. Dojazd do działki od przejazdu kolejowego we wsi Żabiny, ok. 700 m drogami gruntowymi, okresowo nieprzejezdnymi. 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.

Zgodnie z pismem **Urzędu Gminy w Rybnie** znak: PGN.6727.174.2024 z 30.10.2024r. przedmiotowa działka nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno oraz planem ogólnym gminy Rybno.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno, zatwierdzonego uchwałą Nr XV/183/2020 Rady Gminy Rybno z dnia 25.11.2020r. przedmiotowa nieruchomość ujęta jest jako: „tereny olniczej przestrzeni produkcyjnej.”

Wskazana działka nie znajduje się na obszarze Natura 2000. Znajduje się natomiast na obszarze chronionego krajobrazu „Grzybiny.” Na przedmiotowej działce nie obowiązuje mpzp zezwalający na lokalizację elektrowni wiatrowych oraz nie występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego. Nie wpłynął wniosek oraz nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub decyzja o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego. Działka nie znajduje się na obszarze zdegradowanym, terenie objętym rewitalizacją oraz nie jest objęta miejscowym planem odbudowy. Na działce nie znajdują się obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Przedmiotowa nieruchomość nie jest położona na obszarze warmińsko- mazurskiej strefy ekonomicznej. Na obszarze działki oraz terenie sąsiednim nie toczą się postępowania mające na celu wprowadzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast rozpoczęte zostały prace nad wprowadzeniem planu ogólnego gminy Rybno na podstawie Uchwały nr III/20/2024 Rady Gminy Rybno z dnia 25.06.2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Rybno. Nieruchomość przylega do drogi gminnej niepublicznej (droga wewnętrzna) oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 341/2 obręb Żabiny.

Zgodnie z pismem **Warmińsko- Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Olsztynie** L.dz. 1131/2024 z dnia 07.11.2024r. przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta granicami Warmińsko- Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Zgodnie z pismem **Marszałka Województwa Warmińsko- Mazurskiego w Olsztynie** znak: GW.7480.138.2024 z dnia 05.11.2024r. na terenie przedmiotowej nieruchomości nie udokumentowano złóż kopalin.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Działdowie** znak: GK.6620.146.2024 z dnia 08.11.2024r. na podstawie operatu ewidencyjnego jednostki ewidencyjnej Rybno 280306_2 dla przedmiotowej nieruchomości brak jest w rejestrze gruntów wpisu dotyczącego obciążenia prawem dożywotniego użytkowania.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Nadzór Wodny w Nowym Mieście Lubawskim** znak: GRN.520.24.2024.TG z dnia 08.11.2024r. na przedmiotowej działce zgodnie z prowadzoną ewidencją nie występują urządzenia melioracyjne- rowy melioracyjne i sieć drenarska. Ponadto nie wyklucza się występowania na w/w działce innych urządzeń melioracyjnych poza prowadzoną ewidencją urządzeń. Ponadto na działce nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące i stojące.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** znak: ZDW-IP-2301/1154/2024 z dnia 29.10.2024r. 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 wsząć 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-1.070.175.2024 z dnia 12.11.2024r. w/w działka nie graniczy z drogą powiatową.

Zgodnie z pismem **GDDKiA w Olsztynie** znak: O.OL.Z-3.713.517.2024.AP z dnia 21.11.2024r. 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 wszczęło 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 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.5136.623.2024.jk z dnia 02.12.2024r. przedmiotowa 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 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.402.1361.2024.IB z dnia 22.11.2024r. ww. działka nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo- krajobrazowy. Jednocześnie przedmiotowa działka położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Grzybiny, w stosunku do którego obowiązują zapisy Uchwały nr XIX/338/20 Sejmiku Województwa Warmińsko- Mazurskiego z dnia 29.09.2020r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu- Grzybiny. Zakazy obowiązujące na Obszarze Chronionego Krajobrazu Grzybiny reguluje § 5 w/w uchwały w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu- Grzybiny.

Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Warmińsko- Mazurskiego** znak: WIN-III.7511.2.510.2024.MK z dnia 29.10.2024r. wpłynęły dwa wnioski z roszczeniem o zwrot majątków przejętych na Skarb Państwa w ramach reformy rolnej: właściciel majątku- Władysława Jackowska, pow. majątku- 19,81 ha, właściciel majątku- Karol Pieck, pow. majątku: 15,3138 ha. We wnioskach dotyczących zwrotów majątku jest określona jedynie przybliżona powierzchnia i nie są podawane numery działek. W związku z powyższym nie można stwierdzić czy wymienione we wnioskach działki wchodziły w skład majątku i były przedmiotem roszczeń. 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 34.300,00 zł (słownie: trzydzieści cztery tysiące 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 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 wrysów 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.

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.

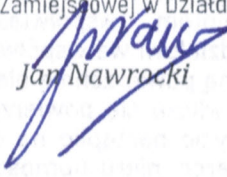
Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.

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 10 kwietnia 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy w Rybnie,
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