

## 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 **Ostrowite** gmina **Biskupiec**, powiat nowomiejski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z **b. PGR Nowe Miasto Lub**.

### PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana położona w obrębie **Ostrowite gm. Biskupiec** oznaczona w ewidencji gruntów jako działki **Nr 335, 336, 337, 338, 339 o pow. 0,2509 ha** (tj. użytków rolnych: 0,2509 ha), w tym: grunty orne: 0,2509 ha, w tym: RIVb- 0,2509 ha.

*Dla nieruchomości urządzone są Księgi Wieczyste, które prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Nowym Mieście Lub: EL1N/00023661/0 (dz. Nr 335), EL1N/00023662/7 (dz. Nr 336), EL1N/00023663/4 (dz. Nr 337), EL1N/00023664/1 (dz. Nr 338), EL1N/00023665/8 (dz. Nr 339).*

*Nieruchomość niezabudowana położona na zapleczu wsi Ostrowite. W skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi działki ewidencyjne, które pierwotnie zostały wydzielone z przeznaczeniem pod pracownicze ogródki działkowe. Działki są odłogowane, silnie zachwaszczone, porośnięte samosiewami drzew i krzewów- bez wartości użytkowej. Teren płaski, kształt foremny. Nieruchomość od północy i południa sąsiaduje z gruntami rolnymi, od wschodu z terenami parafialnymi, od zachodu z drogą gminną o nr 334 a dalej z osiedlem pracowników byłego PGR. Przedmiotowe działki graniczą z wewnętrzną drogą gminną oznaczoną nr ewidencyjnym 334, która jest nieurządzona 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.*

*Na terenie w/w nieruchomości występują niewielkie ilości śmieci bytowych oraz organicznych pochodzących z pobliskich ogrodów przydomowych. **Nabywający zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży że, samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu uprzątnięcia śmieci oraz, że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.***

Zgodnie z zaświadczeniem **Urzędu Gminy w Biskupcu** znak: KRŚ.6727.1.159.2024.MW z dnia 17.10.2024r. przedmiotowa nieruchomość zgodnie z Uchwałą nr XXII/198/20 Rady Gminy Biskupiec z dnia 11.12.2020r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz Uchwałą nr LVX/574/24 Rady Gminy Biskupiec z dnia 28.03.2024r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec posiada kierunek: MU- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej; dodatkowe informacje: Skarliński Obszar Chronionego Krajobrazu- granice terenów Obszarów Chronionego Krajobrazu; RT- rolna i usług turystycznych- jednostki strukturalne. Na działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy. Działki nie są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz nie przystąpiono i nie planuje się przystąpienia do opracowania mpzp lub zmiany suikzp dla przedmiotowego terenu, z przeznaczeniem na lokalizację siłowni wiatrowych. Gmina nie posiada informacji o ewentualnym występowaniu udokumentowanych złóż kopalin naturalnych na tym terenie. Teren nie jest objęty miejscowym planem odbudowy. Na terenie działek brak jest obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków. Działki nie są położone na obszarze warmińsko- mazurskiej strefy ekonomicznej. Rada Gminy nie podjęła dotychczas uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego. Gmina podjęła uchwałę do sporządzenia planu ogólnego. Działki przylegają do drogi gminnej wewnętrznej. Na chwilę obecną nie są planowane przez Gminę inwestycje drogowe związane z poszerzeniem lub modernizacją drogi. W obszarze przedmiotowej nieruchomości nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Realizacja zjazdu z drogi gminnej

wewnętrznej. Działki nie znajdują się w strefie rewitalizacji. Gmina Biskupiec nie dysponuje dokumentem planistycznym, strategicznym dotyczącym rewitalizacji.

Zgodnie z pismem **Marszałka Województwa Warmińsko- Mazurskiego w Olsztynie** znak: GW.7480.21.2024 z dnia 27.03.2024r. na terenie przedmiotowej nieruchomości nie udokumentowano złóż kopalin.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Nowym Mieście Lubawskim** znak: GK.6810.19.2024 z dnia 16.04.2024r. na podstawie operatu ewidencji gruntów i budynków dla przedmiotowych nieruchomości nie stwierdzono wpisów dożywotniego użytkownika z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Nadzór Wodny w Brodnicy** znak: GRB.0141.17.2024 z dnia 18.04.2024r. na terenie ww. działek nie występują urządzenia melioracji wodnych oraz wody publiczne stanowiące własność Skarbu Państwa.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** nie przewiduje się obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na w/w działkach. Ponadto nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie w/w działek na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podstawie w/w ustawy. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowych działek.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Powiatowych** w Nowym Mieście Lub. zs. w Kurzętniku w sąsiedztwie ww. działek nie jest planowana ani realizowana żadna inwestycja związana z budową lub przebudową drogi powiatowej w ramach ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Zgodnie z pismem **GDDKiA w Olsztynie** znak: O/OL.Z-3.713.152.2024.BS z dnia 22.04.2024r. przedmiotowa nieruchomość nie przylega 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 w okresie najbliższych dwunastu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację 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 Delegatura w Elblągu znak: WUOZ-ELBLAG.5182.128.2024.PW z dnia 09.04.2024r. na ww. działkach nie zarejestrowano stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jeżeli na terenie działek zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny właściciel nieruchomości musi bezzwłocznie powiadomić urząd lub właściwego wójta, burmistrza czy prezydenta miasta.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska** w Olsztynie znak: WSI.402.371.2024.IB z dnia 18.04.2024r. ww. działki nie są objęte formami ochrony przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo- krajobrazowy. Jednakże przedmiotowe działki zlokalizowane są w granicach Skarlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały nr XXXIII/726/17 Sejmiku Województwa Warmińsko- Mazurskiego z dnia 28.12.2017r. w sprawie Skarlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zakazy obowiązujące na Skarlińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu reguluje § 5 w/w Uchwały w sprawie Skarlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Warmińsko- Mazurskiego** znak: WIN-III.7511.2.149.2024.jd z dnia 03.04.2024r. Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Ponadto aktualnie nie toczy się przed Wojewodą Warmińsko- Mazurskim postępowanie administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie przedmiotowych działek na rzecz Skarbu Państwa.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 41.600,00 zł (słownie: czterdzieści jeden tysięcy sześćset 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 Nowomiejskiego. 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 rysu 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 14 kwietnia 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:**

1. Urzędu Gminy w Biskupcu,
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