



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Działdowie
OLS.WGZ.DZ.4240.36.2024.SNa. 54

Działdowo, dnia 2025-04-08

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

WYKAZ

nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu,
pochodzącej po byłym Państwowym Funduszu Ziemi.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów **obręb Napiwoda, gmina Nidzica, jako działka nr 80/2 o ogólnej powierzchni – 0,3047 ha** (użytki rolne – 0,3047 ha), w tym: grunty orne RV – 0,3047 ha.

Dla w/w nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Nidzicy prowadzona jest Księga Wieczysta: **KW Nr OL1N/00007402/9.**

Nieruchomość graniczy ze starą zabudową siedliskową oraz od północy z nowopowstałą zabudową jednorodzinną. Dalsze sąsiedztwo stanowi zabudowa wsi Napiwoda, niewielkie obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz duże obszary terenów leśnych – Puszcza Napiwodzko-Ramucka. Działka nieużytkowana. Przez zachodnią część nieruchomości przebiega sieć kanalizacyjna, w zasięgu (działki sąsiednie) sieć wodociągowa oraz elektroenergetyczna. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej, brak dojazdu. **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.**

Zgodnie z zaświadczeniem Burmistrza Nidzicy nr TI.6727.126.2025 z dnia 07.04.2025r. działka nr 80/2 nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003r. dla działki nr 80/2 nie wydano decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z ustaleniami zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Nidzica, uchwalonej Uchwałą nr III/9/2024 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 20.05.2024r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w strefie nr **1 – strefa przyrodniczo- krajobrazowa.**

Strefa przyrodniczo – krajobrazowa obejmuje północno-wschodnią, zalesioną część gminy o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Na terenie strefy przyrodniczo-krajobrazowej znajdują się wyróżnione obszary kulturowe wymagające stosowania odrębnych polityk przestrzennych ochrony dziedzictwa kulturowego i kształtowania środowiska kulturowego, w tym obszar D, obejmujący kompleks historycznych wsi drobnoszlacheckich i kmiecyh oraz osad leśnych. W strefie przyrodniczo-krajobrazowej dominuje polityka ochronna. Warunkiem zachowania walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru zaliczanego do tej strefy i jego bioróżnorodności jest utrzymanie dotychczasowego, przede wszystkim leśnego, użytkowania terenu. Ustalając uwarunkowania przyrodnicze zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica, poniższe zalecenia ograniczają swobodę decyzji planistycznych: rozbudowa miejscowości musi zagwarantować ład przestrzenny, funkcjonalny i estetyczny, współgranie architektury z otaczającym krajobrazem; lokalizacja nowej zabudowy możliwa tylko w obrębie zwartej zabudowy wsi, w obrębie działek istniejącej zabudowy kolonijnej oraz na wyznaczonych terenach rozwojowych. Realizacja zabudowy zagrodowej na terenach rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi; powinny być spełnione podstawowe wymogi dotyczące: zrzutu ścieków, składowania oraz wywozu i ewentualnej utylizacji odpadów, ochrony powietrza i powierzchni ziemi przez zanieczyszczeniami, ochrony przed hałasem; zakaz zmiany użytkowania łąk i pastwisk położonych na glebach organicznych i mineralno-organicznych; gospodarka rolna musi być podporządkowana wymogom ochrony. W strefie przyrodniczo-

krajobrazowej wyznaczono pięć rejonów funkcjonalnych, w których występują najwyższe natężenia walorów turystycznych, w tym m.in. Rejon Górnej Łyny. m.in. miejscowość Napiwoda jest wskazana do koncentracji „zielonych obiektów” obsługująca ruch turystyczny oraz wypoczynku pobytowego. Zalecana polityka modernizacyjna i wyrównawcza oraz rozwój funkcji turystycznych (domy wakacyjne, wczasy w siodle, zagrody agroturystyczne, pensjonaty, kempingi).

Dla terenu gminy Nidzica została opracowana i uchwalona Uchwałą nr III/9/2024 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 20.05.2024r. zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nidzica.

Obecnie nie podjęto uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nidzica a dla terenu ww. nieruchomości nie podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podjęta została Uchwała Rady Miejskiej w Nidzicy Nr IV/39/2024 z dnia 27.06.2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Nidzica.

Dla terenu w/w działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni wiatrowych.

W obowiązującym do dnia 31.12.2003r. planie zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica zatwierdzonym Uchwałą Nr 222/XXVI/93 z dnia 24.05.1993r. Rady Miejskiej w Nidzicy ww. działka znajdowała się częściowo na terenie o przeznaczeniu rolnym, częściowo na terenie zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z wykazem obiektów zabytkowych – Gminy Nidzica dostępnym na stronie Biuletynu Informacji Publicznej pod adresem <https://bip.nidzica.pl/>, na przedmiotowej działce brak jest obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Gmina Nidzica nie została wskazana przez Prezesa Rady Ministrów jako gmina, w której stosuje się szczególnie zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych, a także szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz zasady i tryb nabywania nieruchomości, w związku z osunięciem ziemi.

Na terenie działki nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy Nidzica nr PŚPRKS.6727.285.2024 z dnia 26.11.2024r. dla terenu na którym położona jest działka nr 80/2 nie została podjęta uchwała o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji, zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 278) oraz nie została ustanowiona Specjalna Strefa Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji.

Zgodnie z informacją Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska znak: WSI.402.599.2024.IB z dnia 28.05.2024r., działka nr 80/2 nie jest objęta formami ochrony przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Jednakże ww. działka położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr XXX/669/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26.09.2017r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej oraz na obszarze specjalnej ochrony ptaków Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007. Zakazy obowiązujące na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej reguluje § 5 ww. uchwały.

Zgodnie z informacją Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie znak: WIN-III.7511.2.234.2024.IP z dnia 27.05.2024r., brak jest rejestrów oraz dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do działki nr 80/2 były zgłaszane roszczenia. 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.

Zgodnie z informacją Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie znak: IZAR.5136.240.2024.żw z dnia 29.05.2024r., na działce nr 80/2 nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Zgodnie z informacją Państwowego Gospodarstwa Wodnego w Białymstoku znak: B.RZI.0145.12.2025 z dnia 27.01.2025r., zgodnie z danymi zawartymi w cyfrowej Mapie Podziału Hydrograficznego Polski na działce nr 80/2 nie występują śródlądowe wody płynące. Na podstawie danych dostępnych w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, na ww. działce nie występują urządzenia melioracji wodnych. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku w oparciu o dane zgromadzone w Systemie Informacyjnym Gospodarowania Wodami nie widzi przeciwwskazań co do trwałego rozdysponowania ww. nieruchomości.

Zgodnie z informacją Starostwa Powiatowego w Nidzicy znak: G.6621.126.2024 z dnia 22.11.2024r., działka nr 80/2 nie jest obciążona prawem dożywotniego użytkowania z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z informacją Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie znak: O/OL.Z-3.713.225.2024.BS z dnia 03.06.2024r. działka nr 80/2 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 Oddział 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 ww. działki.

Zgodnie z informacją Powiatowego Zarządu Dróg w Nidzicy znak: PZD.DT.m.413.14.2024 z dnia 13.05.2024r., działka nr 80/2 nie sąsiaduje z drogami powiatowymi.

Zgodnie z informacją Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie znak: ZDW-IP-2301/457/2024 z dnia 13.05.2024r., ZDW w Olsztynie nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działce. Nie zostało wszczęte na wniosek ZDW w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działki oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wszcząć takiego postępowania. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

Zgodnie z informacją Urzędu Miejskiego w Nidzicy znak: TI.7021.90.2024 z dnia 14.05.2024r. w okresie najbliższych dwunastu miesięcy Gmina nie zamierza wystąpić z wnioskiem o wszczęcie postępowania w sprawie wydania zezwolenia na realizację inwestycji drogowej w obrębie działki nr 80/2.

Zgodnie z informacją Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Olsztynie, znak: 458/2024 z dnia 10.05.2024r., działka nr 80/2 nie jest objęta granicami Warmińsko Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Na terenie działki nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 63.000,00zł

(słownie: sześćdziesiąt trzy tysiące złotych 00/100).

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 2024r., poz. 589 z późn. zm.).

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Nidzickiego Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz Kupujący będą zobowiązani do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego oświadczenia, że nie będą występowali 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 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 notarialnej 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 07 80).

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres 14 dni poczynając od dnia 18 kwietnia 2025 roku w Urzędzie Miejskim w Nidzicy, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej – Biuro w Szczytnie, 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 Miejski w Nidzicy,
2. Warmińsko – Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie,
3. Warmińsko – Mazurska Izba Rolnicza – Biuro w Szczytnie,
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