



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Działdowie

OLS.WGZ.DZ.4240.210.2022.JP. *GA*

Działdowo, dnia 15-04-2025r.

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 i art. 29 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.) oraz rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 2092), podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

**nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w trybie pierwszeństwa nabycia,
pochodzącej z b.PFZ**

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana położona w obrębie Nick na terenie gminy Lidzbark, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka Nr 78 o pow. 0,5400 ha.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,5400 ha, z czego:

- łąki trwałe: 0,3000 ha, w tym: ŁV – 0,3000 ha,

- nieużytki: 0,2400 ha, w tym: N- 0,2400 ha.

w tym 0,3000 ha użytków rolnych.

Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta nr EL1D/00037061/5, która prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Działdowie.

Opis nieruchomości: nieruchomość tworzy wspólny rozłóg z dz. nr 79 (własność prywatna) oraz nr 80 (dzierżawiona od KOWR) i stanowi łąkę, której część przylegająca do drogi gminnej na dzień oględzin była nieskoszona, zaś trawa w pozostałej części została ścięta i sprasowana w bele. Działkę charakteryzuje foremny kształt i płaska powierzchnia. Zachodnia granica dz. nr 78 stanowi rów melioracyjny w szczątkowej postaci (porastają go drzewa i krzewy). Dojazd do nieruchomości z wewnętrznej drogi gminnej o nawierzchni gruntowej zlokalizowanej na dz. nr 68, która na końcowym 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.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest umową dzierżawy. Nie jest obciążona żadnymi służebnościami.

Zgodnie z pismem **Urzędu Miasta i Gminy w Lidzbarku** znak: BiGK.6727.301.2024 z 13.12.2024r. przedmiotowa działka na podstawie uchwały nr XXIX/249/17 Rady Miejskiej w Lidzbarku z dnia 28.03.2017r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego posiada przeznaczenie: tereny rolnicze; tereny rolnicze, zieleni naturalnej i zadrzewień; dodatkowe informacje: obszar Natura 2000; granice stref rozwoju: strefa rolniczo- przyrodnicza.

Ponadto działka nr 78 obręb Nick nie jest położona na obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również nie jest objęta obowiązkiem sporządzenia takiego planu. Działka nie jest objęta uchwałą o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lidzbark oraz uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu odbudowy. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lidzbark działka położona jest na terenach rolniczych, zieleni naturalnej i zadrzewień w strefie rolniczo- przyrodniczej. Jednakże ww. działka objęta jest uchwałą nr V/42/18 Rady Miejskiej w Lidzbarku z dnia 28.12.2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowo- wschodniej części gminy Lidzbark- obszar A. Nieruchomość objęta jest uchwałą Rady Miejskiej w Lidzbarku nr III/21/24 z dnia 28.05.2024r. o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Lidzbark.

Ponadto działka nie jest objęta decyzją o warunkach zabudowy, nie jest również objęta decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Na przedmiotowym terenie nie występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Nieruchomość nie jest objęta uchwałą określającą obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 09.10.2015r. o rewitalizacji. Organ aktualnie nie prowadzi postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej nieruchomości. Nieruchomość bezpośrednio graniczy z wewnętrzną drogą gminną. Na chwilę obecną nie są planowane inwestycje drogowe związane z poszerzeniem lub modernizacją tej drogi. Realizacja zjazdu będzie możliwa po uzyskaniu pozytywnej decyzji administracyjnej o lokalizacji zjazdu, wydanej przez właściwego zarządcę drogi.

Zgodnie z pismem **Urzędu Miasta i Gminy w Lidzbarku** znak: BiGK.6727.302.2024 z 13.12.2024r. procedura planistyczna nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowana uchwałą nr V/42/18 Rady Miejskiej w Lidzbarku z dnia 28.12.2018r. obejmująca przedmiotową nieruchomość nie została rozpoczęta. W chwili obecnej zmiana przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości wynikająca z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest planowana.

Zgodnie z pismem **Warmińsko- Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Olsztynie** L.dz. 429/2024 z dnia 29.04.2024r. przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta granicami Warmińsko- Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Zgodnie z pismem **Marszałka Województwa Warmińsko- Mazurskiego w Olsztynie** znak: GW.7480.31.2024 z dnia 07.05.2024r. na terenie przedmiotowej nieruchomości nie udokumentowano złóż kopalin.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Działdowie** znak: GK.6620.53.2024 z dnia 29.04.2024r. dla ww. nieruchomości na podstawie operatu ewidencyjnego jednostki ewidencyjnej Lidzbark-280304_5 brak jest w rejestrze gruntów wpisów dotyczących dożywotniego użytkowania.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Ciechanowie** znak: WC.ZUW.0145.10.2024.AK z dnia 28.05.2024r. na terenie przedmiotowej działki oraz w najbliższym sąsiedztwie nie występują grunty pod śródlądowymi wodami płynącymi. Ponadto w/w działka figuruje w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzonej przez PGW Wody Polskie zgodnie z zapisami art. 196 ust. 14 ustawy Prawo Wodne. Na terenie przedmiotowej działki występują urządzenia melioracji wodnych- rowy, które wykonane zostały w ramach zadania inwestycyjnego o nazwie „Działdówka Dolna I”.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** znak: ZDW-IP-2301/418/2024 z dnia 26.04.2024r. 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 **Zarządu Dróg Powiatowych w Działdowie** znak: NT-1.070.70.2024 z dnia 15.05.2024r. ww. działka nie graniczy z drogą powiatową.

Zgodnie z pismem **GDDKiA w Olsztynie** znak: O.OL.Z-3.713.206.2024.AP z dnia 21.05.2024r. 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.5136.714.2022.żw z dnia 13.01.2023r. na ww. działce nie znajdują się stanowiska archeologiczne, obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W przypadku ww. nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** znak: WSI.402.554.2024.IB z dnia 20.05.2024r. ww. działka nie jest objęta formami ochrony przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat

przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo- krajobrazowy.

Jednakże działka zlokalizowana jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Wkry i Mławki PLB 140008. W przypadku formy ochrony przyrody jaką jest Natura 2000 zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody zabrania się z zastrzeżeniem art. 34 podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000, lub
- 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Warmińsko- Mazurskiego** znak: WIN-III.7511.2.192.2024.MK z dnia 26.04.2024r. Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości 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.

Cena sprzedaży nieruchomości wynosi 22.000,00 zł (słownie: dwadzieścia dwa tysiące złotych 00/100).

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży lub Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności na roczne raty.

Warunki rozkładania ceny sprzedaży na raty określa Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz. U. z 2012 r., poz. 208).

Na wniosek nabywcy, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności za nabywaną nieruchomość na roczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat (wraz z pierwszą wpłatą), jeśli przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży nabywca wpłaci co najmniej 10% jej ceny i przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

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.).

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 wyrysów 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 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.

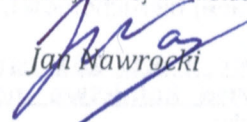
Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zastrzega sobie możliwość odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli zajdą nowe, istotne okoliczności, w tym w szczególności, nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów, nabywający nie wywiąże się z obowiązków wynikających z umów zawartych z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres 14 dni poczynając od dnia 23 kwietnia 2025 roku w Urzędzie Miasta i Gminy w Lidzbarku, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej – Biuro w Nowym Mieście Lubawskim, 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 Miasta i Gminy w Lidzbarku,
2. Warmińsko – Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie,
3. Warmińsko – Mazurska Izba Rolnicza – Biuro w Nowym Mieście Lub.,
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