

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 2025 r., poz. 559) 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 zabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie **Czachówki** gmina **Biskupiec**, powiat nowomiejski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z **b. PGR Nowe Miasto Lub.**

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość zabudowana położona w obrębie **Czachówki gm. Biskupiec** oznaczona w ewidencji gruntów jako działka **Nr 58/2 o pow. 0,1259 ha** (tj. użytków rolnych: 0,1259 ha), w tym: grunty rolne zabudowane: 0,1259 ha, w tym: Br-RIVb- 0,1259 ha.

Nieruchomość zabudowana objęta ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w skład której wchodzi:

- grunty w działce nr 58/2 o pow. 0,1259 ha,
- budynek mieszkalny nr 27 o pow. użytkowej 255,10 m²,
- budynek gospodarczy- zawalony (w trakcie postępowania na rozbiórkę).

Dla nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta EL1N/00022146/7, która prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Nowym Mieście Lub.

W dziale III- inny wpis- wzmianka: dobro kultury znajdujące się na działce 58/2 wpisano do rejestru zabytków woj. toruńskiego pod nr rejestru A/700/1-7 na wniosek z dnia 24.06.1998r. WO PSOZ/DKI-1916/98 DZ.KW 1428/98.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w centrum popegeerowskiej wsi Czachówki. Z północy sąsiaduje z terenem tzw. „rządówki”, w której obecnie znajduje się biuro Czachpol sp. z o.o., z zachodu przylega do drogi gminnej, z południa sąsiaduje z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, zaś od wschodu z gruntem stanowiącym zaplecze w/w budynku oraz terenami rolnymi. Nieruchomość zlokalizowana jest przy publicznej drodze gminnej o nawierzchni bitumicznej. Nieruchomość jest wyposażona w urządzenia infrastruktury technicznej: sieć elektryczną, wodną i kanalizacyjną.

Zgodnie z **Decyzją znak: PINB.IK.7001.3.2022/2023 z dnia 24.04.2023r Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Nowym Mieście Lub.** nakazał KOWR OT w Olsztynie opróżnienie w całości przedmiotowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w miejscowości Czachówki nr 27 gm. Biskupiec, zlokalizowanego na działce nr 58/2, zamieszkałego lokalu nr 2 w terminie do dnia 31.05.2023r. oraz zarządził:

- umieszczenia na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz zakazie jego użytkowania,
- wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcia zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia zgodnie z opracowaną ekspertyzą techniczną budynku, tj:

w pierwszej kolejności:

ze względu na możliwość zawalenia się konstrukcji więźby dachowej w trybie niezwłocznym wykwaterować użytkowników oraz wyłączyć obiekt z użytkowania z jednoczesnym ogrodzeniem i oznakowaniem stanu zagrożenia.

-termin wykonania- nie dłuższy niż 60 dni.

w drugiej kolejności:

- odcięcie mediów- wody (zaworem głównym) oraz energii elektrycznej,
- niezwłocznie wykonać prace zabezpieczające- uzupełnić blachą pokrycie dachowe, poprawić obróbki blacharskie,
- niezwłocznie wzmocnić uszkodzone elementy konstrukcyjne dachu,
- zamknąć światło instalacji kanalizacyjnej w lokalu na parterze (założenie dekla)

w terminie – nie dłuższym niż 6 miesięcy.

w trzeciej kolejności:

- przeprowadzenie naprawy głównej budynku wraz z jego dostosowaniem do planowanego przez Właściciela charakteru wykorzystania budynku,
 - opracowanie dokumentacji w uzgodnieniu z Wojewódzkim konserwatorem zabytków
- w terminie- nie dłuższym niż 2 lata.**

Opis budynku mieszkalnego:

Budynek mieszkalny, pięciolokalowy, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej (tzw. „elektrownia” z około 1900r.)

Fundamenty budynku są murowane z kamienia i cegły. Ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej, tynki cementowo- wapienne a strop drewniany belkowy. Dach budynku jest jednospadowy, dwuspadowy i wielospadowy, wysoki, kryty płytami azbestowo- cementowymi falistymi oraz w niewielkiej części dachówką. Obróbki blacharskie wykonane są z blachy stalowej ocynkowanej. Okna drewniane skrzynkowe, drewniane zespolone i PCV a drzwi- drewniane. Posadzki są drewniane i betonowe. Instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna. Ogrzewanie poszczególnych lokali- piece i pieco- kuchnie. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego nr 27 wynosi 255,10 m².

Opis stanu technicznego budynku mieszkalnego:

Elementy konstrukcyjne oraz pokrycie dachu są uszkodzone. Ściany są zawilgocone, popękane i niestabilne a materiał ścian jest zwietrzały. Stropy są miejscowo uszkodzone z powodu zawilgoceń. Okna i drewniane drzwi są w złym stanie technicznym. Podłogi z desek są mocno zużyte i zawilgocone. Instalacje są odłączone i niekompletne. Trzony kuchenne i piece kaflowe są uszkodzone.

Budynek został wyłączony z użytkowania decyzją PINB i wymaga generalnego remontu. Jest zabezpieczony przed dostępem osób trzecich poprzez jego ogrodzenie siatką na słupkach drewnianych.

Opis budynku gospodarczego:

Obiekt w obecnym stanie nie posiada wartości użytkowej, jest w większości zawalony. Komisja KOWR wyraziła zgodę na fizyczną likwidację budynku. Obecnie toczy się postępowanie na rozbiórkę budynku.

Zgodnie z zaświadczeniem **Urzędu Gminy w Biskupcu** znak: KRŚ.6727.1.71.2025.MW z dnia 30.04.2025r. przedmiotowa nieruchomość zgodnie z Uchwałą nr LXV/574/24 Rady Gminy Biskupiec z dnia 28.03.2024r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego posiada kierunek: MU- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej; drogi gminne; dodatkowe informacje: RT- rolna i usług turystycznych- jednostki strukturalne; granice obszaru aglomeracji. Działka nie ma pokrycia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Na przedmiotowa nieruchomość nie wydano decyzji o warunkach zabudowy. Działka nie jest objęta 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 Biskupiec podjęła uchwałę w sprawie częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego terenu Gminy Biskupiec. Działka nr 58/2 obręb Czachówki nie jest uwzględniona w powyższej zmianie. Na w/w działkę nie została wydana decyzja o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzja o ustaleniu inwestycji celu publicznego.

Działka nie znajduje się na obszarze Natura 2000, obszarze chronionego krajobrazu oraz rezerwatu przyrody. Gmina nie posiada informacji o ewentualnym występowaniu udokumentowanych złóż kopalin naturalnych na tym terenie. Przedmiotowy teren działki nie jest objęty miejscowym planem odbudowy.

Na terenie przedmiotowej nieruchomości znajduje się obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków c rejestru zabytków. Nieruchomość nie jest położona na obszarze warmińsko- mazurskiej strefy ekonomicznej. Rada Gminy nie podjęła dotychczas uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego. Gmina podjęła uchwałę do sporządzenia planu ogólnego. Nieruchomość przylega do publicznej drogi gminnej nr 180099N. Obecnie 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.

Zgodnie z pismem **Warmińsko- Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Olsztynie** L.dz. 579/2024 z dnia 11.06.2024r. przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta granicami Warmińsko- Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Zgodnie z pismem **Marszałka Województwa Warmińsko- Mazurskiego w Olsztynie** znak: GW.7480.49.2024 z dnia 24.06.2024r. na terenie przedmiotowej nieruchomości nie udokumentowano złóż kopalin.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Nowym Mieście Lubawskim** znak: GK.6810.30.2024 z dnia 21.06.2024r. na podstawie operatu ewidencji gruntów i budynków dla przedmiotowej nieruchomości nie stwierdzono wpisów dożywotniego użytkowania z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Tczewie** znak: GT.ZZI.0147.58.2024 z dnia 21.06.2024r. na terenie ww. działki oraz w bezpośrednim sąsiedztwie brak urządzeń melioracji wodnych i gruntów pokrytych wodami płynącymi. Jednakże na przedmiotowej nieruchomości mogą występować niezainwentaryzowane urządzenia melioracji wodnych, których utrzymanie należy do właściciela nieruchomości.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** znak: ZDW-IP.4205.279.2025 z dnia 29.04.2025r. nie przewiduje się obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na w/w działce. Ponadto nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie w/w działki 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 wsząć 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 przedmiotowej działki.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Powiatowych** w Nowym Mieście Lub. zs. w Kurzętniku znak: ZDP-11.085.18.2025 z dnia 28.04.2025r. w obrębie geodezyjnym Czachówki, w sąsiedztwie ww. działki 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-3.70.167.2025.BS z dnia 16.05.2025r. przedmiotowa nieruchomość 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 w okresie najbliższych dwunastu miesięcy 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 przedmiotowej działki.

Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków** w Olsztynie Delegatura w Elblągu znak: WUOZ-ELBLAG.5182.250.2024.PW z dnia 03.06.2025r. działka nr 58/2 obręb Czachówki zabudowana **budynkiem „elektrowni”** znajduje się na terenie podwórza gospodarczego **wpisanego do rejestru zabytków woj. warmińsko-mazurskiego na podstawie Decyzji WKZ z dnia 21.11.1997r. pod numerem rejestru A-4020 (dawny numer A-700/1-7) jako: „zespół pałacowo- parkowy (z zabudową folwarczną).”** Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wszelkie prace prowadzone na terenie wpisanym do rejestru zabytków wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jeżeli na terenie działki zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny właściciel nieruchomości musi bezzwłocznie powiadomić urząd lub właściwego wójta, burmistrza czy prezydenta miasta.

Na podstawie art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku poz. 589 z późn. zm.), cenę sprzedaży części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się nie więcej niż o 50 %, jeżeli nabywca zobowiąże się do dokonania na tej części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, w terminie określonym w umowie sprzedaży, nie dłuższym jednakże niż 5 lat od dnia jej zawarcia, nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny sprzedaży tej nieruchomości.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska** w Olsztynie znak: WSI.402.737.2024.IB z dnia 27.06.2024r. ww. działka nie jest objęta 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 przedmiotowej nieruchomości nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody.

Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Warmińsko- Mazurskiego** znak: WIN-III.7511.2.274.2024.jd z dnia 17.06.2024r. 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 przedmiotowej działki na rzecz Skarbu Państwa.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 123.500,00 zł (słownie: sto dwadzieścia trzy tysiące pięćset 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 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 wrysłu 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 z późn. zm.) 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 powierzchnię 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.

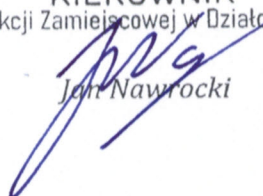
Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.

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 lipca 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

