



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 2025r., poz. 826) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie **Gralewo** gmina **Płońnica**, powiat działdowski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z **b. PFZ**.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana położona w obrębie **Gralewo gm. Płońnica** oznaczona w ewidencji gruntów jako działka **Nr 119/20 o pow. 1,9365 ha** (tj. użytków rolnych: 1,9365 ha), w tym: grunty orne: 1,9365 ha, w tym: RIVb- 0,1472 ha, RV- 1,7893 ha.

Dla nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr EL1D/00013861/9 -prowadzona przez Sąd Rejonowy w Działdowie.

Nieruchomość położona jest około 1 km na północny wschód od zabudowań wsi Gralewo. W całości jest odłogowana. Teren działki płaski, kształt foremny. Najbliższe otoczenie działki stanowią tereny użytkowane rolniczo, zabudowania kolonijne oraz niewielkie enklawy zadrzewień. Nieruchomość od strony wschodniej bezpośrednio graniczy z działką nr 119/21, która została wydzielona na poszerzenie istniejącej już drogi powiatowej zlokalizowanej na działce nr 181/3. Przez działkę przebiega sieć telekomunikacyjna.

Zgodnie z zaświadczeniem **Urzędu Gminy w Płońnicy** znak: GNOI.6727.59.2025 z dnia 25.04.2025r. zgodnie z Uchwałą nr XXXIII/234/29/2017 z dnia 17.05.2017r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Płońnica w części obrębów geodezyjnych: Gralewo, Rutkowice, Płońnica i Gródki (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego poz. 3037 z dnia 2017-07-11) nieruchomość posiada przeznaczenie jako tereny rolnicze- „6R.”

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
- 3) Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej,
 - b) dwóch budynków gospodarczych,
 - c) dwóch budynków inwentarskich,
 - d) budynków garażowych oraz obiektów małej architektury związanych z obsługą gospodarstwa rolnego.
- 4) Ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnych w pełnej sprawności,
- 5) Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy produkcyjnej fermowej.
- 6) Dopuszcza się lokalizację robót budowlanych nie naruszających przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych, w tym budowy:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi w/w terenów,
 - c) dojazdów do nieruchomości,
 - d) ciągów pieszych i rowerowych,
 - e) ogrodzeń.
- 7) Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk nieruchomość położona jest na obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej, obszar z dopuszczeniem rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wraz ze strefą ochronną. Ww. działka położona jest poza terenami chronionymi. Nie ma udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego. Nie przewiduje się również lokalizacji elektrowni wiatrowej. Na ww. nieruchomość nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Dla przedmiotowej nieruchomości Gmina Płońsk nie posiada uchwalonego miejscowego planu odbudowy. Gmina nie posiada informacji o ewentualnym występowaniu udokumentowanych złóż kopalin naturalnych. Rada Gminy podjęła w dniu 28 czerwca 2024r. Uchwałę nr IV/20/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Płońsk, natomiast nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, miejscowego planu odbudowy ani zmiany suikzp dla przedmiotowego terenu ani dla jego sąsiedztwa.

Na przedmiotowym terenie nie znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków jak również nie jest położona na obszarze warmińsko-mazurskiej strefy ekonomicznej. Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy drodze wewnętrznej stanowiącej własność Skarbu Państwa oddanej w użytkowanie wieczyste na rzecz spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Gmina nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, o której mowa w ustawie z dnia 9.10.2015r. o rewitalizacji.

Zgodnie z zaświadczeniem **Urzędu Gminy w Płońsku** znak: RGWSiD.720.23.2025.D.B. z dnia 22.04.2025r. przedmiotowa nieruchomość nie posiada dostępu do drogi gminnej i w najbliższym czasie nie będą planowane żadne inwestycje drogowe na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003r.

Zgodnie z pismem **Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Olsztynie** L.dz. 416/2025 z dnia 22.04.2025r. przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta granicami Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Zgodnie z pismem **Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie** znak: GW.7480.95.2025 z dnia 17.04.2025r. na terenie przedmiotowej nieruchomości nie udokumentowano złóż kopalin.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Działdowie** znak: GK.6620.59.2025 z dnia 22.04.2025r. na podstawie operatu ewidencyjnego jednostki ewidencyjnej Płońsk 280305_2 przedmiotowa nieruchomość w chwili zrzeczenia się gospodarstwa rolnego na własność Skarbu Państwa nie była obciążona prawem dożywotniego użytkowania.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku** znak: G.RZI.0141.78.2025.EK z dnia 30.04.2025r. na terenie przedmiotowej nieruchomości nie stwierdzono występowania cieków ani zbiorników wodnych. Ponadto działka nie znajduje się na terenie stref ochronnych ujęć wód ani na obszarze obwodu rybackiego. Dla przedmiotowego obszaru nie została wykonana mapa zagrożenia powodziowego. Na przedmiotowym terenie nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu** znak: GR.ZPU.517.9.2025 z dnia 17.04.2025r. na przedmiotowej działce nie występują urządzenia melioracji wodnych. Nie wyklucza się występowania innych niezainwentaryzowanych urządzeń wodnych.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** znak: ZDW-IP-4205.273.2025 z dnia 18.04.2025r. 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-1.070.52.2025 z dnia 14.05.2025r. w/w działka graniczy z drogą powiatową 1282N dr. Nr 1255N- Gralewo- Gralewo Stacja. Na obszarze przedmiotowej nieruchomości nie jest realizowana lub planowana realizacja inwestycji drogowej związanej z budową lub rozbudową drogi publicznej. Ponadto Zarząd Dróg nie zamierza wystąpić w terminie najbliższych dwunastu miesięcy do Wojewody lub Starosty z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na w/w odcinku drogi powiatowej.

Zgodnie z pismem **GDDKiA w Olsztynie** znak: O.OL.Z-3.70.153.2025.WM z dnia 24.04.2025r. 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.5136.232.2025.żw z dnia 27.05.2025r. na ww. działce nie znajdują się stanowiska archeologiczne. Ponadto w przypadku przedmiotowej nieruchomości 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.402.568.2025.IB z dnia 06.05.2025r. 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 chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo- krajobrazowy. W związku z powyższym na w/w działce nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody.

Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Warmińsko- Mazurskiego** znak: WIN-III.7511.2.203.2025.MK z dnia 22.04.2025r. wpłynął wniosek z roszczeniem o zwrot majątku przejętego na Skarb Państwa w ramach reformy rolnej- właściciel majątku: Edwarda Glinicka- Wojnarowska, pow. nieruchomości 282,40 ha. We wniosku dot. zwrotu majątku określona jest jedynie powierzchnia i nie są podane numery działek. W związku z powyższym nie można stwierdzić, czy przedmiotowa działka wchodziła w skład majątku i była przedmiotem 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 wywoławcza nieruchomości wynosi 94.200,00 zł (słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące dwieście 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 2025 r., poz. 826).

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 wrysu 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 2025 r., poz. 1653) **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 06 lutego 2026 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy w Płońscy,
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