



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

**Oddział Terenowy Olsztyn**

OLS.WKUZ.GZ.4240.133.2024.IS.

Olsztyn, 30-08-2024 rok

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa działając na podstawie:

- ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz.U. z 2024, poz. 801 z późn. zm.),
- 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.),
- 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2092),

podaje do publicznej wiadomości:

### WYKAZ

**nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży**, wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pochodzącej z byłego Państwowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Rolnej w Zalewie, położonej na terenie gminy Zalewo, obręb Dobrzyki.

### OPIS NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Zalewo, obręb Dobrzyki, oznaczona w ewidencji gruntów numerem:

- 286/6 – o pow. 0,9201 ha, (KW EL1I/00046068/5)

w tym:

- grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr- RIVa)– 0,2292 ha
- nieużytki (N)- 0,3041 ha
- pastwiska trwałe (PsIV)- 0,3237 ha
- pastwiska trwałe (PsV)- 0,0230 ha
- grunty orne (RIVa)- 0,0401 ha

Użytki rolne – 0,3868 ha



Działka nr 286/6, obręb Dobrzyki, gmina Zalewo położona jest na terenie osady Jezierce, przez którą przebiega droga o nawierzchni gruntowej. Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży położona jest w 10-448 Olsztyn, ul. Głowackiego 6, +48 89 5248800, [www.kowr.gov.pl](http://www.kowr.gov.pl)

odległości ok. 50 metrów od linii brzegowej jeziora Rucewo Wielkie. Nieruchomość ma nieregularny kształt i teren o dość dużym zróżnicowaniu wysokościowym. Działka porośnięta jest wysoką trawą, krzakami i pojedynczymi drzewami, które nie stanowią wartości użytkowej. Na działce znajdują się niewielkie ilości gruzu. Wzdłuż drogi gruntowej, którą odbywa się dojazd do nieruchomości przebiega sieć elektroenergetyczna (posadowiona jest skrzynka elektryczna) i wodociągowa. W odległości ok. 20 metrów od granicy działki przebiega sieć telekomunikacyjna.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi powiatowej (dz. Nr 67/5, obręb Witoszewo) poprzez drogę gminną wewnętrzną- działka Nr 287, obręb Dobrzyki. Nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

W związku z powyższym, Kupujący przy zawarciu notarialnej umowy sprzedaży będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia o treści: „Jestem świadomy faktu, że przedmiotowa nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Samodzielnie i na własny koszt zapewnię sobie dostęp do nieruchomości. Nie wystąpię ani nie będę występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu”.

Działka jest nieuzbrojona w urządzenia infrastruktury technicznej.

**Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Miejskiego w Zalewie**, przedmiotowa działka nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu ogólnego gminy. Na powyższą nieruchomość oraz w najbliższym sąsiedztwie nie jest opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie są prowadzone prace planistyczne mające na celu uchwalenie planu ogólnego gminy. Ponadto 16.09.2015r. podjęto uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zalewo. Na działkę będącą przedmiotem sprzedaży nie jest planowana zmiana w studium. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustala dla przedmiotowej nieruchomości:

- istniejąca forma zagospodarowania: częściowo tereny łąk i pastwisk, częściowo tereny zarośli, trzcin, sitowia;
- kierunki rozwoju:
  - ✓ nieruchomość położona w strefie funkcjonalno- przestrzennej oznaczonej symbolem T- o preferencjach rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej z zachowaniem istniejących funkcji;
  - ✓ teren ww. nieruchomości położony jest poza strefami rozwojowymi funkcji mieszkalnych i turystyczno-rekreacyjnych;
  - ✓ teren działki przeznaczony na rozwój funkcji związanych z rolnictwem;
  - ✓ nieruchomość nie znajduje się na obszarze proponowanej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW, ani w jej strefie ochronnej, nie odnotowano zainteresowania inwestorów lokalizacją elektrowni na terenie przedmiotowej działki i nie dokonywano pomiarów siły wiatru;

Ponadto:

- dla powyższego terenu nie wydano decyzji ani nie wpłynęły wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- Urząd Miejski w Zalewie nie podjął uchwały wyznaczającej obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji,
- nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy,
- Gmina Zalewo nie posiada informacji o występowaniu złóż kopalin naturalnych na ww. działce;
- przedmiotowa nieruchomość położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego „część B”;

Ponadto zgodnie z informacją Urzędu Miejskiego w Zalewie działka nr 286/6, obręb Dobrzyki:

- posiada dostęp do drogi gminnej- dz. nr 287 obręb Dobrzyki;
- nie znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- przez teren nieruchomości nie przebiega gazociąg;
- na jej terenie Gmina Zalewo nie prowadzi oraz nie planuje realizacji inwestycji drogowej.

**Zgodnie z informacją Zarząd Dróg Powiatowych w Iławie** nie realizuje i nie planuje realizacji inwestycji budowy lub rozbudowy w obszarze przedmiotowej działki; ponadto ZDP w Iławie nie wystąpił i nie zamierza wystąpić z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji dotyczącej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej na przedmiotowej działce.

**Zgodnie z informacją Zarządu Dróg Wojewódzkich** przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta planami budowy nowej drogi wojewódzkiej, nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działki oraz ZDW nie zamierza wszczęć takiego postępowania.

W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej nieruchomości.

**Zgodnie z informacją Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad** ww. działka nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej w związku z czym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu przedmiotowej nieruchomości na potrzeby budowy dróg krajowych. Nieruchomość nie jest objęta planami inwestycji drogowych.

**Zgodnie z informacją Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu**, na przedmiotowej działce nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

**Zgodnie z informacją Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** przedmiotowa działka leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A i część B), w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 31 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2008r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A i część B) (Dz. Urz. Woj. Warm. Maz. Nr 71, poz. 1357).

**Zgodnie z informacją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie** na terenie powyższej nieruchomości nie znajduje się ciek o znaczeniu „utrzymanie melioracji podstawowej”- wody płynące ani nie występują urządzenia melioracji wodnych.

**Zgodnie z informacją Starostwa Powiatowego w Iławie** na terenie przedmiotowej działki nie udokumentowano występowania złóż kopalin.

**Zgodnie z informacją Warmińsko – Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie** brak jest rejestrów i dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej działki były zgłaszane roszczenia.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje powyższą nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Iławskiego. Wobec powyższego Kupujący zobowiązany zostanie do złożenia oświadczenia, że nie będzie występował z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego 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.

### **Cena sprzedaży nieruchomości wynosi 195.000,00 zł**

(słownie: sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych)

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Przedmiotowa nieruchomość będzie sprzedawana w trybie przetargu.

### **UWAGA**

1. 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>
2. Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - 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.Nabywający zobowiązany będzie do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczeń w tym zakresie. Oświadczenia te będą składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.  
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.

W rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. 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.

3. Na podstawie art. 29 ust. 4 ww. ustawy z dnia 19 października 1991 roku, Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje **prawo pierwokupu** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez Nabywcę w okresie 5 lat, licząc od dnia jej nabycia od KOWR.
4. Na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa każdy nabywca nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości. Zatem w notarialnej umowie sprzedaży Nabywca zobowiązany będzie złożyć stosowne oświadczenie w tym zakresie.  
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.
5. W myśl art. 29c ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, jest nieważna.
6. Oddział Terenowy KOWR 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 KOWR.
7. Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane w ogłoszeniu przetargowym.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, pok. 24, tel. 89/5248908 w godz. od 7.30 do 15.30 każdego dnia roboczego, lub w Sekcji Zamiejscowej w Morażu tel. 89/7578521.

**Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres 14 dni od dnia 10 września 2024 roku** w Urzędzie Miejskim w Zalewie, w Warmińsko - Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, w siedzibie Sekcji Zamiejscowej w Morażu, w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, ul. Głowackiego 6 oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

**Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:**

1. Urząd Miejski w Zalewie
2. W-MiR w Olsztynie
3. KOWR OT Olsztyn w/m
4. KOWR OT Olsztyn SZ w Morażu

Z-ca DYREKTORA  
  
Adam Krzyśków

### POTWIERDZENIE PUBLIKACJI

wykazu na sprzedaż nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 286/6 położonej w obrębie Dobrzyki gmina Zalewo w okresie od dnia 10.09.2024 r. do dnia 25.09.2024 r.

L.p.	Zdjęto z tablicy ogłoszeń w dniu: (pieczętka, data, podpis)
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	



**POTWIERDZENIE PUBLIKACJI**

wykazu na sprzedaż nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 286/6 położonej w obrębie Dobrzyki gmina Zalewo w okresie od dnia 10.09.2024 r. do dnia 25.09.2024 r.

L.p.	Wywieszono na tablicy ogłoszeń w dniu: (pieczętka, data, podpis)
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	

