



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

**Oddział Terenowy Olsztyn**

OLS.WGZ.4240.105.2025.IS.

Olsztyn, 20.01.2025 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 województwa warmińsko – mazurskiego, powiat iławski, gmina Zalewo, obręb Wieprz.

#### **OPIS NIERUCHOMOŚCI**

Nieruchomość niezabudowana, pochodząca z byłego Państwowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Rolnej w Zalewie, położona na terenie gminy Zalewo, obręb Wieprz, oznaczona numerem działki:

- 128/17 – o pow. 0,4864 ha, (KW EL1I/00064533/8)

w tym:

- Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr-PsIV)- 0,0305 ha
- Pastwiska trwałe (PsIV)- 0,3459 ha
- Grunty orne (RIVa)- 0,0943 ha
- Grunty pod rowami (W-PsIV)- 0,0157 ha

Użytki rolne – 0,4559 ha



Dla przedmiotowej działki nr 128/17, która powstała z działki nr 128/8, Sąd Rejonowy w Iławie prowadzi **księgę wieczystą nr KW EL11/00064533/8**. Dział III ww. księgi zawiera poniższy wpis:

„Wpis odpłatnej, za jednorazowym wynagrodzeniem i nieograniczonej w czasie służebności przesyłu, polegającej na: a) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym dla potrzeb posadowienia na działce gruntu nr 128/8 w przyszłości urządzeń elektroenergetycznych w postaci elektroenergetycznej linii kablowej niskiego napięcia (enn 0,4 kv) o długości  $l=173,0$  mb, zgodnie z załącznikiem graficznym {szerokość pasa służebności przesyłu wynosi 1,0 m (po 0,5 m od osi linii), powierzchnia pasa służebności przesyłu wynosi 173,0 m<sup>2</sup>}; b) znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej urządzeń, o których mowa w punkcie a) powyżej, po ich posadowieniu; c) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, o których mowa w punkcie a) powyżej, nieskutkujących zmianą posadowienia urządzeń na nieruchomości obciążonej, w tym oczyszczania pasa technologicznego z drzew samosiejek, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników inwestora oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi inwestor posługuje się w związku z prowadzoną działalnością; d) w przypadku robót określonych w punkcie c) powyżej, które będą skutkowały poniesieniem szkód, wysokość odszkodowania należnego właścicielowi lub dzierżawcy nieruchomości będzie ustalona na podstawie odrębnego protokołu sporządzonego przez inwestora i właściciela lub dzierżawcę nieruchomości; w przypadku braku porozumienia wysokość odszkodowania ustala się na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na koszt inwestora i płatna będzie każdorazowo po wystąpieniu szkody w terminie 14 dni od dnia sporządzenia protokołu, o którym mowa wyżej lub otrzymaniu od inwestora operatu szacunkowego ustalającego wysokość szkody; wypłata przez inwestora odszkodowania na rzecz właściciela lub dzierżawcę nieruchomości, nastąpi przelewem na rachunek bankowy wskazany przez właściciela lub dzierżawcę nieruchomości. zgodnie z treścią § 5 aktu notarialnego”.

Działka będąca przedmiotem sprzedaży położona jest w obrębie Wieprz, około 3,5 km na zachód od wsi Wieprz, nad zatoką Kraga. Najbliższe sąsiedztwo stanowią tereny użytkowane rolniczo oraz enklawy zadrzewień otaczające jezioro. W niewielkiej odległości znajduje się pole campingowe. Działka w linii prostej oddalona o ok. 100 metrów od brzegów jeziora. Dojazd działką drogową o nawierzchni gruntowej złej jakości, biegnącą z Gubławek w kierunku wsi Urowo. Nieruchomość posiada kształt zbliżony do prostokąta o szerokości ok. 41 m i długości ok. 118 m. Teren prawie płaski. Działka od dawna nie była użytkowana rolniczo. Cały teren zachwaszczony, częściowo zakrzaczony, w części środkowej niskiej jakości drzewostan liściasty z samosiewu. W sąsiedztwie działki przebiega podziemna linia elektroenergetyczna.

Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej. Od południa przylega do działki drogowej (nr 133/6), będącej we władaniu Starosty Iławskiego.

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”.

**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

W dniu 21 listopada 2024 roku połączona została uchwała o w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Zalewo

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 (Uchwała Rady Miejskiej w Zalewie Nr VI/78/15 z dnia 15 czerwca 2015 roku) ustala dla przedmiotowej nieruchomości:

- istniejąca forma zagospodarowania: częściowo tereny łąk i pastwisk, częściowo tereny leśne, częściowo tereny rolne;
- 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 częściowo na rozwój funkcji związanych z rolnictwem oraz częściowo z leśnictwem;
- 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,
- powyższa nieruchomość położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego-Wschód;
- Gmina Zalewo nie posiada informacji o występowaniu złóż kopalin naturalnych na ww. działce;

Ponadto zgodnie z informacją Urzędu Miejskiego w Zalewie przedmiotowa nieruchomość:

- posiada dostęp do drogi nie posiadającej statusu drogi publicznej;
- nie znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- przez teren nieruchomości nie przebiega gazociąg;
- na jej terenie Gmina Zalewo nie planuje inwestycji drogowych.

**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 wszcząć 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 bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar przedmiotowej nieruchomości nie jest planowany nowy przebieg 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- Wschód, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 48 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2 lipca 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego- Wschód (Dz. Urz. Woj. Warm. Maz. Nr 108, poz. 1830).

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

**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. Ponadto nie toczą się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowania administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie przedmiotowej działki na rzecz Skarbu Państwa.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje powyższą nieruchomość zgodnie z wyrysem 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 304.000,00 zł**

(słownie: trzysta cztery tysiące 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 Morągu tel. 89/7578520.

**Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres 14 dni od dnia 29 stycznia 2025 roku** w Urzędzie Miejskim w Zalewie, w Warmińsko - Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, w siedzibie Sekcji Zamiejscowej w Morągu, 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 Morągu.

Z-ca DYREKTORA  
  
Adam Krzyśków



### POTWIERDZENIE PUBLIKACJI

Wykazu na sprzedaż nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 128/17 położonej w obrębie Wieprz gmina Zalewo okresie od dnia 29.01.2025 r. do dnia 13.02.2025 r.

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



### POTWIERDZENIE PUBLIKACJI

Wykazu na sprzedaż nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 128/17 położonej w obrębie Wieprz gmina Zalewo okresie od dnia 29.01.2025 r. do dnia 13.02.2025 r.

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

