



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Morągu

OLS.WKUZ.MO.4240.93.2023.MaW.58

dnia 02.04.2025 r.

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 ze zm.) 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 ze zm.) a także ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 423) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu,
pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

nieruchomość niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów położona w **obróbie Roje, na terenie gminy Miłakowo, powiat ostródzki, województwo warmińsko-mazurskie, jako działka nr 30/3, o powierzchni 0,5936 ha**, w tym: grunty orne 0,5137 ha - (RIVb) 0,4345 ha, (RV) 0,0792 ha; łąki trwałe (ŁIII) 0,0799 ha. Użytki rolne 0,5936 ha.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość położona jest pomiędzy wsiami Naryjski Młyn i Roje, po zachodniej stronie drogi asfaltowej łączącej obie wsie, w odległości od miasta Miłakowo o ok. 8 km i od miasta powiatowego Ostróda o ok. 39 km. Najbliższe otoczenie działki stanowi enklawa leśna i tereny użytkowane rolniczo, w niewielkiej odległości znajdują się pojedyncze zabudowania o charakterze rekreacyjnym. Działka przylega do gruntowej, wewnętrznej drogi gminnej. **Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie zjazd z drogi publicznej i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wносił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.**

Przedmiotowa nieruchomość posiada kształt zbliżony do prostokąta. Teren wznosi się w kierunku południowo-wschodnim. Działka rzadko porośnięta młodymi samosiewami drzew bez wartości użytkowej. Od strony północno-zachodniej teren silnie uwilgotniony. Z działki roztacza się dość atrakcyjny widok na dolinę Naryjskiej Strugi i gospodarstwo stawowe.



Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 235 740,00zł

(słownie: dwieście trzydzieści pięć tysięcy siedemset czterdzieści złotych)

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

14-300 Morąg, ul. Dworcowa 13, +48 89 757 85 20, www.kowr.gov.pl

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana na podstawie przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.).

Dla ww. nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Ostródzie Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych w Morażu prowadzona jest Księga Wieczysta: Nr EL20/00026438/7.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Ostródzkiego, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz Kupujący będą zobowiązani do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego oświadczenia, że nie będą występowali 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 oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopie wypisu i wyrysu działki/ek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Zgodnie z zaświadczeniem **Urzędu Miejskiego w Miłakowie** działka nr 30/3 obręb Roje, gmina Miłakowo nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie planuje takiego opracowania. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłakowo, zatwierdzonym Uchwałą Nr LXVII/429/2024 Rady Miejskiej w Miłakowie z dnia 29.02.2024 roku przedmiotowa działka oznaczona jest symbolem **UTR - Tereny usług turystyki i rekreacji indywidualnej**. Nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Na działce nie ma możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych. Nieruchomość nie jest objęta terenem "Natura 2000", znajduje się w granicach *Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu*. Działka nie znajduje się w Gminnej ewidencji zabytków. Przez teren działki nie przebiega gazociąg. Gmina nie posiada informacji o występowaniu złóż kopalin naturalnych na w/w nieruchomości. Rada Miejska w Miłakowie nie podjęła uchwały wyznaczającej obszar rewitalizacji, Specjalną Strefę Rewitalizacji oraz obszar zdegradowany, na którym znajduje się ww. działka, w której to uchwale byłoby ustanowienie na rzecz Gminy Miłakowo prawo pierwokupu zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r o rewitalizacji. Działka nie jest objęta miejscowym planem odbudowy, o którym mowa w ustawie z dnia 11 sierpnia 2001r. o szczegółowych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działań żywiołu. Rada Gminy Miłakowo w dniu 29 października 2024 r. podjęła uchwałę Nr VII/54/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Miłakowo.

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.](http://www.kowr.gov.pl/nieruchomosci/wymagania-techniczne)

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Ostródzie** działka nie jest obciążona prawem dożywotniego użytkowania. Starostwo informuje, że na obszarze przedmiotowej działki nie udokumentowano występowania złóż kopalin.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.) takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Jednakże ww. działka położona jest w granicach *Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu*, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 148 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. Nr 179, poz. 2633). Zakazy obowiązujące na Narieńskim Obszarze Chronionego Krajobrazu reguluje § 4 wyżej wymienionego rozporządzenia w sprawie Narieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, które dostępne jest na stronie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie (gov.pl/web/uw-warmińsko-mazurski). Rejestr pomników przyrody dostępny jest na stronie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie (gov.pl/web/rdos-olsztyn), w zakładce Załatw sprawę - Inne rejestry publiczne - Rejestr form przyrody - Rejestr pomników przyrody.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu** na działce nie występują śródlądowe wody płynące, na działce nr 30/3 występują podziemne urządzenia drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przzerwania podczas wykonywania robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania. PGW nie ma przeciwskażeń co do trwałego rozdysponowania (sprzedaży) przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu** na w/w działce nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Jednocześnie WUOZ informuje, że na ww. działce znajduje się stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: **AZP 20-57/XI, st. nr 48 - Osada**. Zgodnie z art. 6, ust. 1 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 z późn. zm.), "Ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania: pkt. 3 - zabytki archeologiczne, będące w szczególności: a) pozostałościami terenowymi pradziejowego i historycznego osadnictwa". W przypadku wykonywania inwestycyjnych robót ziemnych w miejscu lokalizacji stanowiska archeologicznego, należy najpierw przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne w zakresie ustalonym z tut. urzędem, na które należy wcześniej uzyskać odpowiednie pozwolenie WKZ. Zgodnie z art. 31 ust. 1a ww. ustawy o ochronie zabytków, koszty takich badań archeologicznych pokrywa inwestor (lub właściciel, jeśli jest jednocześnie inwestorem). Odnośnie ujęcia nieruchomości w gminnej ewidencji zabytków lub działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazane jest zasięgnięcie informacji we właściwym urzędzie miasta/gminy.

Warmińsko - Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie informuje, że nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Ponadto nie toczą się przed Wojewodą Warmińsko - Mazurskim postępowania administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z pismem **Urząd Miejski w Miłakowie** poinformował, że przedmiotowa działka posiada dostęp do drogi powiatowej oznaczonej nr 1195N poprzez wewnętrzną drogę gminną oznaczoną jako działka nr 68 obręb Roje. Jednocześnie poinformował, że w najbliższym czasie nie planuje realizowania inwestycji budowy lub przebudowy przedmiotowych dróg oraz, że nie planuje wystąpienia o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowych na przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Powiatowych w Ostródzie**, Zarząd poinformował, że ww. nieruchomość nie graniczy z pasem drogowym drogi powiatowej. Ponadto, nie jest planowana lub realizowana inwestycja budowy, przebudowy drogi powiatowej oraz w najbliższym czasie nie jest planowane wszczęcie takiego postępowania.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie Rejon Dróg Wojewódzkich w Elblągu** zarząd poinformował, że ww. nieruchomość nie styka się z pasem drogi wojewódzkiej i nie leży w jej sąsiedztwie. Nie przewiduje się budowy nowego odcinka drogi wojewódzkiej, która mogłaby przebiegać przez ww. nieruchomość lub z nią graniczyć. Nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działki oraz w najbliższym czasie zarząd dróg nie zamierza wsząć takiego postępowania.

Zgodnie z pismem **Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie** przedmiotowa działka nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest tut. Oddział i przez obszar ww. działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej, w związku z czym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych. GDDKiA nie zamierza wystąpić w najbliższym czasie z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej i nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady dla działki objętej przedmiotowym wnioskiem.

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**.

Zgodnie z art. 28a ust. 2 ww. 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

łączonej 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.

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 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.

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 Morągu, ul. Dworcowa 13, tel. 89 757 85 26 w godz. 7:30 do 15:30 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 15.04.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Miejskiego w Miłakowie.
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1.
3. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6.
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Morągu.

KIEROWNIK
Sekcji Zamiejscowej w Morągu
Antoni Wyszomirski