



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Morągu

OLS.WKUZ.MO.4240.127.2024.JS.11

Morąg, dnia 17.04.2025 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 **obrębie Witoszewo, na terenie gminy Zalewo, powiat iławski, województwo warmińsko-mazurskie, jako działka nr 68, o powierzchni 0,6100 ha**, w tym: łąki trwałe 0,6100 ha, (ŁIV) 0,6100 ha. Użytki rolne: 0,6100 ha.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość położona jest w obrębie Witoszewo, 1 km na południowy wschód od wsi Witoszewo, przy drodze gruntowej biegnącej do kolonii Bendarczówka. Najbliższe otoczenie działki stanowią tereny użytkowane rolniczo oraz las. Wjazd na działkę poprzez rów melioracyjny, wjazd w bardzo złym stanie. Przedmiotowa działka posiada dostęp do gminnej drogi wewnętrznej (dz.107, obręb 0023 Witoszewo, gmina Zalewo). **Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał urządzić sobie dostęp do drogi publicznej i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.** Nieruchomość w kształcie czworokąta porośnięta trawą.



Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 22 090,00 zł
(słownie: dwadzieścia dwa tysiące dziewięćdziesiąt złotych)

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

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 V Wydziale Sądu Rejonowego w Iławie prowadzona jest Księga Wieczysta EL11/00045023/1.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Iławskiego, 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 wrysu działki wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Miejskiego w Zalewie dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntów, jako działka Nr 68, obręb Witoszewo, gmina Zalewo, nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.

2) W obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003r. planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Zalewo przedmiotowa nieruchomość przeznaczona była jako teren rolny.

3) 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 dnia 16 września 2015r. podjęto Uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zalewo. Na powyższą nieruchomość nie jest planowana zmiana w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także na dzień 6 września 2024 r., nie była wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ponadto nie wpłynęły wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz działka nie jest objęta miejscowym planem odbudowy. Nieruchomość nie znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków.

4) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zalewo uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Zalewie Nr XI/78/15 z dnia 24 czerwca 2015r.:

a) istniejąca forma zagospodarowania:

— tereny łąk i pastwisk;

b) kierunki rozwoju:

— nieruchomość położona w strefie funkcjonalno — przestrzennej oznaczonej symbolem T- o preferencjach rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej z zachowaniem istniejących funkcji;

— teren w/w 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 100 kW, ani w jej strefie ochronnej, ponadto nie odnotowano zainteresowania inwestorów lokalizacją elektrowni na tym terenie oraz nie dokonywano pomiarów siły wiatru.

5) Uwarunkowania przyrodnicze:

— powyższa nieruchomość położona jest w obszarze NATURA 2000 „Lasy Iławskie” oraz na terenie Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego

— Gmina Zalewo nie posiada informacji o występowaniu złóż kopalin naturalnych na w/w nieruchomości.

6) Infrastruktura techniczna:

— przez teren nieruchomości nie przebiega gazociąg;

7) Urząd Miejski w Zalewie nie podjął uchwały wyznaczającej obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 278).

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>.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Iławie** działka nie jest obciążona prawem dożywotniego użytkowania. Na przedmiotowej nieruchomości nie udokumentowano występowania złóż kopalin.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** działka leży:
- w granicach Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr XLIV/632/22 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego,
- w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Lasy Iławskie PLB280005
- w bezpośrednim sąsiedztwie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Iławska PLH280053
- w bezpośrednim sąsiedztwie 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 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A i część B) (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 71, poz. 1357).

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Nadzór Wodny w Toruniu** na działce nie występują urządzenia melioracyjne oraz śródlądowe wody płynące. Nie wyklucza się występowania innych urządzeń melioracyjnych poza ewidencją.

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

Warmińsko - Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie informuje, że nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, czy w stosunku do przedmiotowych nieruchomości były zgłaszane 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.

Zgodnie z pismem **Urzędu Miejskiego w Zalewie** poinformował, iż w obszarze występowania w/w działki nie prowadzi i nie planuje się inwestycji związanych z remontem, budową lub przebudową dróg gminnych. Jednocześnie informuje, iż przedmiotowa działka posiada dostęp do gminnej drogi wewnętrznej (dz.107, obręb 0023 Witoszewo, gmina Zalewo).

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Powiatowych w Iławie** poinformował, że nie realizuje i nie planuje realizacji inwestycji budowy lub rozbudowy w obszarze ww. nieruchomości, nie wystąpił i w najbliższym czasie nie zamierza wystąpić z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji dotyczącej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych działek.

Zgodnie z pismem **Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie** przedmiotowa działka nie przylega bezpośrednio 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 na potrzeby budowy dróg krajowych. GDDKiA nie zamierza wystąpić w okresie 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 przedmiotowej działki.

Zgodnie z pismem z **Zarządu Dróg Wojewódzkich Rejon Dróg Wojewódzkich w Elblągu** poinformował, że w/w działka nie styka się z pasami dróg wojewódzkich i nie leżą w ich sąsiedztwie. Nie przewiduje się również budowy nowych odcinków dróg wojewódzkich, które mogłyby przebiegać przez w/w działkę lub z nimi 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 nie zamierza wszcząć takiego postępowania.

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

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) 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.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa wprowadzi do umowy sprzedaży umowne **prawo odkupu** na podstawie art. 593 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Ze szczegółowymi warunkami zastosowania umownego prawa odkupu można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej w Morągu.

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 20 w godz. 7:30 do 15:30 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 28.04.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Miejskiego w Zalewie.
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