



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Morągu

OLS.WGZ.MO.4240.147.2024.MaW.57

Morąg, 28.07.2025 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 2025 r., poz. 559) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 826) a także ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 620) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

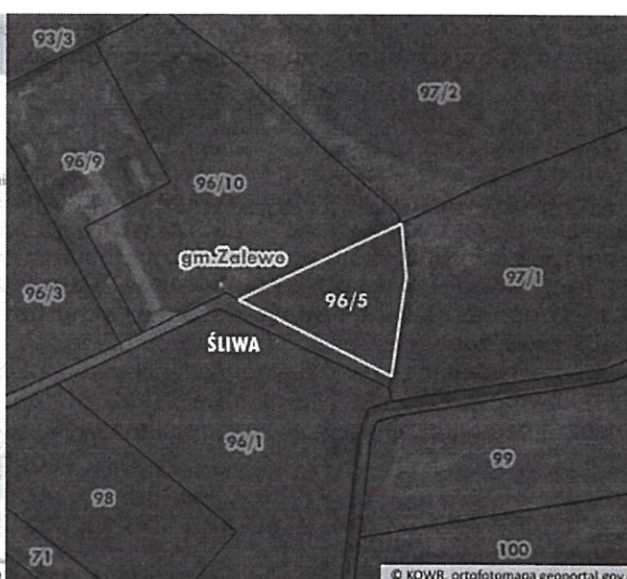
nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu,
pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

nieruchomość niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów położona w **obróbie Śliwa, na terenie gminy Zalewo, powiat iławski, województwo warmińsko-mazurskie, jako działka nr 96/5, o powierzchni 0,2300 ha**, w tym: łąki trwałe 0,0200 ha – (ŁIV), pastwiska trwałe 0,2000 ha – (PsIII), rowy 0,0100 ha. Użytki rolne 0,2300 ha.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość położona jest w obrębie Śliwa, we wsi Śliwa oddalonej od siedziby gminy Zalewo o ok. 8 km i od miasta powiatowego Iława o ok. 30 km. Przez miejscowość Śliwa przebiega droga powiatowa o nawierzchni asfaltowej. Działka posiada dostęp do gminnej drogi wewnętrznej. **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.** Przedmiotowa nieruchomość położona jest na południowy wschód od zabudowań wsi Śliwa. Najbliższe sąsiedztwo działki stanowią duże kompleksy użytków zielonych oraz pojedynczy budynek mieszkalny. Nieruchomość posiada kształt zbliżony do trójkąta. Teren działki płaski, użytkowana jako pastwisko. Wzdłuż wschodniej granicy działki przebiega rów melioracyjny. Przez nieruchomość przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.



Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 11 490,00zł
(słownie: jedenaście tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt złotych)

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

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

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

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana na podstawie przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 826).

Dla ww. nieruchomości w V Wydziale Sądu Rejonowego w Iławie prowadzona jest Księga Wieczysta EL11/00046836/0.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem 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 występować 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.

Działka objęta jest bezumownym użytkowaniem (działka użytkowana jako pastwisko).
Nabywający zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu sprzedaży bezumownym użytkowaniem, oraz że samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie, oraz że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

Zgodnie z zaświadczeniem **Urzędu Miejskiego w Zalewie** działka nr 96/5 obręb Śliwa, gmina Zalewo nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego; w obowiązującym do dnia 31.12.2003 r. planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Zalewo, ww. nieruchomość przeznaczona była jako tereny rolne. Na powyższą nieruchomość oraz w najbliższym sąsiedztwie nie jest opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dnia 21 listopada 2024 r. Rada Miejska w Zalewie podjęła Uchwałę Nr VIII/82/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Zalewo. Ponadto dnia 16.09.2015r. podjęto uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zalewo. Na powyższą nieruchomość nie jest planowana zmiana w suikzp oraz nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ponadto nie wpłynęły wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, działka nie jest objęta miejscowym planem odbudowy. Nieruchomość nie znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zalewo uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Zalewie XI/78/15 z dnia 24 czerwca 2015 r.:

a) **istniejąca forma zagospodarowania: - teren bagien i mokradeł;**

b) kierunki rozwoju: - nieruchomość leży w strefie funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem T -o preferencjach rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej z zachowaniem istniejących funkcji; - teren częściowo położony w strefie rozwoju zabudowy wsi oraz częściowo przeznaczony na rozwój funkcji związanych z rolnictwem;

- teren częściowo położony w strefie rozwoju zabudowy wsi oraz przeznaczony na rozwój funkcji związanych z rolnictwem;

- teren położony poza strefami rozwojowymi turystyczno - rekreacyjnych;

- nieruchomość znajduje się w strefie ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, ponadto nie odnotowano zainteresowania inwestorów lokalizacją elektrowni na tym terenie oraz nie dokonywano pomiarów siły wiatru; przedmiotowa nieruchomość nie jest położona na terenie Parku Krajobrazowego oraz nie jest położona w Obszarze Chronionego Krajobrazu; brak informacji na temat występowania złóż kruszyw naturalnych na wskazanym terenie; przez teren nieruchomości nie przebiega gazociąg; Urząd Miejski w Zalewie nie podjął uchwały wyznaczającej obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r.

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 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** 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 chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. W związku z powyższym na ww. działce nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie poinformowało że w oparciu o posiadane dane (mapy urządzeń melioracyjnych) na terenie działki nr 96/5 obręb Śliwa, gmina Zalewo występują urządzenia melioracyjne rów o nazwie RD-7. Nie występują śródlądowe wody płynące. Jednocześnie nie wyklucza się występowania innych urządzeń melioracyjnych poza ewidencją. Zarząd Zlewni w Toruniu Nadzór Wodny w Ostródzie informuje, że na terenie działki 96/5 nie znajduje się ciek o znaczeniu "utrzymanie melioracji podstawowej" - wody płynące, ani nie występują urządzenia melioracji wodnych. Przedmiotowa działka graniczy z urządzeniem melioracji wodnych - rów. Mogą występować niezaewidencjonowane urządzenia melioracyjne. W przypadku ewentualnego ich przerwania podczas wykonywania robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu Nadzór Wodny w Ostródzie nie widzi przeciwwskazań do trwałego rozdysponowania nieruchomości przez KOWR.

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. Odnośnie ujęcia nieruchomości w gminnej ewidencji zabytków lub działek 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 Zalewie** poinformował, iż w obszarze występowania ww. działki nie prowadzi i nie planuje się inwestycji związanej z remontem, budową lub przebudową dróg gminnych. Jednocześnie Urząd Miejski informuje, iż przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do gminnej drogi wewnętrznej (działka nr 96/6 obręb Śliwa).

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Powiatowych w Iławie**, Zarząd poinformował, że nie realizuje i nie planuje realizacji inwestycji budowy lub rozbudowy w obszarze przedmiotowej nieruchomości. Nie wystąpił i w najbliższym czasie nie zamierza wystąpić z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji dotyczącej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 96/5, obręb Śliwa.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie**, Zarząd poinformował, że nie przewiduje budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na przedmiotowej działce. Ww. nieruchomość nie styka się z pasem drogi wojewódzkiej i nie leży w jej sąsiedztwie. Ponadto 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 wszcząć 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 tutaj. 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 przedmiotowej działki.

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 2025 r., poz. 620) 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 26 w godz. 7:30 do 15:30 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 08.08.2025 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.