



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Morągu

OLS.WKUZ.MO.4240.65.2023.MaW.1

Morąg, 13.06.2023r.

**KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA
ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE
SEKCJA ZAMIEJSCOWA W MORĄGU**

działając na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 507) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2022r., poz. 2329 z późn. zm.), a także ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022r., poz. 2569 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

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

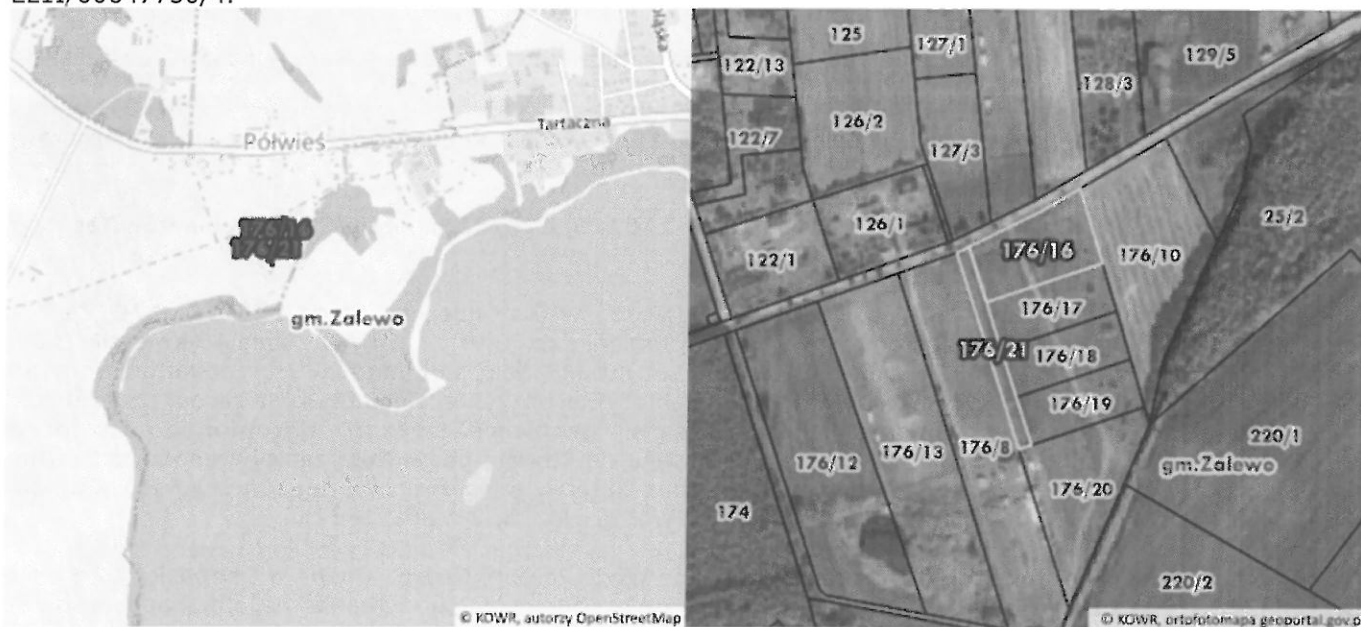
PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

nieruchomość niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów położonej w **obrębie Półwieś**, na terenie **gminy Zalewo, powiat iławski, województwo warmińsko-mazurskie**, jako:

- **działka nr 176/16 o pow. 0,2976 ha**, w tym: grunty orne (RV) 0,2976 ha. Powierzchnia użytków rolnych 0,2976 ha.

- **udział 214/1000 w działce nr 176/21 o pow. 0,0997 ha**, w tym: grunty orne (RV) 0,0997 ha. Powierzchnia użytków rolnych 0,0997 ha.

Dla działek nr **176/16, 176/21** w Sądzie Rejonowym w Iławie prowadzona jest księga Wieczysta EL1I/00047730/4.



Opis nieruchomości:

Nieruchomość położona jest w miejscowości Półwieś, w sąsiedztwie gruntów rolnych. W sąsiedztwie znajduje się również granica administracyjna miasta Zalewo. W pobliżu działki zabudowa usługowa i mieszkaniowa. Do siedziby miasta Zalewo około 2,5 km, do miasta powiatowego Iława około 42 km. Działka niezagospodarowana, porośnięta trawą, pojedyncze drzewa – samosiewy brzozy. W obrębie działki wyjeżdżona droga, prowadząca do jeziora. W odległości około 230 metrów od działki położone jest jezioro Ewingi. Wzdłuż granicy działki biegnie sieć elektroenergetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna, w pobliżu sieć telekomunikacyjna. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej, przylega do drogi gruntowej gminnej wewnętrznej

Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej - kupujący własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wносił żadnych roszczeń wobec sprzedającego z tego tytułu.

Nieruchomość objęta jest bezumownym użytkowaniem (wyjeżdżona droga do jeziora).

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.

1) Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Miejskiego w Zalewie, działki nr **176/16 i 176/21**, położone w obrębie **Półwieś**, nie posiadają aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.

2) W obowiązującym do końca 2003 r. planie zagospodarowania przestrzennego ww. nieruchomości przeznaczone były jako teren rolny.

3) Na powyższe nieruchomości oraz w najbliższym sąsiedztwie nie jest opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Ponadto 16 września 2015 r. 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. Przedmiotowe działki zostały objęte decyzją Nr 81/17 z dnia 13 października 2017 roku o warunkach zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr 176/9, obręb Półwieś, gmina Zalewo (numer działki przed podziałem). Ponadto nie wpłynęły wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy lub ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz działki nie są ujęte w miejscowym planie odbudowy ani 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 2015 r.:

a) istniejąca forma zagospodarowania:

- teren rolny,

b) kierunki rozwoju:

- nieruchomości leżą w strefie funkcjonalno – przestrzennej oznaczonej symbolem R – strefa rolna;

- nieruchomości nie znajdują 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 inwestorem lokalizacją elektrowni na tym terenie oraz nie dokonywano pomiaru siły wiatru ;

5) Uwarunkowania przyrodnicze:

- nieruchomości położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego „część B”;

- Gmina Zalewo nie posiada informacji o występowaniu złóż kopalin naturalnych na ww. nieruchomościach.

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 9.10.2015 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 485 z późn. zm.).

Zgodnie z pismem Starosty Iławskiego działki nr **176/16, 176/21** obręb **Półwieś** nie są obciążone prawem dożywotniego użytkowania.

Zgodnie z pismem Starosty Iławskiego, na działkach nr **176/16, 176/21** położonych w obrębie **Półwieś** nie ma zasobów złóż kruszyw naturalnych.

Zgodnie z pismem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie, działki nr **176/16, 176/21** obręb **Półwieś**, nie są objęte formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r., o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022 r., poz. 916 z późn. zm.), takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy. Jednakże ww. działki zlokalizowane są **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 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 Ostródzie, na działkach nr **176/16, 176/21** obręb **Półwieś**, nie znajduje się ciek o znaczeniu „utrzymanie melioracji podstawowej” – wody płynące, ani nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Zgodnie z pismem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie, Delegatura w Elblągu, na działkach nr **176/16, 176/21** obręb **Półwieś**, nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zgodnie z art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 roku, poz. 840 z późn. zm.), jeżeli na terenie ww. działek zostaną odkryte jakiekolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny, właściciel nieruchomości musi bezzwłocznie powiadomić o tym Urząd Ochrony Zabytków lub właściwego wójta, burmistrza, prezydenta miasta.

Zgodnie z pismem Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, dla działek **nr 176/16, 176/21** obręb **Półwieś**, urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowych nieruchomości były zgłaszane roszczenia.

Zgodnie z pismem Urzędu Miejskiego w Zalewie na działkach nr **176/16, 176/21** obręb **Półwieś** gmina nie prowadzi i nie planuje inwestycji związanych z remontem lub przebudową nawierzchni dróg gminnych. Nie jest również planowane ubieganie się o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowych. Jednocześnie Urząd informuje, że działki nr **176/16 i 176/21 obręb Półwieś** posiadają dostęp do drogi gminnej wewnętrznej (działka nr 175 obręb Półwieś, gmina Zalewo).

Zgodnie z pismem Zarządu Dróg Powiatowych w Iławie, dla działek nr **176/16, 176/21** obręb **Półwieś**, nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji albo realizacji inwestycji celu publicznego, a w szczególności decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Zarząd obecnie nie planuje wszcząć takiego postępowania. Ponadto przedmiotowa działka nie graniczy z pasem drogowym drogi powiatowej.

Zgodnie z pismem Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie Rejon Dróg Wojewódzkich w Elblągu, działki nr **176/16, 176/21** obręb **Półwieś**, nie styka się z pasami dróg wojewódzkich i nie leży w ich sąsiedztwie. Zarząd Dróg Wojewódzkich nie przewiduje również budowy nowych odcinków dróg wojewódzkich, które mogłyby przebiegać przez ww. działki lub z nimi graniczyć.

Zgodnie z pismem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie, działki nr **176/16, 176/21** obręb **Półwieś** nie przylegają do granicy pasa drogowego drogi krajowej. Przez obszar działek nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej, w związku z tym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tych działek na potrzeby budowy dróg krajowych.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 205 600,00 zł
(słownie: dwieście pięć tysięcy sześćset złotych)

Cena zawiera podatek Vat w stawce obowiązującej w dacie zawarcia notarialnej umowy sprzedaży.

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

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

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 z późn. zm.).

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>

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Iławskiego. Strony zobowiązane będą do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia, że nie będą występowały 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 zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopię wypisu i wrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 w/w ustawy - 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 w/w 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.

Zgodnie z art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2569 z późn. zm.) za użytki rolne uważa się: grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnie nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takiej nieruchomości.

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 OT KOWR Sekcja Zamiejscowa w Morągu, ul. Dworcowa 13, 14-300 Morąg (tel. 89 757 85 26).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 6 lipca 2023 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Sołtysa wsi Półwieś,
2. Urzędu Miejskiego w Zalewie,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
4. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, Biuro Terenowe w Nowym Mieście Lubawskim,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
6. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Morągu

GŁÓWNY SPECJALISTA
samodzielne stanowisko pracy

Antoni Wyszomirski