

**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 2024 r., poz. 589 ze zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu,
pochodzącej z byłego Państwowego Gospodarstwa Rybackiego Olsztyn.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

nieruchomość niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów położona w **obrzebie Bogaczewo**, na terenie **gminy Morąg, powiat ostródzki, województwo warmińsko-mazurskie, jako działka nr 26/18, o powierzchni 0,0500 ha**, w tym: grunty orne 0,0500 ha – (RVI). Użytki rolne 0,0500 ha.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość położona jest 1 km na wschód od wsi Bogaczewo na terenie kolonii Rybakówka, oddalona jest od siedziby gminy Morąg o ok. 5 km i od miasta powiatowego Ostróda o ok. 31 km. Działka przylega do gruntowej gminnej drogi wewnętrznej. **Nabywca 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.** Działka położona jest na terenie niewielkiego kompleksu ogródków działkowych użytkowanych przez pracowników gospodarstwa rybackiego. W najbliższym sąsiedztwie znajdują się zabudowania rekreacyjne, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, przystań jachtowa oraz niewielkie enklawy zadrzewień. Nieruchomość oddalona jest o ok. 95 metrów w linii prostej od brzegów jeziora Narie. Przedmiotowa działka posiada kształt zbliżony do prostokąta. Teren płaski, porośnięty trawą, nieużytkowany na północnym skraju pojedyncze samosiewy sosny bez wartości użytkowej. Przez północną część działki przebiega sieć wodociągowa.



Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 41 430,00zł
(słownie: czterdzieści jeden tysięcy czterysta trzydzieści złotych)

Cena uwzględnia 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 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 Morągu prowadzona jest Księga Wieczysta: Nr EL20/00014612/4.

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 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 wyciągu z mapy/ek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Zgodnie z zaświadczeniem **Urzędu Miejskiego w Morągu** dla działki nr 26/18 obręb Bogaczewo, według obowiązującej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Bogaczewo w gminie Morąg zatwierdzonej uchwałą Nr XLV/712/18 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 27 września 2018 roku znajduje się na terenie oznaczonym symbolem **1.USZP - tereny rekreacyjno-sportowe z zielenią urządzoną.**

Ponadto:

Nie zostało wszczęte postępowanie w celu wprowadzenia zmian w SUIKZP gminy. Nie jest prowadzona i nie jest planowana procedura opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmująca wskazany teren. Rada Miejska w Morągu podjęła uchwałę Nr LVI/723/23 z dnia 28.12.2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Morąg. W chwili obecnej prowadzona jest procedura opracowania planu ogólnego gminy Morąg. Dla ww. nieruchomości nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Informacje na temat występowania złóż kopalin znajdują się w ww. SUIKZP Miasta i gminy Morąg sporządzonym na dzień 09.12.2022 r., natomiast aktualne obszary udokumentowanych złóż kopalin prowadzi Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy w systemie informacji geologicznej MIDAS. Zarządzenie nr 846/18 Burmistrza Morąga z dnia 01.10.2018 r. w sprawie aktualizacji Gminnej Ewidencji Zabytków zatwierdzonej zarządzeniem nr 776/18 Burmistrza Morąga z dnia 01.06.2018 r. obejmującej obszar gminy Morąg, tj. miasta Morąga i tereny wiejskie dostępne jest na stronie internetowej Urzędu Miejskiego pod adresem: http://bip.morag.pl/76/2043/Gminna_Ewidencja_Zabytkow_Gmina_Morag/. Rada Miejska w Morągu nie podjęła uchwały w myśl art. 13d ustawy z dnia 11.08.2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu. Informacje o możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii oraz położeniu wskazanego terenu na obszarze chronionego krajobrazu oraz czy wskazany teren objęty jest planem "Natura 2000" znajdują się w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Morąg. Gmina Morąg nie posiada dokumentacji dotyczącej przebiegu gazociągu.

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Morągu Nr LIII/684/23 z dnia 29.09.2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Morąg ww. działka położona jest poza wyznaczonym obszarem rewitalizacji.

W obowiązującej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Bogaczewo w gminie Morąg zatwierdzonej uchwałą Nr XLV/712/18 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 27 września 2018 r.

Rozdział 2. §14. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Tereny rekreacyjno - sportowe z zielenią urządzoną.

1. **Przeznaczenie podstawowe:** usługi rekreacyjno - sportowe, zieleni urządzona.

2. **Przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna.

3. **Ogólne zasady zagospodarowania terenu:**

a) teren przeznaczony pod lokalizację ogólnodostępnych boisk oraz innych obiektów i urządzeń z zielenią towarzyszącą do czynnej rekreacji oraz niezbędnej komunikacji służącej celom kultury i kultury fizycznej;

b) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 3,5/100;

- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: w przedziale od 0,0 - do 0,035;

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50 % powierzchni działki budowlanej;

c) miejsca parkingowe - należy realizować wg potrzeb i przyjętego sposobu zagospodarowania w granicach własności nieruchomości;

d) obsługa komunikacyjna z ciągu pieszo - jezdni o symbolu 1.KDWx.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 5° - 35°;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków: maks. 35m²;

c) liczba kondygnacji: maks. 1 kondygnacja nadziemna;

d) wysokość: maks. 4,5 m;

e) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: materiały w kolorze ceglastej czerwieni;

f) kolorystyka i materiały w elewacji: kolorystyka od białego do jasnych pastelów z możliwością stosowania tynków, cegły licowej, kamienia, drewna, szkła;

g) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do granicy działki;

h) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w tym w szczególności związanych z obiektami placów zabaw.

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 Ostródzie** działka nie jest obciążona dożywotnim użytkownikiem. Starostwo nie posiada informacji o występujących złożach surowców naturalnych na ww. działce.

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-warminsko-mazurski).

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu** na działce nie występują śródlądowe wody płynące, jednocześnie zarząd zlewni w Elblągu informuje, że na przedmiotowej działce mogą występować podziemne urządzenia drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przerwania podczas wykonywania robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania. W opinii Zarządu Zlewni w Elblągu nie ma przeciwwskazań co do trwałego rozdysponowania (sprzedaży) przedmiotowej działki.

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 działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazane jest zasięgnięcie informacji we właściwym urzędzie miasta/gminy. Zgodnie z art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 1292), 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.

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 Morągu** poinformował, że na obszarze, na którym znajduje się działka nr 26/18 obręb Bogaczewo nie jest planowana inwestycja drogowa czy przebudowy drogi w obszarze występowania przedmiotowej nieruchomości. Działka przylega do gminnej drogi wewnętrznej - działki nr 26/23 obręb Bogaczewo, poprzez którą posiada dostęp do gminnej drogi publicznej nr 150065 N (działka nr 33). Działka nie posiada zjazdów indywidualnych, ponieważ ich koszt i wykonanie leży w gestii właścicieli przyległych działek do dróg gminnych.

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

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie Rejon Dróg Wojewódzkich w Elblągu**, zarząd poinformował, że ww. działka nie styka się z pasami dróg wojewódzkich i nie leży w ich sąsiedztwie. Nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działce. 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 wszczęć takiego postępowania. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

Zgodnie z pismem **Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie** przedmiotowa działka nie przylega bezpośrednio 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.

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 03.06.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Miejskiego w Morągu.
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.