



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Morągu

OLS.WKUZ.MO.4240.135.2024.MaW.32

Morąg, 26.05.2025 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 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 **obrębie Bogaczewo**, na terenie **gminy Morąg, powiat ostródzki, województwo warmińsko-mazurskie, jako działka nr 26/24, 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 trapezu. Teren płaski, porośnięty trawą. Na północnym skraju znajdują się pojedyncze samosiewy sosny bez wartości użytkowej. Przez południowo-wschodni narożnik działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia.



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 EL20/00014600/7.

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 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 rysu działki/ek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Zgodnie z zaświadczeniem **Urzędu Miejskiego w Morągu** dla działki nr 26/24 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 i w części na terenie oznaczonym symbolem 1KDwx - tereny ciągów pieszo-jezdných.**

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 przeznacza się pod lokalizację ogólnodostępnych boisk oraz innych obiektów i urządzeń z zielenią towarzyszącą do czynnej rekreacji oraz niezbędnej komunikacji służące 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: równolegle lub prostopadle do granicy działki;
- h) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w tym w szczególności związanych z obiektami placów zabaw.

Tereny ciągów pieszo - jezdnych.

1. **Przeznaczenie podstawowe:** ciągi pieszo -jezdne.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:** zielen, infrastruktura techniczna.
3. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - a) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
 - b) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

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 dożywotnim użytkowaniem. 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. Odnosnie 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 26/24 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 wszcząć 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.

KIEROWNIK
Sekcji Zamiejscowej w Morągu

Antoni Wyszomirski