

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

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 2024 r., poz. 423) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

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

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Zalewo, powiat ławski, województwo warmińsko-mazurskie oznaczona w ewidencji gruntów obręb Dobrzyki, jako:

- działka nr 54/5 pow. 0,3960 ha, KW Nr EL1I/00048007/4

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,3960 ha, z czego:

- **pastwiska trwałe 0,3836 ha, w tym: PsIV -0,3836 ha, grunty pod rowami W-PsIV-0,0124 ha**
w tym: 0,3960 ha użytków rolnych.

Opis nieruchomości:

Działka położona jest we wschodniej części wsi Dobrzyki za zapleczu zabudowań w otoczeniu użytków zielonych. Kształt działki zbliżony do prostokąta, teren płaski, w całości użytkowany jako pastwisko. Wzdłuż północnej granicy działki przebiega rów melioracyjny. Nieruchomość posiada połączenie z drogą powiatową nr 1307N (dz. 251/2, obręb 0004 Dobrzyki, gm. Zalewo) poprzez nieurządzoną gminną drogę wewnętrzną (dz. nr 54/4, obręb 0004 Dobrzyki, gm. Zalewo), nieruchomość nie posiada zjazdu z drogi powiatowej. **Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.**

Działka objęta jest bezumownym użytkowaniem (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.



Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 101 200,00 zł
(słownie: sto jeden tysięcy dwieście 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).

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem 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 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**,

1) Nieruchomość oznaczona numerem ewidencyjnym gruntów, jako Nr 54/5, obręb Dobrzyki, gmina Zalewo, **nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu ogólnego gminy.**

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

3) Na powyższą nieruchomość oraz w najbliższym sąsiedztwie nie jest opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dnia 21 listopada 2024 r. podjęta została uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Zalewo. Ponadto dnia 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, a także na dzień 12 marca 2025 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 z dnia 24 czerwca 2015r.:

a) **istniejąca forma zagospodarowania:**

— teren łąk i pastwisk;

b) **kierunki rozwoju:**

— nieruchomość położona w strefie funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem

T- preferencjach rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej;

— Teren w/w nieruchomości położony jest w strefie rozwoju zabudowy wsi;

— 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 Chronionego Krajobrazu

Pojezierza Iławskiego „część B”,

— 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.](http://www.kowr.gov.pl/nieruchomosci/wymagania-techniczne)

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Iławie** działka nie jest obciążona dożywotnim użytkowaniem. Na działce 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 2004 r. 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 wyżej wymieniona działka położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A i część B), w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr XLIV/633/22 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A i część B) (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2022 r. poz. 5674).

Zakazy obowiązujące na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A i część B) reguluje § 5 wyżej wymienionej uchwały w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego (część A i część B), która dostępna jest stronie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego (<https://www.gov.pl/uw-warminskomazurski>)

Rejestr pomników przyrody dostępny jest na stronie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie (<https://www.gov.pl/web/rdos-olsztyn>), w zakładce Załatw sprawę — Inne rejestry publiczne — Rejestr form ochrony przyrody — Rejestr pomników przyrody.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Nadzór Wodny w Ostródzie informuje, że:

- na działce 54/5 w obrębie Dobrzyki gm. Zalewo nie znajduje się ciek o znaczeniu „utrzymanie melioracji podstawowej”, ani nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Mogą występować niezaewidencjonowane urządzenia melioracyjne. W przypadku ewentualnego ich przerwania podczas wykonywanych robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

W przypadku występowania na działce, bądź przylegania działki do śródlądowych wód powierzchniowych należy stosować:

- art. 232 Prawa Wodnego (Zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych).
- art. 233 Prawa Wodnego (obowiązek umożliwienia dostępu do wody).

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 przedmiotowej 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** informuje, 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 w/w nieruchomość posiada połączenie z drogą powiatową nr 1307N (dz. 251/2, obręb 0004 Dobrzyki, gm. Zalewo) poprzez nieurządzoną gminną drogę wewnętrzną (dz. nr 54/4, obręb 0004 Dobrzyki, gm. Zalewo), nieruchomość nie posiada zjazdu z drogi powiatowej.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Powiatowych w Iławie** informuje, że nie realizuje i nie planuje realizacji inwestycji budowy lub rozbudowy w obszarze działki. 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 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 leży 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. W związku z powyższym nie wymagana jest 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 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 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.

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 wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu ławskiego, 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 wyrysu działki 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 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.

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 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 27.08.2025 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.

KIEROWNIK
Sekcji Zamiejscowej w Morągu

Antoni Wyszomirski

