

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 2024 r., poz. 423 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 położona w **obrębie Słonecznik, na terenie gminy Morąg, powiat ostródzki, województwo warmińsko-mazurskie, jako działka nr 213, o powierzchni 0,4700 ha**, w tym: grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz) 0,4600 ha; grunty orne (RV) 0,0100 ha. Użytki rolne 0,0100 ha.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość położona jest w dużej rolniczej wsi Słonecznik, oddalonej od miasta Morąg o ok. 12 km i od miasta powiatowego Ostróda o ok. 18 km. Przedmiotowa działka położona jest ok. 1,5 km na północny zachód od wsi Słonecznik. Najbliższe sąsiedztwo działki stanowią tereny użytkowane rolniczo, a najbliższe zabudowania kolonijne oddalone są o ok. 350 m. Działka przylega do asfaltowej drogi powiatowej. Działka posiada zjazd z drogi powiatowej o nawierzchni gruntowej.

Niewielka część działki jest użytkowana jako grunt orny łącznie z sąsiednimi nieruchomościami. Teren nierówny, z zagłębieniami, porośnięty drzewostanem liściastym, którego wartość została uwzględniona w cenie nieruchomości. Na działce znajduje się studnia z betonowych kręgów a także składowane są na niej kamienie zbierane z okolicznych pól.



Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 17 790,00zł
(słownie: siedemnaście tysięcy siedemset 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 Sądzie Rejonowym w Ostródzie Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych w Morągu prowadzona jest Księga Wieczysta: Nr EL20/00030145/7.

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/ek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Działka objęta jest bezumownym użytkowaniem (część działki jest użytkowana jako grunt orny, znajduje się na niej studnia z betonowych kręgów a także składowane są na niej kamienie zbierane z okolicznych pól).

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 Morągu** dla działki nr 213 obręb Słonecznik, brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; według SUIKZP gminy Morąg, zatwierdzonym

- uchwałą Nr XXI/193/2000 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 14.06.2000 r.
- wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr L/680/2006 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 26.07.2006 r.,
- uchwałą Nr XV/227/2007 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 27.12.2007 r.,
- uchwałą Nr XXI/354/08 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 26.06.2008 r.,
- uchwałą Nr L/797/14 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 7.11.2014 r.,
- uchwałą Nr XL/617/18 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 29.03.2018 r.,
- uchwałą Nr XIV/238/20 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 7.02.2020 r.,
- zmienioną zarządzeniem zastępczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 11.12.2020 r. znak: WIN-I.742.117.5.2020
- oraz zarządzeniem zastępczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 09.12.2022 r. znak: WIN-I.742.117.6.2022,

w/w działka znajduje się **poza obszarem zwartej zabudowy jednostek osadniczych (cele rolne).**

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 opracowywania 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 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/.

Gmina Morąg nie posiada dokumentacji dotyczącej przebiegu gazociągu.

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.

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.

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 prawem dożywotniego użytkowania. 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 ze 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.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu** na działce nie występują śródlądowe wody płynące. Jednocześnie PGW informuje, że zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów na przedmiotowej działce występują podziemne urządzenia drenarskie, które w przypadku ewentualnego uszkodzenia podczas wykonywania robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania. W opinii Zarządu Zlewni w Elblągu nie ma przeciwskażeń co do trwałego rozdysponowania 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, położenia w obrębie parku kulturowego oraz ustaleń miejscowego planu 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 Morągu** poinformował, że na obszarze, na którym znajduje się działka nr 213, nie jest planowana inwestycja budowy, przebudowy drogi w obszarze występowania przedmiotowej nieruchomości. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1186 N (działka nr 212).

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Powiatowych w Ostródzie**, Zarząd poinformował, że nie jest planowana lub realizowana inwestycja budowy, przebudowy drogi powiatowej oraz w najbliższym czasie nie jest planowane wszczęcie takiego postępowania. Działka nr 213 obręb Słonecznik graniczy z drogą powiatową nr 1186 N Wilamowo - Słonecznik - Prošno - Ruś. Działka posiada zjazd z drogi powiatowej o nawierzchni gruntowej, który należy utwardzić.

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 się również budowy nowych odcinków dróg wojewódzkich, które mogłyby przebiegać przez ww. działkę lub z nią 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 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.

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 2024 r., poz. 423 ze zm.) 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.

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 znajdą 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 14.10.2025 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