



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WGZ.GM.4240.41.2025.IS.

Olsztyn, 17.07.2025 rok

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa działając na podstawie:

- art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wtrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2025 roku poz. 559),
- art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2025 roku, poz. 826),
- rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 roku, w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz. U. z 2021 roku, poz. 2092)

podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie pierwszeństwa w nabyciu, wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pochodzącej z byłego Państwowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Rolnej w Zawrotach, położonej na terenie województwa warmińsko – mazurskiego, powiat ostródzki, gmina Morąg, obręb Bramka.

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość pochodząca z byłego PGR w Zawrotach, położona na terenie gminy Morąg, obręb:

- Bramka - dz. Nr 431/35 o pow. 1,9731 ha (KW EL20/00014291/7)

o łącznej powierzchni 1,9207 ha (klasa gleb: PsV – 1,9731 ha)

powierzchnia użytków rolnych – 1,9731 ha



Nieruchomość użytkowana jest rolniczo, sąsiaduje z gruntami rolnymi, bazą budynkową i biogazownią. Położona jest przy drodze asfaltowej, na obrzeżu zwartej zabudowy mieszkalnej wsi Zawroty. Przez nieruchomość przebiega linia energetyczna średniego napięcia.

Nieruchomość obciążona jest:

- ✓ umową o udostępnienie gruntu pod inwestycję - nr 9/OLS/2022 z dnia 20.01.2022 roku.
Przedmiotem w/w umowy jest udostępnienie przez Krajowy Ośrodek gruntu dla potrzeb ułożenia oraz podwieszenia elektroenergetycznej linii kablowej podziemnej średniego napięcia i usytuowania słupa abonenckiego
- ✓ umową o udostępnienie gruntu pod inwestycję - nr 94/OLS/2018 z dnia 13.08.2018 roku.
Przedmiotem w/w umowy jest udostępnienie przez Krajowy Ośrodek gruntu dla potrzeb dla potrzeb podwieszenia elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia od słupa do granicy z działką 431/18

Zgodnie z informacją Burmistrza Morąga, według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Morąg, zatwierdzonym uchwałą Nr XXI/193/2000 Rady Miejskiej w Morągu z dnia 14.06.2000 roku wraz ze zmianami wprowadzonymi:

- ✓ Uchwałą Nr L/680/2006 z dnia 26.07.2006 roku,
- ✓ Uchwałą Nr XV/227/2007 z dnia 27.12.2007 roku,
- ✓ Uchwałą Nr XXI/354/08 z dnia 26.06.2008 roku,
- ✓ Uchwałą Nr L/797/14 z dnia 07.11.2014 roku,
- ✓ Uchwałą Nr XL/617/18 z dnia 29.03.2018 roku,
- ✓ Uchwałą Nr XIV/238/20 z dnia 07.02.2020 roku,
- ✓ zarządzeniem zastępczym Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 11.12.2020 roku (znak: WIN-I.742.117.5.2020),
- ✓ zarządzeniem zastępczym Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 09.12.2022 roku (znak: WIN-I.742.117.6.2022),

działka Nr 431/35 znajduje poza obszarem zwartej zabudowy jednostek osadniczych (cele rolne).

Ponadto:

- ✓ W chwili obecnej nie zostało wszczęte postępowanie w celu wprowadzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
- ✓ W chwili obecnej nie jest prowadzona ani nie jest planowana procedura opracowywania i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmująca wskazany teren
- ✓ Rada Miejska podjęła uchwałę Nr LVI/723/23 z dnia 28.12.2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Morąg
- ✓ **Dla powyższej nieruchomości wydano decyzję o warunkach zabudowy GR.6730.45.2022 z dnia 02.05.2022 roku dla inwestycji polegającej na budowie przyłącza elektroenergetycznego SN 15kV, kontenerowej stacji transformatorowej 15/04kV „Zawroty II” oraz sieci elektroenergetycznej w celu przyłączenia do sieci Energa-Operator rozbudowy istniejącej biogazowni.**
- ✓ Urząd nie posiada informacji o występowaniu złóż kopalin naturalnych.
- ✓ Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Morągu Nr LIII/684/23 z dnia 29.09.2023 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Morąg, ww. działki położone są poza wyznaczonym obszarem rewitalizacji.
- ✓ Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.

Zgodnie z informacją Urzędu Miejskiego w Morągu działka 431/35 w Bramce posiada bezpośredni dostęp do drogi wojewódzkiej nr 527 (działka 421/1).

Zgodnie z informacją Zarządu Dróg Powiatowych w Ostródzie, przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta budową lub rozbudową ani planami budowy lub rozbudowy dróg powiatowych.

Zgodnie z informacją Zarządu Dróg Wojewódzkich przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta planami budowy nowej drogi wojewódzkiej, nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działki oraz ZDW 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 nieruchomości.

Zgodnie z informacją Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad nie zachodzi konieczność rezerwy terenu przedmiotowej nieruchomości na potrzeby budowy dróg krajowych. Nieruchomość nie jest objęta planami inwestycji drogowych.

Zgodnie z informacją Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu, na przedmiotowej nieruchomości nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Zgodnie z informacją Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie na powyższym terenie brak jest form ochrony przyrody.

Zgodnie z informacją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie na terenie powyższej nieruchomości nie występują wody płynące wymagające wydzielenia geodezyjnego oraz nie znajdują się urządzenia melioracji podstawowej.

Zgodnie z informacją Warmińsko – Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie brak jest rejestrów i dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej działki 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 informacją Starosty Ostródzkiego na powyższym terenie nie zarejestrowano dokumentacji geologicznej ustalającej zasoby złóż kopalin

Cena sprzedaży nieruchomości wynosi 74.600,00 zł

(słownie: siedemdziesiąt cztery tysiące sześćset złotych)

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Należność z tytułu sprzedaży nieruchomości płatna jest w pełnej wysokości przed podpisaniem notarialnej umowy sprzedaży lub Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności na roczne na okres nie dłuższy niż 15 lat (wraz z pierwszą wpłatą), jeśli przed zawarciem umowy sprzedaży nabywca nieruchomości wpłaci co najmniej 10% jej ceny i przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

Warunki rozkładania ceny sprzedaży na raty określa rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz. U. z 2012 r., poz. 208).

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości Zasobu po cenie podanej w wykazie przysługuje dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat.

UWAGA

1. 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>

2. Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 826) 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.

Na podstawie art. 28a ust. 2 w/w ustawy przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, 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.

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. Powierzchnię użytków rolnych ustala się na

podstawie oświadczenia złożonego przez nabywcę nieruchomości rolnej pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

W rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 423 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.

3. Na podstawie art. 29 ust. 4 ww. ustawy z dnia 19 października 1991 roku, Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje **prawo pierwokupu** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez Nabywcę w okresie 5 lat, licząc od dnia jej nabycia od KOWR.

4. Zgodnie z art. 593 – 595 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r Kodeks cywilny w umowie sprzedaży zastrzeżone zostanie **umowne prawo odkupu** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży. Powyższe uprawnienie będzie wpisane w dziale III księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości. Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego z zastrzeżeniem poniższych postanowień:

1) Prawo odkupu może zostać wykonane przez KOWR zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, jak i w odniesieniu do poszczególnych jej części, niezależnie kto będzie wówczas właścicielem tej nieruchomości, gdy:

- a) nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmianą dotychczasowego planu albo wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- b) w uchwalonym lub zmienionym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
- c) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z projektem tego planu nieruchomość ma być przeznaczona na cele nierolne,
- d) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zgodnie z projektem tego studium nieruchomość przewidziana ma być na cele nierolne,
- e) wojewoda lub starosta wszczął postępowanie o wydanie decyzji, na podstawie której nieruchomość podlegałaby wywłaszczeniu albo z mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
- f) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodzi złoże surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży,
- g) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez Kupującego,
- h) wydano decyzję o warunkach zabudowy (decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) dotyczącą lokalizacji elektrowni wiatrowej lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazano konkretną lokalizację elektrowni wiatrowej na przedmiotowej nieruchomości,

2) W razie wykonania prawa odkupu całej nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:

- a) ceny określonej w umowie sprzedaży,
- b) udokumentowanych kosztów poniesionych przez Kupującego w związku z zawarciem umowy sprzedaży i przeniesieniem własności nieruchomości tj. opłaty notarialnej, wpisu w związku z ujawnieniem własności w księdze wieczystej,
- c) wartości nakładów na nieruchomość poniesionych do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez KOWR, z zastrzeżeniem ppkt. 4).

3) W razie wykonania odkupu części nieruchomości lub udziału w nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:

- a) części ceny całej nieruchomości, ustalonej proporcjonalnie do udziału wartości odkupywanej części w wartości całej nieruchomości, określonej w wycenie stanowiącej podstawę ustalenia ceny sprzedaży, o której mowa w umowie sprzedaży,
- b) kosztów, o których mowa w ppkt. 2) lit. b) w proporcji określonej powyżej (tj. w lit. a),
- c) wartości nakładów poniesionych na odkupowaną część nieruchomości do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez KOWR, z zastrzeżeniem ppkt. 4.

- 4) Nakłady, o których mowa w ppkt. 2) lit. c) i ppkt. 3) lit. c) zostaną uwzględnione w cenie odkupu tylko o tyle, o ile zwiększą wartość nieruchomości lub jej części w stosunku do ceny określonej odpowiednio w ppkt. 2) lit. a) lub ppkt. 3) lit. a) .
- 5) Jeżeli w dacie wykonywania prawa odkupu nieruchomość obciążona będzie hipoteką, zapłata przez KOWR ceny określonej zgodnie z postanowieniem ppkt. 2) lub ppkt. 3) zostanie uiszczona po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej.
5. Na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa każdy nabywca nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości. Osoba, która złoży nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.
6. W myśl art. 29c ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważna.
7. Oddział Terenowy KOWR 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 KOWR.
8. Termin, miejsce i warunki sprzedaży zostaną podane w zawiadomieniu.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, pok. 24, tel. 89/5248908 w godz. od 7.30 do 15.30 każdego dnia roboczego, lub w Sekcji Zamiejscowej w Morągu tel. 89/7578520.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres 14 dni od dnia 25 lipca 2025 roku w Urzędzie Gminy w Morągu, w Warmińsko - Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, w siedzibie Sekcji Zamiejscowej w Morągu, w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, ul. Głowackiego 6 oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy w Morągu
2. W-MiR w Olsztynie
3. KOWR OT Olsztyn w/m
4. KOWR OT Olsztyn SZ w Morągu.

Z-ca DYREKTORA
Adam Krzyśków

POTWIERDZENIE PUBLIKACJI

wyказu na sprzedaż nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 431/35 obręb
Bramka gmina Morąg okresie od dnia 25.07.2025 r. do dnia 09.08.2025 r.
IS

L.p.	Wywieszono na tablicy ogłoszeń w dniu: (pieczętka, data, podpis)
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	



POTWIERDZENIE PUBLIKACJI

wykazu na sprzedaż nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 431/35 obręb
Bramka gmina Morąg okresie od dnia 25.07.2025 r. do dnia 09.08.2025 r.
IS

L.p.	Zdjęto z tablicy ogłoszeń w dniu: (pieczętka, data, podpis)
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	

