



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Ełku
OLS.WGZ.ELK.4240.52.2025.WPr.3

Ełk, dnia 31.07.2025 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. 2025 poz. 826) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie Wiśniowo Ełckie, gmina Prostki, powiat ełcki, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej ze zlikwidowanego POHZ Katarzynowo.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

nieruchomość rolna niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów **obróbu Wiśniowo Ełckie, gmina Prostki, powiat ełcki, woj. warmińsko-mazurskie, jako działka nr 293/5 o powierzchni 0,0400 ha, w tym:**

- **grunty orne – 0,0400 ha** (klasy gleb: RIIIB-0,0300 ha, RIVa-0,0100 ha).

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ełku dla w/w nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta **KW OL1E/00025909/6**.

Nieruchomość rolna niezagospodarowana, porośnięta trawami, zlokalizowana w kompleksie ogrodów przydomowych osiedla mieszkaniowego po zlikwidowanym POHZ Katarzynowo. W północno wschodniej części działki znajduje się niewielkie oczko wodne obejmujące pow. około 20 m², które w części również znajduje się na sąsiedniej działce. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną gminną.

Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Gminy Prostki w/w nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ani planem ogólnym.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prostki ww. działka położona jest na terenie oznaczonym jako tereny wielofunkcyjnego rozwoju wsi. Na obszarach wielofunkcyjnego rozwoju wsi preferowany jest rozwój zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, letniskowej oraz na potrzeby usług handlu i działalności produkcyjnej w powiązaniu z istniejącą siecią osadniczą – Uchwałą Nr XLVIII.274.2022 Rady Gminy Prostki z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prostki – tekst jednolity zmiany Studium. Jednocześnie informuję, iż:

- w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Prostki, zatwierdzonym Uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy Prostki Nr 37/IX/86 z dnia 27.05.1986 r., który utracił ważność, działka o numerze 293/5, obręb geodezyjny Wiśniowo Ełckie położona jest na terenie oznaczonym: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- aktualnie nie została podjęta uchwałą dotycząca Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prostki ani nie zostały złożone wnioski w tym zakresie,
- na wskazanym terenie aktualnie nie trwają prace planistyczne gminy, za wyjątkiem opracowania projektu Planu ogólnego gminy Prostki obejmującego obszar całej gminy Prostki,
- działka nr 293/5, obręb Wiśniowo Ełckie nie jest objęta uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani na terenie tym nie istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- Gmina Prostki nie posiada informacji na temat planowanej budowy siłowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych oraz innych urządzeń do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii,
- ww. działka nie jest położona na terenie oznaczonym na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prostki jako złoża kruszyw naturalnych, nie występują na niej udokumentowane złoża surowców mineralnych i kopalin,
- ww. działka posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej wewnętrznej,
- ww. działka nie jest przedmiotem postępowania dotyczącego planowania przebiegu drogi gminnej. Gmina Prostki nie posiada informacji czy w obszarze ww. działki realizowana jest lub planowana będzie realizacja inwestycji drogowej związanej z budową lub rozbudową innej niż gminna drogi publicznej,
- dla powyższej działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy ani ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ani nie toczy się postępowanie w celu ich wydania (brak wniosków),
- ww. działka nie jest objęta obszarem „Natura 2000” oraz nie jest położona na terenie obszaru chronionego krajobrazu ani rezerwatu przyrody,
- ww. działka nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków,
- na terenie gminy Prostki nie wyznaczono w drodze uchwały Rady Gminy Prostki obszarów rewitalizacji ani Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w art. 109 ust. 1 pkt 4a) i 4b) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) w związku z art. 8 ust. 1 i art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278 ze zm.),
- na terenie gminy Prostki nie została podjęta uchwała w sprawie ustalenia miejscowego planu odbudowy,

Powiatowy Zarząd Dróg w Ełku poinformował, że nie planuje, w okresie najbliższych 12 miesięcy, realizacji inwestycji drogowych na terenie wskazanej działki.

Starostwo Powiatowe w Ełku informuje, że przedmiotowa działka nie jest obciążona prawem dożywotniego użytkowania. W stosunku do przedmiotowej działki nie toczy się postępowanie w sprawie przekazania prawa własności działki dożywotniego użytkowania zgodnie z art. 118 ustawy z dnia 20.12.1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 2025 r. poz. 197) oraz nie toczyło się postępowanie w sprawie roszczeń reparytacyjnych.

Zarząd Dróg Wojewódzkich informuje, że nie przewiduje budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działce. Ponadto nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podstawie ww. ustawy. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej nieruchomości.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, informuje, że ww. nieruchomość nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest tutaj Oddział I przez obszar przedmiotowej nieruchomości nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu na potrzeby budowy dróg krajowych.

Jednocześnie informuje, że GDDKiA nie zamierza wystąpić z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej i nie wszczęło postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady na przedmiotowej nieruchomości.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie poinformował, że nie posiada informacji o roszczeniach dotyczących ww. nieruchomości. Ponadto aktualnie nie toczy się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowanie administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Augustowie poinformowało, że na przedmiotowej działce nie występują śródlądowe wody płynące, zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Zgodnie z informacją udzieloną przez **Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska**, przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku poinformował, że brak jest obiektów nieruchomych oraz stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską na terenie wskazanej działki.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 6.050,00 zł (słownie: sześć tysięcy pięćdziesiąt złotych i 00/100).

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. 2025 poz. 826).

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydany przez Starostę Powiatu Elckiego. Strony zobowiązane będą do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia, że nie będą występowały 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 zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopię wypisu i wyrysów działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

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.

Zgodnie z art. 29b ust 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.) - każdy nabywca nieruchomości Zasobu **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 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.

Powyższe oświadczenie będzie składane przez Nabywcę także w notarialnej umowie sprzedaży.

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 art. 28a ust. 1 ww. 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 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 z dnia 19 października 1991 r. 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 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.

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 Ełku, ul. Zamkowa 8, 19-300 Ełk (tel. 87 621 74 50).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 01.08.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy Prostki,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Olecku,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Ełku.

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Ełku

Przemysław Bondziul