



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn
Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

OLS.WGZ.ELB.4240.34.2025.MCh.13

Elbląg, dn. 12.08.2025 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 2025 r., poz. 826) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie Różany, gmina Gronowo Elbląskie, powiat elbląski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej ze zlikwidowanego PFZ.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Podstawowe informacje o nieruchomości:

Nieruchomość niezabudowana, położona w gminie Gronowo Elbląskie, oznaczona w ewidencji gruntów obrębu Różany jako działki nr **71, 82, 89, 90, 91**, o łącznej powierzchni **0,9200 ha** w tym:

- łąki trwałe (Ł) 0,6200 ha, w tym: ŁII – 0,6200 ha
- grunty orne (R) 0,2500 ha, w tym: RIIIb – 0,2500 ha,
- grunty pod rowami (W) 0,0500 ha, w tym: WŁII – 0,0300ha, W-RIIIb – 0,0200 ha

Powierzchnia użytków rolnych – 0,9200 ha

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Braniewie dla w/w nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta **KW EL1E/00005214/1, EL1E/00005207/9**.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość o kształcie rozłogu foremego. Konfiguracja terenu równinna. Granice działek wyznaczają rowy wypełnione wodą, ponadto przez działkę nr 82 również przebiega rów wypełniony wodą. Nieruchomość stanowi użytek zielony. Na granicach nieruchomości znajdują się drzewa (wierzby). Działki położone wśród gruntów użytkowanych rolniczo. Dostęp działek nr 71, 82, 89 do dróg publicznych pośredni poprzez wewnętrzne drogi gminne (oznaczone jako działki nr 75, 88). Natomiast działki 90 i 91 nie posiadają dostępu do dróg (wewnętrznych, publicznych). Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej, w związku z czym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń z tego tytułu. Nabywca zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży w tym zakresie.

Urząd Gminy w Gronowie Elbląskim poinformował, że działki nr 71, 82, 90, 91 położone w obrębie Różany znajdują się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Nr XXIII/200/2001 r., z dnia 24 sierpnia 2001 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 108 z dnia 23 października 2001 r., w strefie oznaczonej symbolem:

Działka nr 71 obręb Różany, gmina Gronowo Elbląskie:

- T – 10 tj. Tereny rolnicze szczególnie chronione;
- O – 3 tj. Pagórki terpowe objęte ochroną;
- O – 2 tj. Strefy ochrony konserwatorskiej;

Działka nr 82 obręb Różany, gmina Gronowo Elbląskie:

- T – 9 tj. Tereny rolne;
- O – 2 tj. Strefa ochrony konserwatorskiej;

Działka 89 obręb Różany, gmina Gronowo Elbląskie:

- T – 9 tj. Tereny rolne;
- O – 3 tj. Pagórki terpowe objęte ochroną;
- O – 2 tj. Strefa ochrony konserwatorskiej;

Działka nr 90 obręb Różany, gmina Gronowo Elbląskie:

- T – 9 tj. Tereny rolne;
- O – 3 tj. Pagórki terpowe objęte ochroną;
- O – 2 tj. Strefa ochrony konserwatorskiej;

Działka nr 91 obręb Różany, gmina Gronowo Elbląskie:

- T – 9 tj. Tereny rolne;
- O – 3 tj. Pagórki terpowe objęte ochroną;
- O – 2 tj. Strefa ochrony konserwatorskiej;

- 1) Gmina Gronowo Elbląskie proceduje wprowadzenie Planu Ogólnego na obszarze całej Gminy. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa otrzymał stosowne zawiadomienie.
- 2) W/w działki nie są objęte procedowaną zmianą MPZP.
- 3) Nie wydaje się WZ. Obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.
- 4) Nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji zezwolenia na realizację inwestycji drogowej. Obecnie nie planuje się takiego działania.
- 5) W/w nieruchomości nie są objęte programem rewitalizacji. Gminie nie przysługuje prawo pierwokupu w/w nieruchomości. Rada Gminy Gronowo Elbląskie nie podjęła uchwały w tej sprawie.
- 6) W/w nieruchomości nie są objęte miejscowym planem odbudowy.
- 7) w/w nieruchomości nie są objęte decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- 8) w/w działki przylegają do drogi wewnętrznej.
- 9) Nieruchomości nie są ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
- 10) Gmina nie posiada informacji o udokumentowanych złożach kopalin na w/w nieruchomościach.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu poinformował, że na przedmiotowych działkach nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków. Jednocześnie poinformowano, że zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jeśli podczas prac ziemnych na terenie w/w działki zostaną odkryte jakiekolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny, właściciel musi bezzwłocznie powiadomić o tym WUOZ lub właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie poinformowało, że według posiadanej ewidencji, na działkach nr 71, 82, 89, 90, 91 w obrębie Różany, gmina Gronowo Elbląskie, nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje PGW Wody Polskie. Jednocześnie poinformowano, że zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych

na działkach nr 82, 89 znajdują się rowy melioracyjne, ponadto działki nr 71, 82, 89, 90, 91 w obrębie Różany, gmina Gronowo, graniczą z rowami melioracyjnymi. Poinformowano również, że działka nr 82 i częściowo działka nr 71 w obrębie Różany, gmina Gronowo Elbląskie, graniczą z kanałem A pld. 1 i zgodnie z art. 232 ust. 1 Prawa wodnego – zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do śródlądowych wód powierzchniowych oraz brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. Ponadto nadmieniono, że na działkach mogą występować niezainwentaryzowane urządzenia drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przerwania podczas wykonywania robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie informuje, że przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 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.

Zgodnie z zaświadczeniem **Starostwa Powiatowego w Elblągu** oraz **Warmińsko Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie**, do dnia wystawienia zaświadczenia nie wpłynęły żadne wnioski roszczeniowe byłych właścicieli i nie toczy się postępowanie roszczeniowe w stosunku do w/w działki. Nie istnieje potrzeba rezerwy terenu na potrzeby realizacji dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych

Na terenie działki nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Elbląskiego. 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 wyrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 46.900,00 zł

(słownie: czterdzieści sześć tysięcy dziewięćset złotych 00/100)

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie w/w nieruchomości i może być rozłożona na raty

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

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 nie przekroczy 300 ha.

Nabywający zobowiązany będzie do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia w tym zakresie. Oświadczenia te będą składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych:

1. będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnie 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.

W rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. 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.

Na podstawie art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 826) Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat, licząc od dnia nabycia tej nieruchomości od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

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.**

Zatem w notarialnej umowie sprzedaży Nabywca zobowiązany będzie złożyć stosowne oświadczenie w tym zakresie.

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.**

W myśl art. 29c ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tj. Dz. U. z 2024 roku, poz. 589 ze zm.), **czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, jest nieważna.**

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.

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>

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 Elblągu ul. Nowodworska 10B, (tel. 55 230 65 20) w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres, co najmniej 14 dni poczynając od dnia 20.08.2025 roku w: Urzędzie Gminy Gronowe Elbląskie, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie oraz Sekcji Zamiejscowej w Elblągu, na stronie podmiotowej Biuletynu informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy Gronowo Górne,
2. Warmińsko-Mazurska Izby Rolnicza w Olsztynie,
3. Warmińsko-Mazurska Izby Rolnicza – Biuro w Elblągu,
4. Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie
5. Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu.

Sp. Martyna Chojecka

**Z upoważnienia p.o. Dyrektora
Z-ca Kierownika WFKiW
Marcin Wiśniewski
/podpisano elektronicznie/**