



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Elblągu
OLS.WGZ.ELB.4240.100.2025.AZ.2

Elbląg, dnia 22.09.2025 r.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

działając na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016r. 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 roku, poz. 826) oraz 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 (tj.Dz. U. z 2021r. poz. 2092) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargowym, położonej na terenie gminy Gronowo Elbląskie, powiat elbląski, woj. warmińsko-mazurskie, pochodzącej z byłego PFZ

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Gronowo Elbląskie, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Wikrowo, jako:

działka Nr 257 pow. 3,1159 ha, KW Nr EL1E/00044689/6

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 3,1159 ha, z czego:

- grunty orne : 1,2381 ha, w tym: RIVb – 1,2381 ha,
- nieużytki : 1,6911 ha,
- grunty pod rowami : 0,1867 ha, w tym W-RIVb – 0,1867 ha

w tym: 1,4248 ha użytków rolnych.

Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obrzeżu wsi Wikrowo. Działka położona jest bezpośrednio przy drodze krajowej nr 22 oznaczonej w ewidencji jako działka (nr 266/2), bez urządzonego zjazdu z drogi publicznej. **Przyszły nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał urządzić zjazd z drogi publicznej i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.** Działka jest niezabudowana, niezagospodarowana nieużytkowana rolniczo, porośnięta wysoką trawą, silnie zachwaszczona, porośnięta zakrzaczeniami oraz drzewostanem mieszanym. Kształt nieruchomości w kształcie rozłogu nieforemny. Rzeźba terenu pagórkowata. Sąsiedztwo działki stanowią grunty rolne oraz pojedyncza zabudowa siedliskowa i gospodarcza.

Urząd Gminy Gronowo Elbląskie informuje, że zgodnie z obowiązującym **Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego** uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Nr XXIII/200/2001r z dnia 24 sierpnia 2001r wymieniona działka przeznaczona jest jako :

- T-2 tj. Szuwary i zarośla,**
- O-2 tj. Strefa ochrony konserwatorskiej,**
- O-10 tj. Korytarze ekologiczne,**
- O-17 tj. Strefa zagrożenia sanitarnego od dróg,**
- I-20 tj. Wały przeciwpowodziowe,**
- I-21 tj. kanały melioracyjne.**

Ponadto informują że :

- na przedmiotowej nieruchomości nie jest planowana lokalizacja siłowni wiatrowych, a w jej sąsiedztwie nie występują siłownie wiatrowe,
- działka nie jest objęta zmianą Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego,
- działka położona jest w obszarze obowiązującego MPZP w związku z powyższym nie ma

- możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy,
- w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji w sprawie zwolnienia na realizację inwestycji drogowej,
- Gminie Gronowo Elbląskie nie przysługuje prawo pierwokupu w/w działki w myśl ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (tj.Dz.U. z 2024 r. poz.278)
- nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy,
- nieruchomość nie jest objęta ostateczną decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- nieruchomość bezpośrednio przylega do drogi krajowej DK22,
- nieruchomość nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków,
- Gmina nie posiada informacji na temat udokumentowanych złóż kopalin i zasobów wód podziemnych.

Zgodnie z dodatkowym pismem w sprawie przeznaczenia w/w nieruchomości w MPZP, Urząd Gminy w Gronowie Elbląskim informuje, że przedmiotowa nieruchomość może być użytkowana jako działka rolna jeśli cały czas tak była użytkowana (czyli przed zmianą MPZP oraz w trakcie jego obowiązywania). Inną kwestią jest jej zmiana dotychczasowego użytkowania. W przypadku jeśli dotychczas (czyli przed zmianą MPZP oraz w trakcie jego obowiązywania) działka nie była i nie jest wykorzystywana rolniczo, to zmiana sposobu jej użytkowania nie jest zgodna z obowiązującymi przepisami MPZP.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 116.860,00 zł
 (słownie: sto szesnaście tysięcy osiemset sześćdziesiąt złotych 00/100)
 Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

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

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>

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy 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 elbląskiego. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz Kupujący będą zobowiązani do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego oświadczenia, że nie będą występować 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 wyrys działki wchodzącej w skład nabywanej nieruchomości.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w Elblągu informuje, że według prowadzonej ewidencji na działce nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Działka graniczy z kanałem R pld.FF oraz z kanałem G pld.FF 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 mniej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. Działka graniczy z lewym wałem rzeki Fiszewka. W celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zgodnie z art.176 ust.1 występują ograniczenia wynikające z ustawy Prawo wodne.

Zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów w granicach nieruchomości występują rowy melioracyjne.

Na działce mogą występować również niezainwentaryzowane urządzenia drenarskie, które w przypadku ich przerwania podczas wykonywanych robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu poinformował, że na przedmiotowej nieruchomości nie zarejestrowano stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków. Jednocześnie informują, że działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie z obiektem wpisanym do rejestru zabytków decyzją WKZ nr A-3802 z dnia 2 marca 1995r. jako „Most drogowy zwodzony”. Wszelkie prace podejmowane na działce nie mogą mieć żadnego wpływu na zabytkową substancję mostu.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie informuje, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się poza obszarami objętymi ochroną przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (tj. Dz.U z 2024r. poz.1478) takimi jak :park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000 ,stanowisko dokumentujące, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. W związku z powyższym na działce nie obowiązują zakazy wprowadzone e stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody.

Zgodnie z zaświadczeniem **Starostwa Powiatowego w Elblągu**, do dnia wystawienia zaświadczenia nie wpłynęły żadne wnioski w sprawie roszczeń reparyacyjnych.

Zarząd Dróg Powiatowych w Elblągu z/s w Pasłęku poinformował, że działka nie przylega do drogi powiatowej. Ponadto informują że w ciągu najbliższych 12 miesięcy nie wszczęli oraz nie zamierzają wszczynać postępowania o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na przedmiotowej nieruchomości.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie poinformował, że powyższa działka nie styka się z pasami dróg wojewódzkich i nie leży w ich sąsiedztwie.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad O/Olsztyn informuje że działka przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej nr 22, dla której zarządcą jest tut. Oddział. Przedmiotowy odcinek drogi krajowej nr 22 docelowo planowany jest do rozbudowy na odcinku Fiszewo-Elbląg. Obecnie trwają prace projektowe dotyczące budowy obwodnicy miejscowości Jegłownik w ciągu drogi krajowej nr 22. Żaden z analizowanych wariantów nowego przebiegu drogi krajowej nr 22 nie koliduje z ww. działką. Wobec powyższego nie istnieje potrzeba zajęcia terenu pod rozbudowę drogi krajowej nr 22 z działki nr 257.

GDDKiA nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych dwunastu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania w wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie poinformował, że nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że 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 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**.

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

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 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 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. Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnie nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takiej 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.

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 Elblągu, ul. Nowodworska 10B, (tel. 55 230 65 26).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 25.09.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

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

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Elblągu
Maciej Zaleski

Sporządziła: A. Zaborowska