



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Ełku
OLS.WGZ.ELK.4240.65.2025.ASi.3

Ełk, dnia 20.11.2025 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 zabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie Monety, gmina Biała Piska, powiat piski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej ze zlikwidowanego PFZ.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

nieruchomość rolna zabudowana oznaczona w ewidencji gruntów **obróbu Monety, gmina Biała Piska, powiat piski, woj. warmińsko-mazurskie, jako działka nr 115/2 o powierzchni 0,5400 ha, w tym:**

- **grunty rolne zabudowane – 0,3400 ha** (klasy gleb: Br-RIVa-0,3400 ha),
- **grunty orne – 0,2000 ha** (klasy gleb: RIVa-0,2000 ha).

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Pieszku dla w/w nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta **KW OL1P/00016625/6**.

Działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej miejscowości Monety w odległości około 16 km od miasta Biała Piska.

Na podstawie dokonanych oględzin ustalono, że część nieruchomości użytkowana jest rolniczo jako pastwisko z pojedynczym zadrzewieniem oraz zakrzaczeniem. Działka częściowo ogrodzona pastuchem na drewnianych słupach oraz siatką na betonowych słupach, w południowej części działki wydzielony jest ogródek warzywny, we wschodniej części nieruchomości posadowione są: budynek gospodarczy oraz część stodoły.

Budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 162 m² – ściany budynku gospodarczego murowane z kamienia oraz cegły ceramicznej pełnej i cegły wapienno-pisakowej na zaprawie wapienno-glinianej z licznymi ubytkami pęknięciami, dach dwuspadowy pokryty dachówką ceramiczną z ubytkami, strop z desek – częściowo rozebrany, drzwi drewniane – uszkodzone. Stan techniczny budynku gospodarczego – średni.

Budynek stodoły o powierzchni zabudowy 92 m² – ściany: konstrukcja drewniana słupowo-rzglowa, obita deskami z licznymi ubytkami, ściana szczytowa murowana z cegły pełnej; dach dwuspadowy pokryty dachówką ceramiczną, częściowo zapadnięty. Stan techniczny stodoły – zły.

Za budynkami znajdują się gołębnik, klatki dla zwierząt, kojec wraz z psem oraz składowiska odpadów: metalowe narzędzia, okna PCV, betonowe donice, koła od pojazdów, armatura łazienkowa oraz urządzenia AGD.

Przez nieruchomość przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna wraz z umiejscowionym na gruncie słupem energetycznym, nieruchomość znajduje się w zasięgu sieci wodociągowej.

Nieruchomość jest bezumownie użytkowana. Kupujący będzie zobowiązany w notarialnej umowie sprzedaży oświadczyć, że: „Kupujący jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy sprzedaży bezumownym użytkowaniem. Samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu

objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi gminnej wewnętrznej – nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu. Nabywający zobowiązany będzie w notarialnej umowie sprzedaży złożyć oświadczenie w tym zakresie.

Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Miejskiego w Białej Piskiej ww. nieruchomość jest objęta aktualnym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Dla części terenu ww. działki w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Biała Piska dotyczącym wsi Monety, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Białej Piskiej Nr XLIV/376/2013 z dnia 27 maja 2013 r. i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym województwa warmińsko-mazurskiego poz. 1391 z dnia 01.04.2014 r. – zapis jest następujący:

Przeznaczenie terenu:

- Tereny dróg wewnętrznych (symbol 11KDW)

§ 30. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) KDG – tereny drogi publicznej – głównej;
- 2) KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;
- 3) KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 4) KDW – tereny dróg wewnętrznych. Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego- 12 Poz. 1391

2. Zasady podziału nieruchomości tereny dróg wyznaczają linie rozgraniczające określone na rysunku planu.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) Na terenach dopuszcza się:

- a) lokalizację urządzeń budowlanych, w tym w szczególności elektroenergetycznych linii kablowych i infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych, elementów sterowania i automatyki;
- b) lokalizację i roboty budowlane sieci infrastruktury technicznej;
- c) lokalizację zjazdów;
- d) lokalizację obiektów małej architektury;

4. Szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu oraz §15 ust. 4.

5. Drogi oznaczone symbolem 1KDG oraz 5KDL stanowią aleje przydrożne ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady ustalenia zawarte w §9 ust. 2 i ust. 3.

- Tereny zabudowy zagrodowej (symbol 19RM)

§ 22. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 19RM, 20RM, 27RM, 35RM, 37RM, 40RM, 47RM, 48RM, 50RM ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy zagrodowej, w skład której wchodzi: budynek mieszkalny oraz budynki inwentarskie i gospodarcze w gospodarstwach rolnych;

2. Zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki budowlanej 3000 m²;

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę po przekształceniach własnościowych gospodarstwa rolnego z możliwością rozbudowy, przebudowy i wymiany istniejących obiektów na warunkach określonych w §22 ust. 3. lit. d), e), f), g), h);

b) dopuszcza się realizację nowych obiektów towarzyszących, stanowiących uzupełnienie funkcji podstawowej – zabudowy zagrodowej;

c) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;

e) wysokość zabudowy:- dla budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m;-dla budynków inwentarskich i gospodarczych: maks. 11,0 m;- dla budynków garażowych: maks. 7,0 m;

f) geometria dachów – dachy dwu – lub wielospadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy;

g) nachylenie głównych połaci dachowych bryły budynku: 40° - 45°;

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §15.

5. Na terenie o symbolu oznaczonym 40RM znajdują się obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego należy zastosować ustalenia zawarte w §9

- Tereny rolnicze (symbol 13R)

§ 19. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3R, 4R, 5R, 12R, 13R, 13aR, 13bR, 15R, 22R, 23R, 25R, 30R, 31R, 34R, 36R, 39R, 41R, 44R, 56R, 59R, 60R, 61R, 62R, 64R ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;

2. Zasady podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi podziałów gruntów rolnych i leśnych;

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) Ustala się zakaz lokalizacji budynków z zastrzeżeniem §19, ust. 3, pkt. 2)

2) Na terenach dopuszcza się:

a) lokalizację budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych z uwzględnieniem przepisów odrębnych, których wysokość nie może przekraczać 12m;

b) powierzchnia zabudowy dla budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych – maks. 20% powierzchni działki ewidencyjnej;

c) wydzielenie dróg wewnętrznych, tymczasowych placów i dróg montażowych oraz dróg serwisowych w okresie eksploatacji elektrowni wiatrowych;

d) lokalizację sieci, infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury niezbędnej do obsługi zespołu elektrowni wiatrowych, pod warunkiem nienaruszenia przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z § 15.

Teren nieruchomości:

- nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; Gmina Biała Piska nie przystąpiła do opracowania planu miejscowego,

- nie wszczęto postępowania w celu wprowadzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

- Gmina Biała Piska nie zamierza podjąć czynności w sprawie uchwalenia lub zmiany studium dla ww. nieruchomości,

- nie jest objęty ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy oraz ustaleniami decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,

- nie są planowane pod przebieg jakichkolwiek tras komunikacyjnych (dróg),

- nie są planowane pod budowę siłowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych oraz innych urządzeń do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii,

- nie ma udokumentowanych złóż surowców mineralnych i kopalin.

- nie jest objęty planem odbudowy,

- działka jest położona na obszarze zdegradowanym oraz nie jest położona na obszarze rewitalizacji,

- ww. działka nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków.

Rada Miejska w Białej Piskiej podjęła w dniu 27 marca 2024 r. Uchwałę Nr XCIX/545/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Biała Piska.

Na terenie gminy Biała Piska nie wyznaczono w drodze uchwały Rady Miejskiej w Białej Piskiej obszarów rewitalizacji ani Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa a art. 109 ust. 1 pkt 4a i 4b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), w związku z art. 8 ust. 1 i art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 278).

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku poinformował pismem, że na ww. działce nie znajdują się stanowiska archeologiczne.

Starostwo Powiatowe w Pisz informuje, że przedmiotowa działka nie jest obciążona prawem dożywotniego użytkowania i nie były prowadzone i nie toczą się postępowania w zakresie roszczeń reparywacyjnych.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie poinformował pismem, 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 sp-zeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z informacją udzieloną przez **Powiatowy Zarząd Dróg w Pisz** przez teren ww. działki nie planuje się żadnych inwestycji związanych z budową lub rozbudową dróg powiatowych.

Zgodnie z informacją udzieloną przez **Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad**, teren ww. działki nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej. Przez obszar w/w nieruchomości nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej.

Zarząd Dróg Wojewódzkich informuje, że na przedmiotowej nieruchomości nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej. Ponadto, nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działki na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U.

z 2024 r. poz. 311 z późn. zm.) oraz w najbliższych dwunastu miesiący 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.

Zgodnie z informacją udzieloną przez **Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska**, przedmiotowa działka nie jest objęta formami ochrony przyrody takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Zgodnie z informacją udzieloną przez **Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku** na terenie ww. działki nie ma gruntów pokrytych śródlądowymi wodami płynącymi, urządzeń melioracji wodnych ani innych urządzeń.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 43.700,00 zł (słownie: czterdzieści trzy tysiące siedemset 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, wydanymi przez Starostę Powiatu Piskiego. 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.

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 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. 423z 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.

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 28.11.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Miejskiego w Białej Piskiej,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Giżycku,
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

STARSZY SPECJALISTA

Anna Siejka

