



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WGZ.GM.4240.210.2025.AG.4

Olsztyn, 26.08.2025 r.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy w Olsztynie

działając na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 559), art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 2092) a także ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 423 ze zm.), podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości zabudowanej wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, przeznaczonej **do sprzedaży w trybie pierwszeństwa w nabyciu**, położonej w obrębie Rogowa Góra, gmina Miłomłyn, powiat ostródzki, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej ze zlikwidowanego Państwowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Rolnej w Ostródzie

Opis nieruchomości

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona na terenie **gminy Miłomłyn**, powiat ostródzki, woj. warmińsko-mazurskie, oznaczona w ewidencji gruntów **obróbą Rogowa Góra** jako **działka nr 5/30** o powierzchni **1,4320 ha**, w tym:

- **grunty rolne zabudowane: 0,2402 ha**
- **pastwiska trwałe: 0,8513 ha**
- **nieużytki: 0,3405 ha**

co stanowi 1,0915 ha użytków rolnych

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Ostródzkiego. Strony umowy sprzedaży oświadczą w notarialnej umowie sprzedaży, 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.

W skład nieruchomości wchodzi:

- **budynek mieszkalny o pow. zab. 160 m² (nr inwent. 1/165/2010)**

Opis nieruchomości

Nieruchomość położona jest we wsi Rogowo, przy drodze asfaltowej, biegnącej przez miejscowość. Sąsiedztwo działki stanowi zabudowa mieszkalna wsi oraz grunty rolne na zapleczu. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, teren w części zagospodarowany jako zaplecze nieruchomości. Na działce znajduje się obiekt gospodarczy typu kontener, niezwiązany trwale z gruntem, niestanowiący przedmiotu sprzedaży oraz szklarnia warzywna – będąca własnością Dzierżawcy, pasieka, ogórek warzywny, drzewa owocowe i zbiornik bezodpływowy obsługujący budynek mieszkalny. Rzeźba terenu płaska, z lekkim obniżeniem; kształt działki zwarty, regularny, zbliżony do prostokątnego. Teren nieruchomości w części ogrodzony płotem z siatki stalowej na słupkach. Przez działkę przebiega sieć niskiego napięcia z lokalizacją słupów energetycznych, sieć wodociągowa i kanalizacyjna.

Nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez wewnętrzne drogi gminne (działki nr: 11 i 2 obręb Rogowa Góra). Kupujący oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że nie będzie występował z roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

Budynek mieszkalny to obiekt parterowy, murowany, ocieplony. Dach jednospadowy, pokryty papą termozgrzewalną. Wokół budynku znajduje się uporządkowana przestrzeń z utwardzonym podjazdem oraz trawnikami.

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Ostródzie, V Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr EL10/00030504/5.

Zgodnie z pismem Burmistrza Miasta i Gminy Miłomłyn działka nr 5/30 w obrębie Rogowa Góra nie jest objęta obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy teren działki nr 5/30 w obrębie Rogowa Góra **w części stanowi teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w części pod teren zabudowany i wskazany do zabudowy w obrębie jednostek osadniczych.**

Dnia 20.05.2024 r. Rada Miejska w Miłomłynie podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Miłomłyn.

Na w/w działkę Rada Miejska w Miłomłynie nie podejmowała uchwał, o których mowa w art. 8 oraz w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji oraz ustawy z dnia 11 sierpnia 2011 r. o szczegółowych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku żywiołu.

Na wskazanym terenie ani w jego sąsiedztwie nie trwa aktualnie opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na teren ten nie wydano decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji lokalizacji celu publicznego. Nie ma zainteresowania inwestorów lokalizacją elektrowni wiatrowych na tym terenie oraz możliwości jej lokalizacji na tej działce. W obowiązującym studium brak jest informacji o występowaniu złoża kopalin oraz obiektów zabytkowych na przedmiotowym terenie.

Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej gminnej – działki nr 11 obręb Rogowa Góra, następnie działki nr 2 obręb Rogowa Góra stanowiącej drogę wewnętrzną do drogi publicznej gminnej Nr 149013N.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie pismem z dnia 24.05.2023 r. poinformowało, że na przedmiotowej działce nie występują cieki o znaczeniu „utrzymanie melioracji podstawowej” – wody płynące, występują urządzenia melioracji wodnych – systematyczna sieć drenarska, rowy, rurociągi, studzienki.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu pismem z dnia 21.10.2024 r. poinformował, że na w/w działce nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 07.10.2024 r. poinformowała, że w/w działka nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Jednocześnie działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr XXX/670/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 września 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2017 r., poz. 4144).

Dla budynku mieszkalnego w dniu 14.07.2025 roku sporządzono **świadcstwo charakterystyki energetycznej** nr SCHE/191/ 16/2025.

Termin ważności świadectwa – 14.07.2035 rok.

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową: $EU = 113,66 \text{ kWh (m}^2\cdot\text{rok)}$,

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową: $EK = 234,921 \text{ kWh (m}^2\cdot\text{rok)}$,

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną: $EP = 104,96 \text{ kWh (m}^2\cdot\text{rok)}$,

Jednostkowa wielkość emisji CO_2 : $E_{\text{CO}_2} = 0,0141 \text{ t CO}_2/(\text{m}^2\cdot\text{rok})$,

Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową: $U_{\text{oze}} = 91,08 \%$.

Gena sprzedaży nieruchomości wynosi - 178.900,00 zł

(słownie: sto siedemdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset złotych)

W cenie wywoławczej uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży

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

Należność z tytułu sprzedaży nieruchomości płatna jest w pełnej wysokości przed podpisaniem notarialnej umowy sprzedaży.

Przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest do sprzedaży **w trybie pierwszeństwa w nabyciu**. 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.

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 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa 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, lub w przypadku określonym w art. 32b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

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 **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 roku 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 KOWR.

Zgodnie z art. 593 – 595 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r Kodeks cywilny w umowie sprzedaży zastrzeżone zostanie **umowne prawo odkupu** części nieruchomości przeznaczonej w studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego na cele rolne - 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 rolnej części 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 (w tym decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczącą m.in. lokalizacji odnawialnych źródeł energii),
 - b) w nowo uchwalonym planie ogólnym 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 położona będzie poza strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, poza strefą produkcji rolniczej lub poza strefą otwartą przewidzianą 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 wchodziły złoża 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.
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.

Na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa **każdy nabywca nieruchomości Zasobu w umowie 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.

W myśl art. 29c ustawy z dnia 19 października 1991 roku **czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, jest nieważna.**

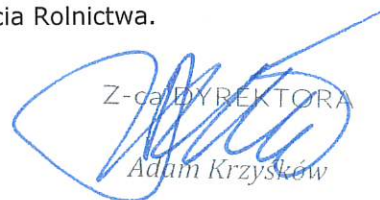
Oddział Terenowy KOWR zastrzega sobie możliwość odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli zajdą nowe, istotne okoliczności, w tym w szczególności nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów, nabywający nie wywiąże się z obowiązków wynikających z umów zawartych z KOWR.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, pok. 22, tel. (89) 524-88-70 w godz. od 8⁰⁰ do 15⁰⁰ każdego dnia roboczego lub w KOWR OT Olsztyn Sekcja Zamiejscowa w Grabinie, Grabin 17, tel. (89) 642-56-40.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu przez okres 14 dni licząc od dnia 3 września 2025 roku w Urzędzie Miasta i Gminy Miłomłyn, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, w Sekcji Zamiejscowej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Grabinie, Grabin 17, 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 Miasta i Gminy Miłomłyn
- 2. W-MiR w Olsztynie
- 3. KOWR OT Olsztyn SZ w Grabinie
- 4. KOWR OT Olsztyn w/m

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzyśków