



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Gospodarowania Mieniem

OLS.WGZ.GM.4240.92.2025.AWo.85

Olsztyn, dnia 17.06.2025r.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

działając na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 4 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 2025r., poz. 559), art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024r., poz. 589 z późn. zm.) 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2092), a także ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 423 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pochodzącej z byłego OPHRiN OLSZTYN, położonej na terenie gminy Braniewo, powiat powiat braniewski, woj. warmińsko – mazurskie, przeznaczonej do sprzedaży

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

nieruchomość niezabudowana położona na terenie gminy Braniewo w miejscowości Lipowina, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu **Wola Lipowska** jako:
- działka nr **32/24** o pow. ogólnej **0,3204 ha**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,3204 ha, z czego:

- łąki trwałe 0,3204 ha, w tym: ŁIV-0,0255 ha, ŁVI-0,2949 ha
w tym: 0,3204 ha użytków rolnych.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Braniewie dla w/w nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta KW EL1B/00031630/1.

Dział III - prawa, roszczenia i ograniczenia w/w księgi wieczystej zawiera wpis dotyczący ograniczonego prawa rzeczowego : odpłatna za jednorazowym wynagrodzeniem służebność przesyłu na okres nie krótszy niż 25 lat na rzecz Województwa Warmińsko-Mazurskiego z siedzibą w Olsztynie, polegająca na prawie do korzystania z nieruchomości w zakresie niezbędnym do wykonywania wszelkich prac eksploatacyjnych, swobodnego dostępu służb, w tym przejazdu, przechodu w celu usunięcia awarii, wykonania prac konserwacyjnych, rozbiórkowych, remontowych kabla światłowodowego sieci szerokopasmowej w rurze HDPE FI 40 dotyczy działki nr 32/6.

W dziale IV - hipoteki w/w księgi nie ma wpisów.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość gruntowa, niezabudowana, o kształcie wydłużonego prostokąta, płaskim terenie i naturalnej nawierzchni, położona w miejscowości Lipowina w obszarze zwartej zabudowy wsi Lipowina, najbliższy budynek sklep DINO w odległości ok. 5 m od strony północnej. Od strony zachodniej do działki przylegają grunty użytkowane rolniczo, od strony wschodniej grunty odłogowane, natomiast przy granicy południowo-zachodniej znajduje się pas gruntu, na którym znajduje się naziemna sieć ciepłownicza. W dalszej odległości znajduje się osiedle mieszkaniowe Lipowiny złożone głównie z budynków kilkunastorodzinnych oraz zabudowy mieszkaniowej jedno i dwurodzinnej.

Brak wydzielonej geodezyjnie drogi dojazdowej i bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej na podstawie uzgodnień z Gminą Braniewo ustanawiana jest aktualnie służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 32/36, obr. Wola Lipowska, gm. Braniewo na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 32/24, obręb Wola Lipowska, gm. Braniewo. Utrzymanie działki nr 23/36, obr. Wola Lipowska związane z wykonywaniem służebności obciąża każdorazowego właściciela działki nr 23/24, obr. Wola Lipowska, gm. Braniewo. Działka nr 32/36, obr. Wola Lipowska, gm. Braniewo w całości sklasyfikowana jest jako łąki trwałe w kl. IV i VI, aktualny stan na gruncie: część działki utwardzona, część zarośnięta wysoką trawą – w związku z brakiem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi i w związku z tym zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w akcie notarialnym, że nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu. Działka nr 32/24, obr. Wola Lipowska częściowo porośnięta trawą, chwastami, niewielka część działki ok. 0,08 ha została zaorana i zabronowana - w związku z bezumownym użytkowaniem części nieruchomości Nabywca zobowiązany będzie oświadczyć w umowie sprzedaży, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy sprzedaży bezumownym użytkowaniem oraz, że samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia bezumownie użytkowanej części nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpi, ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego z tego tytułu. Na sąsiedniej działce doprowadzona en. elektryczna, woda i kanalizacja.

Urząd Gminy w Braniewie pismem z dnia 13.06.2025r. poinformował, że nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 32/24, obręb Wola Lipowska. Na działkę nie wydano decyzji o warunkach zabudowy oraz nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Na przedmiotową działkę nie wpłynęły również wnioski o ustalenie w/w decyzji. Nie planuje się zmian przeznaczenia ww. terenu. Gmina informuje, że w stosunku do w/w działki:

- 1) **W obowiązującym studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Gminy Braniewo (Uchwała Nr 132/VIII/2021 z dnia 21.12.2021r.) działka nr 32/24, obręb Wola Lipowska **położona jest w strefie Lipowiny.** Na w/w działkę nie zostały wydane decyzje inwestycyjne ani nie wpłynęły wnioski o wydanie takich decyzji.
- 2) W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Braniewo, który obowiązywał do dnia 31.12.2003r. teren leżał w granicy terenów rolnych.
- 3) Przeznaczenie w/w działki w studium zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej w Strefie Lipowiny:
Strefa obejmuje miejscowości Zakrzewiec, Lipowina, Wola Lipowska, Goleszewo, Kiersy Gronówko, Mikołajewo i Strubiny. **W strefie obejmują następujące ustalenia dla terenu wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 507;**
 - a) Tworzenie dogodnych warunków prawnych, ekonomicznych i infrastrukturalnych dla rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych w Lipowinie oraz funkcji produkcyjno-komercyjnych i osadniczych w paśmie Maciejewo – Zakrzewiec – Lipowina – Wola Lipowska w miejscach wskazanych w załączniku nr 4;
 - b) Rozwój różnych form rolnictwa, ogrodnictwa i sadownictwa o charakterze podmiejskim,
 - c) Preferowanie rozwoju przetwórstwa rolno-spożywczego opartego na bezpiecznych ekologicznie technologiach.
- 4) Nie są prowadzone prace planistyczne nad zmianą MPZP lub zmianą SUIKZP obejmujące przedmiotową nieruchomość.
- 5) Na w/w obszarze nie przewiduje się lokalizacji siłowni wiatrowych, w sąsiedztwie nie występują elektrownie wiatrowe.
- 6) Działka w nieobowiązującym Lokalnym Planie Rewitalizacji Gminy Braniewo lata 2017-2022 nie leżała na obszarze rewitalizacji oraz nie leżała na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w ustawie z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji.
- 7) W/w działka nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków.
- 8) Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.
- 9) W zasobach Urzędu Gminy Braniewo nie znajdują się informacje dotyczące złóż kopalin na ww. działce.

Uchwałą Nr 63/IX/2024 Rady Gminy Braniewo z dnia 22.11.2024r. Gmina Braniewo przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego Gminy Braniewo.

Starostwo Powiatowe w Braniewie pismem z dnia 23.05.2025r. informuje, że nie wpłynęły wnioski roszczeniowe byłych właścicieli i nie toczy się postępowanie roszczeniowe w stosunku do działki nr 32/24, obręb Wola Lipowska, gm. Braniewo

Warmińsko-Mazurski Konserwator Zabytków pismem z dnia 03.06.2025r. informuje, że na działce nr 32/24, obręb Wola Lipowska, gm. Braniewo nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

W-M WKZ przypomniała, że w przypadku przedmiotowej nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32-33 ustawy *O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Nadzór Wodny w Braniewie pismem z dnia 02.06.2025r. informuje, że na działce nr 32/24, obręb Wola Lipowska, gm. Braniewo nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku, do których prawa właścicielskie wykonuje PGW Wody Polskie. Jednocześnie PGW informuje, że zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, w granicach przedmiotowej działki występuje rów melioracyjny oraz mogą występować niezainwentaryzowane urządzenia drenarskie, które w przypadku ewentualnego uszkodzenia podczas wykonywanych robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 05.06.2025r. informuje, że działka nr 32/24, obręb Wola Lipowska, gm. Braniewo nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004r. 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. W związku z powyższym na w/w działce nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody. Jednakże w/w działka położona jest w niedalekiej odległości od obszaru specjalnej ochrony ptaków Ostoja Warmińska PLB280015.

Warmińsko - Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie pismem z dnia 09.06.2025r. informuje, że nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do nr 32/24, obręb Wola Lipowska, gm. Braniewo 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.

Zarząd Dróg Wojewódzkich Rejon Dróg w Elblągu pismem z dnia 02.06.2025r. informuje, że nr 32/24, obręb Wola Lipowska, gm. Braniewo nie styka się z pasami dróg wojewódzkich i nie leży w ich sąsiedztwie. Nie przywlduje się także budowy nowych odcinków dróg wojewódzkich, które mogłyby przebiegać przez ww. nieruchomość lub z nią graniczyć.

Nie zostało wszczęte na wniosek ZDW w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie w/w nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych 12 miesiącach zarząd dróg nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podstawie przytoczonej ustawy.

Nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej nieruchomości.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie pismem z dnia 22.05.2025r., działając na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych oraz na podstawie § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych informuje, że działka nr 32/24, obręb Wola Lipowska, gm. Braniewo nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest Oddział GDDKiA w Olsztynie i przez obszar tej nieruchomości nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych.

GDDKIA Oddział w Olsztynie nie wszczął postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych dla przedmiotowej działki i nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych dwunastu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania w tej sprawie.

Zarząd Dróg Powiatowych w Braniewie pismem z dnia 26.05.2025r. informuje, że w obrębie działki nr 32/24, obręb Wola Lipowska, gm. Braniewo nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla przedmiotowej nieruchomości. W najbliższych 12 miesiącach organ nie zamierza wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej.

Starostwo Powiatowe w Braniewie pismem z dnia 22.05.2025r. informuje, że nie dysponuje pełnym zakresem informacji o udokumentowanych złożach kopalin występujących na terenie powiatu, jak również nie posiada żadnych informacji w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 39.700,00 zł
(słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy siedemset złotych)

W cenie uwzględniono 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. z 2024r., poz. 589 ze zm.).

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysiem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Braniewskiego. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz Kupujący będą zobowiązani do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego oświadczenia, że nie będą występowali 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 wyrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

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.

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 zbyte 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 11.04.2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t. j. Dz. U. z 2024r., 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 powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności.

W związku z powyższym nabywca nieruchomości rolnej będzie zobowiązany do złożenia w akcie notarialnym stosownego oświadczenia w zakresie posiadanej na własność powierzchni użytków rolnych. 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 fałszywych zeznań.

Na podstawie art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. 2024, poz. 589 ze zm.) Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat, licząc 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 z dnia 19 października 1991r. 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.

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, pok. Nr 10, tel. (55) 230-65-23 w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni poczynając od dnia **03.07.2025 roku** na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, w Urzędzie Gminy Braniewo, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, oraz w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa OT Olsztyn Sekcji Zamiejscowej w Elblągu.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy w Braniewie
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1
3. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu ul. Nowodworska 10B

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

