



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie.
Sekcja Zamiejscowa w Elblągu
OLS.WKUZ.ELB.4240.208.2022.DZ.14.

Elbląg, dnia 20.04.2023 r.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa 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 2022 r., poz. 507) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 2329), 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. 2021 r., poz. 2092), oraz rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz. U. z 2012 r., poz. 208), podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargowym, położonej w obrębie geodezyjnym Kurowo Braniewskie, gmina Młynary, powiat elbląski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z byłego PFZ Gminy Młynary.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, położona w gminie Młynary, powiat elbląski, woj. warmińsko-mazurskie, oznaczona w ewidencji gruntów **obrębu Kurowo Braniewskie** jako :

- **działka Nr 286/2, o powierzchni 0,2331 ha, KW Nr EL1B/00034992/7,**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,2331 ha, w tym:

- **grunty orne** 0,2101 ha, w tym: RIVb - 0,2101 ha,

- **nieużytki** 0,0230 ha, w tym: N - 0,0230 ha,

w tym 0,2101 ha użytków rolnych.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów obrębu Kurowo Braniewskie, jako działka **nr 286/2** położona jest na obrzeżu zabudowy mieszkalnej wsi **Kurowo Braniewskie**. Działka oddalona jest od siedziby gminy Młynary o ok. 5 km i od miasta powiatowego Elbląg o ok. 28 km. Nieruchomość leży przy drodze ekspresowej asfaltowej S 22.(Elbląg – Chruściel). Pas drogowy drogi ekspresowej składa się z dodatkowej jezdni drogi głównej, asfaltowej (dojazdowej), równoległej do drogi ekspresowej. Działkę od dodatkowej jezdni drogi głównej oddziela rów i brak jest przepustu na rowie, zatem działka nie posiada dostępu do w/w drogi – brak urządnego zjazdu. **Nabywca we własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu. Nabywający zobowiązany będzie złożyć w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia w tym zakresie.** Działka posiada nawierzchnię gruntową porośniętą trawą i w części chwastami. W konturze nieużytku na ww. działce znajduje się okresowo podmokłe miejsce, zarośnięte roślinnością stawową (trzciny i szuwały). Rzeźba terenu nieruchomości płaska. Kształt działki zwarty, regularny, zbliżony do prostokąta (wielobok). Teren nieruchomości nieogrodzony. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkalna oraz grunty rolne. Przez nieruchomość przebiega sieć wodociągowa i sieć kanalizacyjna (sanitarna i lokalna) - realizacja inwestycji nastąpiła za zgodą poprzedników prawnych KOWR. Nieruchomość w części bezumownie użytkowana, zagospodarowana jako przydomowe tereny zielone. **Zatem Nabywający zobowiązany będzie złożyć w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenie, że jest świadomy faktu obciążenia części przedmiotu umowy sprzedaży bezumownym użytkowaniem, samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie oraz nie wystąpi i nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.**

W zaświadczeniu Urząd Miasta i Gminy w Młynarach poinformował, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Młynarach Nr XIX-91/04 z dnia 10. września 2004 r. teren działki nr 286/2 obręb Kurowo Braniewskie gmina Młynary określony jest w części jako drogi klasy S (KS2/2), a w części jako teren upraw polowych, użytków zielonych, ogrodnictwa, warzywnictwa, sady, zakrzewienia i zadrzewienia (R). Nie prowadzone są prace planistyczne zmierzające do zmiany przeznaczenia m.p.z.p. wsi Kurowo Braniewskie oraz zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Młynary obejmującego ww. teren. Na wskazanym obszarze oraz w sąsiedztwie nie istnieje oraz nie jest planowana lokalizacja siłowni wiatrowej. Z uwagi na obowiązujący m.p.z.p. wsi Kurowo Braniewskie nie wydano decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Na podstawie art. 11a ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, nie jest prowadzone oraz w najbliższych sześciu miesiącach Urząd nie zamierza wszczynać w zakresie dróg gminnych, postępowania o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Rada Miejska w Młynarach dla wskazanego obszaru nie wyznaczyła w drodze uchwały obszaru rewitalizacji, zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tj. Dz.U. z 2021 r., poz. 485 z późn. zm.). Dla nieruchomości nie sporządzono miejscowego planu odbudowy, nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków. Na powyższym terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych ani tereny górnicze ujawnione w uwarunkowaniach do SUKZP Miasta i Gminy Młynary oraz tereny górnicze (w tym obszary osuwania się mas ziemnych) określone w m.p.z.p..

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w Elblągu poinformowało, że według prowadzonej ewidencji na nieruchomości (działka nr 286/2 obr. Kurowo Braniewskie, gm. Młynary) nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Jednocześnie zgodnie z prowadzoną ewidencją urządzeń melioracji wodnych na ww. działce nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w Gdańsku poinformowało, że według Mapy Podziału Hydrograficznego Polski (w skali 1:10000) na przedmiotowej nieruchomości (działka nr 286/2 obr. Kurowo Braniewskie gm. Młynary) nie stwierdzono występowania cieków ani zbiorników wodnych. Ponadto ww. działka nie leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz nie znajduje się na terenie stref ochronnych ujęć wód.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu poinformował, że na przedmiotowej nieruchomości nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Jednocześnie poinformowano, że zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (tj.: Dz.U. z 2022 r., poz. 840), jeżeli podczas prac ziemnych na terenie w/w działki zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny, właściciel musi bezzwłocznie powiadomić o tym WUOZ lub właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała że przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (tj.: Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.), 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 ww. działce nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody.

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

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie poinformował, iż 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 prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Starostwo Powiatowe w Elblągu poinformowało, że w oparciu o dokumentację geologiczną będącą w zasobach Starostwa Powiatowego, Starosta Elbląski w ramach swoich kompetencji z zakresu organu administracji geologicznej nie wydawał pozwoleń na prowadzenie prac związanych z rozpoznaniem możliwości występowania kopalin oraz nie udzielał koncesji na wydobycie z przedmiotowej nieruchomości.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że ww. nieruchomość przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego dodatkowej jezdni drogi głównej, którą od działki nr 286/2 obr. Kurowo Braniewskie, gmina Młynary oddziela rów i brak jest przepustu na rowie. W razie potrzeby urządzenia zjazdu normą prawną postępowania w przedmiocie zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację

zjazdu lub przebudowę zjazdu, reguluje przepis art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj.: Dz. U. z 2023 r., poz. 645), który stanowi, iż budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu. Decyzja ma charakter uznaniowy, a podstawowym kryterium, które warunkuje uzyskanie zgody na lokalizację zjazdu lub przebudowę istniejącego zjazdu, jest spełnienie wymogów bezpieczeństwa ruchu drogowego. GDDKiA nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych dwunastu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj.: Dz.U. z 2023 r., poz. 162) i nie wszczęto postępowania w wydanie decyzji dot. lokalizacji autostrady, na podst. ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym (tj.: Dz. U. z 2022 r. poz. 2483 z późn. zm.) dla przedmiotowej nieruchomości. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rezerwa terenu dla potrzeb budowy drogi ekspresowej S22 zakłada większą zajętość terenu niż w uzyskanej decyzji lokalizacyjnej z dnia 29.03.2004 r. dla odcinka Elbląg – Chruściel drogi S22. GDDKiA nie widzi przeciwwskazań w zagospodarowaniu ww. nieruchomości.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie Rejon Dróg w Elblągu poinformował, że nieruchomość nie styka się z pasami dróg wojewódzkich i nie leży w ich sąsiedztwie. Nie przewiduje się również budowy nowych odcinków dróg wojewódzkich, które mogłyby przebiegać przez ww. działkę lub z nią graniczyć. Nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowej nieruchomości w zakresie dróg publicznych i w najbliższych dwunastu miesiącach zarząd dróg nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podstawie przytoczonej ustawy (tj.: Dz.U. z 2023 r., poz. 162). W związku z powyższym nie wymagana jest rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej nieruchomości.

Zarząd Dróg Powiatowych w Elblągu z/s w Pasłęku poinformował, że przedmiotowa nieruchomość nie przylega do dróg powiatowych. Nie wszczął oraz nie zamierza wszczynać w ciągu dwunastu miesięcy postępowania o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla przedmiotowej nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 29.900,00 zł

(słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy dziewięćset złotych 00/100).

Część ceny w wysokości 23.475,94 zł zawiera podatek VAT w stawce obowiązującej w dacie zawarcia notarialnej umowy sprzedaży.

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 2022 r., poz. 2329).

Sprzedający sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Elbląskiego. Strony będą zobowiązane do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia, że nie będą występowały z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego 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.

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.

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.

Zgodnie z art.2 pkt.5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r, poz. 2569 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.

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.

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 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.

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>

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.

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 25).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 11. maja 2023 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Sołectwo Rucianka;
2. Miejscowość Nowe Sadłuki;
3. Urzędu Miasta i Gminy Młynary;
4. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1;
5. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Elblągu;
6. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6;
7. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu, ul. Nowodworska 10B.

Sporządziła: D.Żochowska

GŁÓWNY SPECJALISTA

Dorota Żochowska

Główny Specjalista
samodzielne stanowisko pracy
Maciej Zaleski