



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn
Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

OLS.WGZ.ELB.4240.70.2025.AR.2

Elbląg, dn. 29.04.2025 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 2024 r. poz. 801 ze zm.) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie Szyleny, gmina Braniewo, powiat braniewski, województwo warmińsko – mazurskie, pochodzącej z byłego PGR Bemowizna.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Podstawowe informacje o nieruchomości:

Nieruchomość niezabudowana w miejscowości Bemowizna oznaczona jako działka nr 319/1 o powierzchni 1,9794 ha, obręb Szyleny, gmina Braniewo, powiat braniewski – w tym udział w Zasobie **226/19794**

Powierzchnia łączna nieruchomości wynosi: 1,9794 ha, w tym:

- grunty orne: 1,9794 ha - RIVa

w tym: 1,9794 ha użytków rolnych.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość położona na zapleczu zwartej zabudowy miejscowości Bemowizna, o kształcie regularnym zbliżonym do trapezu. Teren równinny, w części wykorzystywany przez współwłaścicieli nieruchomości jako ogródki przydomowe oraz miejsca rekreacji. Na części nieruchomości rosną kwiaty, drzewa owocowe i krzewy ozdobne. Na obszarze działki znajdują się drewniane i murowane altanki postawione bez pozwolenia przez współwłaścicieli ogródków, niefigurujące w rejestrze ewidencji gruntów i budynków. Część działki stanowi zachwaszczony teren porośnięty wysoką trawą. Obszar działki nr 319/1 w ramach sprzedawanego udziału 226/19794 stanowi teren niezagospodarowany, nieużytkowany od kilku lat, który do niedawna stanowił obszar nielegalnego składowania śmieci i odpadów organicznych, których pozostałość nadal występuje na gruncie. Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i gospodarcza osiedla mieszkaniowego Bemowizna, grunty KOWR oraz drogi: od strony wschodniej droga powiatowa nr 1385N o nawierzchni asfaltowej, bez urządzonego zjazdu na działkę nr 319/1 obręb Szyleny i od strony południowej gminne drogi wewnętrzne: nr 319/9, obręb Szyleny, o nawierzchni gruntowej utwardzonej i nr 319/19, obręb Szyleny, o nawierzchni gruntowej nieutwardzonej, poprzez które odbywa się bezpośredni dostęp do działki nr 319/1, obręb Szyleny.

W związku z zastrzeżeniem Zarządu Dróg Powiatowych o konieczności uwzględnienia przez kupującego istniejącej organizacji ruchu na drogach powiatowych stanowiących dojazd do nieruchomości oraz, że dostęp do przedmiotowej nieruchomości będzie odbywał się poprzez działkę nr 319/9, obręb Szyleny, gm. Braniewo, która stanowi drogę wewnętrzną – **Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej, w związku z tym, nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.**

Przez południowo-zachodni narożnik nieruchomości przebiega naziemna linia energetyczna.

82-300 Elbląg, ul. Nowodworska 10B, +48 55 230 65 20, www.kowr.gov.pl

W V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Braniewie dla wyżej wymienionej nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta **KW EL1B/00014595/8**. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa wpisana jest jako współwłaściciel nieruchomości w udziale wynoszącym 452/39588.

W działach III i IV powyżej wskazanej księgi nie ma wpisów praw, roszczeń, ciężarów i ograniczeń obciążających w/w wymieniony udział we współwłasności nieruchomości.

Urząd Gminy w Braniewie informuje, że nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 319/1, obręb Szyleny. Na działkę nie wydano decyzji o warunkach zabudowy oraz nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nie planuje się zmian przeznaczenia w/w terenu.

Gmina informuje, że w stosunku do działki nr 319/1 obręb Szyleny:

- 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 leży w strefie Szyleny;
- 2) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Braniewo zatwierdzonym uchwałą nr 25/93 Rady Gminy Braniewo z dnia 29.07.1993 r. (ogłoszonym w Dz. Urz. Woj. Elbląskiego Nr 14 poz.112), który obowiązywał do dnia 31.12.2003 r. teren leżał w granicy terenów rolnych;
- 3) Kierunki polityki przestrzennej w Strefie Szyleny:
Strefa rolniczo-produkcyjna. Strefa obejmuje Bemowiznę, Szyleny, Brzeszczyny i Marcinkowo. W strefie wydziela się tereny komunikacji, strefę terenów leśnych, wyznacza się obszary dla lokalizacji urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych wraz z ich strefą ograniczającą zabudowę i zagospodarowanie.
Na obszarze tym obowiązują ustalenia:
 - a) na terenach miejscowości Bemowizna oraz miejscowości Szyleny:
 - tworzenie dogodnych warunków prawnych i infrastrukturalnych dla rozwoju funkcji osadniczych oraz środowiska obsługi południowej części gminy wzdłuż drogi Bemowizna – Szyleny oraz wsi Szyleny w miejscach wskazanych na załączniku nr 4;
 - tworzenie warunków prawnych, ekonomicznych i infrastrukturalnych dla rozwoju funkcji produkcyjno-komercyjnych w oparciu o bazy gospodarcze PGR-ów w Bemowiznie i Szylenach.
 - b) tereny ekosystemów leśnych wzdłuż rzeki Biebrzy:
 - utrzymanie dominacji funkcji gospodarki leśnej,
 - ochrona krajobrazu w rejonie doliny Biebrzy,
 - preferencje dla ekoroślnictwa i agroturystyki,
 - stosowanie lokalnych alternatywnych źródeł energii.
 - c) tereny w południowej i północnej części strefy:
 - wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych (teren oznaczony na rysunku – Załączniku nr 4 do uchwały) dla budowli o wysokości uwzględniającej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odległość do granicy strefy ochronnej,
 - dopuszcza się produkcję rolną oraz usługi i produkcję nie związaną z produkcją rolną oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 4) nie wszczęto postępowania dotyczącego zmiany przeznaczenia działki w SUIKZP,
- 5) na wyżej wymienionym obszarze nie przewiduje się lokalizacji siłowni wiatrowych, w sąsiedztwie nie występują elektrownie wiatrowe,
- 6) nie planuje się przez rozpatrywaną nieruchomość przebiegu dróg gminnych, ani poszerzenia istniejących dróg,
- 7) Gmina Braniewo nie posiada Gminnego Planu Rewitalizacji,
- 8) nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy,

- 9) przedmiotowa nieruchomość przylega do granicy pasa drogowego gminnej drogi wewnętrznej,
- 10) Uchwałą Nr 63/IX/2024 Rady Gminy Braniewo z dnia 22.11.2024r. Gmina Braniewo przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego Gminy Braniewo,
- 11) nieruchomość nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków.

Starostwo Powiatowe w Braniewie informuje, że nie wpłynęły wnioski roszczeniowe byłych właścicieli i nie toczy się postępowanie roszczeniowe w stosunku do przedmiotowej działki.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie, Delegatura w Elblągu informuje, że na przedmiotowym terenie nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zgodnie z art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jeżeli na terenie przedmiotowej działki zostaną odkryte jakiekolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny, właściciel nieruchomości musi bezzwłocznie powiadomić o tym Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, bądź właściwego wójta.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu informuje, że na działce nie występują śródlądowe wody płynące, w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje PGW Wody Polskie. Na przedmiotowej działce mogą występować podziemne urządzenia drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przzerwania podczas wykonywanych robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

W opinii Zarządu Zlewni w Elblągu nie ma przeciwwskazań co do trwałego rozdysonowania (sprzedaży) rozpatrywanej działki.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie informuje, że działka 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.

Warmińsko - Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie informuje, 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.

Zarząd Dróg Wojewódzkich Rejon Dróg w Elblągu pismem z dnia 21.01.2025 r. informuje, że nieruchomość nie styka się z pasami dróg wojewódzkich i nie leży w ich sąsiedztwie. Nie przywiduje się także budowy nowych odcinków dróg wojewódzkich, które mogłyby przebiegać przez przedmiotową 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 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 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 Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych informuje, że w/w nieruchomość nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest tutejszy Oddział i przez obszar nieruchomości nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej nieruchomości na potrzeby budowy dróg krajowych. 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 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dot. lokalizacji autostrady na podstawie ustawy z dnia 27 października 1994r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym dla przedmiotowej nieruchomości.

Starostwo Powiatowe w Braniewie 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.

Zarząd Dróg Powiatowych w Braniewie pismem z dnia 13.01.2025r. Informuje, że działka nr 319/1 obręb Szyleny przylega do pasa drogowego drogi powiatowej nr 1385N, nie zachodzi konieczność rezerwy terenu w/w działki na potrzeby budowy dróg powiatowych, nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. W najbliższych 12 miesiącach ZDP nie zamierza wszcząć postępowania w tej sprawie, na podstawie przytoczonej ustawy, dla przedmiotowej nieruchomości. Ponadto należy pouczyć Kupującego, że w przypadku planowania budowy obiektu budowlanego na działce sąsiadującej z drogą, muszą być zachowane minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni (zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych) minimum 20 m poza terenem zabudowy i 8 m na terenie zabudowanym.

Ponadto ZDP wnosí, aby w trakcie sprzedaży nieruchomości informować kupujących o konieczności wykonywania prac polegających na bieżącej konserwacji urządzeń melioracyjnych. Należy również poinformować Kupującego o konieczności uwzględniania istniejącej organizacji ruchu na drodze powiatowej stanowiącej dojazd do przedmiotowej nieruchomości. Dostęp do nieruchomości będzie odbywał się poprzez działkę nr 319/9, obręb Szyleny, gmina Braniewo.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Braniewskiego. 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.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi – 3.700,00 zł

(słownie: trzy tysiące siedemset złotych 00/100)

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie w/w nieruchomości bez możliwości rozłożona na raty

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zm).

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

Na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku 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.**

W myśl art. 29c ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tj. Dz. U. z 2024 roku, poz. 589 ze zm.), **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 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, (tel. 55 230 65 20) w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres, co najmniej 14 dni poczynając od dnia 09.05.2025 roku w: Urzędzie Gminy Braniewo, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie oraz Sekcji Zamiejscowej w Elblągu, na stronie podmiotowej Biuletynu informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy w Braniewie,
2. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie,
3. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza – Biuro w Elblągu,
4. Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie,
5. Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu.

Sp.

Anna

Rożentalska

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

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	269176.642222.578732
Nazwa dokumentu	Wykaz o przeznaczeniu do sprzedaży Szyleny 319_1.pdf
Tytuł dokumentu	Wykaz o przeznaczeniu do sprzedaży Szyleny 319_1
Sygnatura dokumentu	OLS.WGZ.ELB.4240.70.2025.AR
Data dokumentu	07.05.2025 10:44:41
Skrót dokumentu	3B64B4F8A38D4ABE50F8C98FA07BCF0FB059AC82
Wersja dokumentu	1.3
Data podpisu	07.05.2025
Sygnatariusz	Marcin Wiśniewski
Stanowisko	Zastępca Kierownika Wydziału
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
Akceptacja	Zaleski Maciej, 29.04.2025 12:33:56, wersja 1.0 (p.o. Kierownika Sekcji, DYREKTOR OT OLSZTYN (OLS.D), Sekcja Zamiejscowa w Elblągu (OLS.WGZ.ELB)) Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Olsztyn
	EZD 3.126.43.43.
Data wydruku:	07.05.2025 13:07:00
Autor wydruku:	Rożentalska Anna