



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Gospodarowania Mieniem

OLS.WGZ.GM.4240.206.2025.AWo.2

Olsztyn, dnia 19.05.2025r.

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 ze 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) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

udziału 9620/19774 w nieruchomości chodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pochodzącej z byłego PGR Bemowizna, położonej na terenie gminy Braniewo, powiat powiat braniewski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z byłego PGR Bemowizna, przeznaczonej do sprzedaży

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

udział 9620/19774 w nieruchomości niezabudowanej położonej na terenie gminy Braniewo w miejscowości Bemowizna, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów obręb **Szyleny** jako:
- działka nr **310/9** o pow. 1,9774 ha – w tym udział w Zasobie 9620/19774

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 1,9774 ha, z czego:

- grunty orne: 1,9774 ha - RIIIB

w tym: 1,9774 ha użytków rolnych.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Braniewie dla w/w nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta KW EL1B/00014591/0.

W dziale III ww. księgi wieczystej znajdują się trzy ostrzeżenia o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym skierowane przeciwko udziałom osób fizycznych w prawie współwłasności nieruchomości.

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

Opis nieruchomości:

Nieruchomość położona na zapleczu zwartej zabudowy miejscowości Bemowizna, o kształcie nieregularnym. Teren częściowo równinny, częściowo pofałdowany, w części wykorzystywany przez współwłaścicieli nieruchomości jako ogródki przydomowe oraz miejsca rekreacji. Na części nieruchomości rosną drzewa i krzewy owocowe. Część działki stanowi zachwaszczony teren porośnięty wysoką trawą oraz drzewostanem liściastym i iglastym. Powierzchnia nieużytkowana - ok. 1 ha. Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, grunty leśne, grunty prywatne oraz drogi: od strony zachodniej droga powiatowa nr 1385N o nawierzchni asfaltowej, bez urządnego zjazdu na działkę nr 310/9 i od strony południowej gminna droga wewnętrzna o nawierzchni gruntowej utwardzonej, określona jako działka nr 310/24, obręb Szyleny poprzez którą odbywa się bezpośredni dostęp do działki nr 310/9, 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 310/24, 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.**

Urząd Gminy w Braniewie informuje, że nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 310/9, obręb Szyleny. Na działkę nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. 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 leży w Strefie Szylen; (kierunki zagospodarowania przestrzennego na terenie miejscowości Bemowizna i Szyleny:
 - a) 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;
 - b) tworzenie warunków prawnych, ekonomicznych i infrastrukturalnych dla rozwoju funkcji produkcyjno – komercyjnych w oparciu o bazy gospodarcze PGR w Bemowiznie i Szylenach).
- 2) nie wszczęto postępowania dotyczącego zmiany przeznaczenia działki w SUIKZP,
- 3) na w/w obszarze nie przewiduje się lokalizacji siłowni wiatrowych, w sąsiedztwie nie występują elektrownie wiatrowe,
- 4) nie planuje się przez ww. nieruchomość przebiegu dróg gminnych, ani poszerzenia istniejących dróg,
- 5) działka nie leży na obszarze rewitalizacji oraz na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w ustawie z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji,
- 6) nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy,
- 7) przedmiotowa nieruchomość przylega do granicy pasa drogowego gminnej drogi wewnętrznej,
- 8) 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 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 w/w działki zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny, właściciel nieruchomości musi bezzwłocznie powiadomić o tym Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, bądź właściwego wójta/burmistrza/prezydenta miasta.

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 przerwania podczas wykonywanych robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

W opinii Zarządu Zlewni w Elblągu nie ma przeciwwskazań co do trwałego rozdysponowania (sprzedaży) przedmiotowej 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.

Nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały nr XXVI/605/17 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk Rzeka Pasłęka PLH280006.

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 24.10.2024r. 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 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 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 21.11.2024r. 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 tutaj 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 wszczęło 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.

Zarząd Dróg Powiatowych w Braniewie pismem z dnia 29.10.2024r. informuje, że działka nr 310/9 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) min. 20m poza terenem zabudowy i 8m na terenie zabudowanym.

Ponadto ZDP wnosi, 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 310/24, obręb Szyleny, gm. Braniewo.

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.

Obciążenia nieruchomości:

W dniu 26.10.2020r. została zawarta umowa nr 161/OLS/2020 z NEXERA Sp. z o.o. siedzibą w Warszawie o udostępnienie działki nr 310/9, obręb Szyleny dla potrzeb budowy i eksploatacji sieci urządzeń telekomunikacyjnych w postaci podwieszenia telekomunikacyjnej linii napowietrznej światłowodowej na istniejących słupach linii enN o długości L=20,00 mb.

*Dotychczas nie została ustanowiona służebność przesyłu dla przedmiotowej nieruchomości. **Nabywca nieruchomości wstąpi w prawa i obowiązki KOWR wynikające z ww. umowy.***

Cena sprzedaży nieruchomości wynosi - 82.780,00 zł

(słownie: osiemdziesiąt dwa tysiące siedemset osiemdziesiąt 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 wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Elbląskiego. 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 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.

W rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11.04.2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t. j. Dz. U. z 2024r., poz. 423) **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 29.05.2025 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/**

