



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

OLS.WGZ.ELB.4240.63.2025.MS.55

Elbląg, dnia 24.07.2025r.

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 Państwie oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity.:Dz. U. z 2025 roku poz.559) i art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, 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 2021r. poz. 2092) a także ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 423 ze zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargowym, położonej na terenie gminy Młynary, obręb 01 miasta Młynary, powiat elbląski, woj. warmińsko-mazurskie, pochodzącej z byłego PFZ.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Młynary, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu 01 miasta Młynary jako:

Działka nr 114 KW EL1B/00007962/0

Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,3929 ha, z czego:

- pastwiska trwałe (Ps) 0,3929 ha w tym PsIV - 0,3929 ha

w tym 0,3929 ha użytków rolnych

Opis nieruchomości:

Nieruchomość stanowi niezabudowana działka nr 114, położona w odległości około 100 m na północ od zabudowań miasta Młynary. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej. Przylega do drogi gminnej wewnętrznej, nr działki 91 o nawierzchni asfaltowej. Wjazd na drogę uniemożliwiają metalowe składane blokady. Droga gminna stanowi aleję parkową przylegającą na całej długości do miejskiego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego nad rzeką Baudą. **Przyszły nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej i w związku z tym zobowiązany będzie złożyć w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenie, że nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.** Nieruchomość posiada kształt wydłużonego wielokąta, teren płaski, wschodnia część działki graniczy z gminnym ciekim wodnym oznaczonym jako działka nr 111/2. Działka stanowi użytek zielony. Najbliższe otoczenie stanowią tereny użytkowane rolniczo oraz miejskie tereny rekreacji i wypoczynku nad rzeką Baudą. Przez nieruchomość przechodzi napowietrzna sieć energetyczna średniego napięcia oraz posadowiony jest betonowy słup energetyczny.

Zgodnie z zaświadczeniem z dnia 03 kwietnia 2025r oraz dodatkową informacją z dnia 10 kwietnia 2025r z Urzędu Miasta i Gminy Młynary w MPZP uchwalonym Uchwałą Rady Miejskiej w Młynarach nr VIII/39/ 2011 z dnia 28 lipca 2011 roku, **działka nr 114 w obrębie 01 miasta Młynary określona jest w części jako teren rolniczy (B.2.7.R), w części jako droga rowerowa (B.52.KXR).** W Studium...działka określona jest jako teren zwartej zabudowy jednostek osadniczych. Na w/w terenie nie są prowadzone prace planistyczne zmierzające do zmiany przeznaczenia MPZP oraz Studium...dla miasta i terenu gminy. Gmina Młynary przystąpiła do opracowania Planu Ogólnego Gminy-uchwałą nr VII/49/2024 Rady Miejskiej w Młynarach z dnia 27 listopada 2024 roku. Na etapie podjęcia uchwały gmina nie jest w stanie określić, czy ewentualne zmiany obejmą wnioskowaną nieruchomość. Na wskazanym obszarze nie istnieje oraz nie jest planowana lokalizacja siłowni wiatrowej. Nie jest prowadzone w zakresie dróg gminnych postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, w najbliższych sześciu miesiącach urząd nie zamierza wszczynać postępowania w tej sprawie. Dla w/w nieruchomości nie sporządzono miejscowego planu odbudowy, działka nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków. Nieruchomość nie jest objęta ostateczną decyzją o lokalizacji celu publicznego. Rada Miejska w Młynarach dla wskazanego obszaru nie wyznaczyła w drodze uchwały obszaru rewitalizacji. Z uwagi na obowiązujący MPZP, na w/w działkę nie wydano decyzji o warunkach zabudowy. Działka przylega do gminnej drogi wewnętrznej oznaczonej jako działka nr 91 obrębu 01 miasta Młynary.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu poinformował, że według prowadzonej ewidencji na przedmiotowej działce nie występują śródlądowe wody płynące, w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje PGW Wody Polskie. Ponadto poinformowano, że na przedmiotowej działce nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała, że w/w działka **nie jest objęta** formami ochrony przyrody w rozumieniu art.6 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r 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.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie pismem 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.

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

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 pozwolenia na prowadzenie prac związanych z rozpoznaniem możliwości występowania kopalin oraz nie udzielał koncesji na wydobycie z przedmiotowej działki.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie pismem poinformowała, że nieruchomość nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej.

Zarząd Dróg Powiatowych z/s w Pasłęku oraz Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie Rejon Dróg w Elblągu poinformowały, że nieruchomość nie przylega do dróg powiatowych ani wojewódzkich.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu poinformował, że na przedmiotowej działce nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków. Jednocześnie poinformowano, że w przypadku przedmiotowej nieruchomości mają zastosowanie przepisy art.32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz.U.z 2024r, poz.1292 ze zm.) .

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 17.000,00 zł

(słownie: siedemnaście tysięcy złotych 00/100).

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 2025 r, poz.826).

Sprzedający sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem 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 ustawy 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**.

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 1997r o gospodarce nieruchomościami lub w przypadku określonym w art. 32b ust.1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

W rozumieniu art.2 pkt.5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2024 r.,poz. 423 ze 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 KOWR.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy sprzedaży oraz w notarialnej umowie 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.

Przedmiotowa nieruchomość będzie sprzedana w trybie przetargu.

Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.

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>

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 27).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 28 lipca 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Miasta i Gminy Młynary
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.

Sporządziła: M.Słomska

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Elblągu
Maciej Zaleski

