



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn
Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

OLS.WGZ.ELB.4240.195.2024.MCh.27

Elbląg, dn. 13.08.2025 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 2025 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 826) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości zabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie Bieńkowo, gmina Lelkowo, powiat braniewski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej ze zlikwidowanego PGR Zagaje.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość lokalowa nr 8 o pow. użytkowej **29,20 m²** położona we wsi Zagaje w budynku nr 28 wraz z **udziałem 5/100** w nieruchomości wspólnej, w tym w prawie własności gruntu - **działka nr 404** o powierzchni **0,1047 ha**, w tym **tereny mieszkaniowe (B) - 0,1047 ha**, oraz pomieszczenie przynależne – piwnica o pow. użytkowej 5,20 m², wraz z 1 segmentem o pow. użytkowej 13,20 m² w budynku gospodarczym – działka nr **458** o powierzchni **0,0042 ha**, w tym **inne tereny zabudowane (Bi) – 0,0042 ha**, położone w **obrębie Bieńkowo**, na terenie **gminy Lelkowo**, powiat braniewski.

Dla nieruchomości prowadzone są Księgi Wieczyste w Sądzie Rejonowym w Braniewie, KW Nr EL1B/00017570/8 (dla dz. nr 404) oraz EL1B/00025556/3 (dla dz. nr 458).

Nieruchomość położona w północnej części wsi Zagaje, na osiedlu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Najbliższe sąsiedztwo stanowi: zabudowa mieszkaniowa, budynki gospodarcze, ogródki przydomowe, tereny rekreacyjne, obiekty usługowe (punkt pocztowy, sklep). Nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez wewnętrzne drogi gminne (wyłożone polbrukiem) o nr 407. Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do nieruchomości, w związku z czym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych z tego tytułu. Nabywca zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży w tym zakresie.

Działka nr 404 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Teren wokół budynku zagospodarowany: część stanowi obszar porośnięty trawą, część to utwardzone dojście do budynku – chodnik. Działka uzbrojona jest w sieć wodociągową zasilaną z wodociągu wiejskiego, sieć kanalizacyjną, sieć elektryczną.

Budynek nr 28

Budynek mieszkalny dwuklatkowy, wolnostojący, trzykondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony, kryty stropodachem. Budynek pobudowany w latach 1960-1970-tych w technologii częściowo uprzemysłowionej. Budynek zawiera 15 lokali wraz z pomieszczeniami gospodarczymi, pralnią, suszarnią oraz piwnicami lokatorskimi. Ławy fundamentowe betonowe i żelbetowe. Mury piwniczne z betonu żwirowego i cegły na zaprawie cementowo-wapiennej. Ściany zewnętrzne szczytowe z bloków kanałowych. Ściany zewnętrzne szczytowe z bloków kanałowych. Ściany wewnętrzne z bloków kanałowych i cegły ceramicznej pełnej i cegły dziurawki. Stropy prefabrykowane z płyt żelbetowych kanałowych typu „Żerań”. Stropodach niewentylowany na konstrukcji płyt kanałowych typu „Żerań”. Ocieplony, kryty 2x papą. Płyty biegowe spoczynkowe typowe. Rynny i rury spustowe i inne obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej. Tynki cementowo-wapienne kat. III. Stolarka okienna wymieniona na plastikową typu PCV. Stolarka drzwiowa typowa, płytowa, wymieniona przez lokatorów na nowy typ. Klatki – na schodach i spocznikach posadzka betonowa, lamperie natryskowe do wys. 1,5 m. Stolarka okienna u drzwiowa zewnętrzna typu PCV. Posadzki betonowe pierwotnie przykryte płytą

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

piłśniową oraz przykryte wykładziną typu PCV. Budynek wyposażony w instalację wodociągową zasilaną z wodociągu wiejskiego, kanalizację odprowadzającą ścieki bytowe do sieci osiedlowej oraz instalację elektryczną, oświetleniową. Budynek ocieplony, wykonano nową elewację zewnętrzną, dokonano malowania klatek schodowych. W ostatnim okresie naprawiono poszycie dachowe, założono nowe obróbki blacharskie, wykonano nowe daszki nad wejściem do dwóch klatek oraz ścianki osłonowe.

Lokal nr 8

Lokal mieszkalny znajduje się na II piętrze budynku nr 28. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 29,20 m². W lokalu przeprowadzono częściowo remont. Ściany i sufity w: pokoju, kuchni, przedpokoju i częściowo łazience zostały wycekolowane (pokryte gładzią gipsową i pomalowane na biało). W łazience częściowo na ścianach lamperie olejne. Podłogi betonowe przykryte wykładziną typu PCV. Stolarka okienna w lokalu wymieniono na plastikową. Stolarka drzwiowa wewnętrzna zniszczona długoletnią eksploatacją. Armatura sanitarna w łazience cała zniszczona - do wymiany (wanna, sedes, spłuczka, umywalka, baterie). Lokal posiada instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną, ogrzewanie w pokoju to piec kaflowy w kuchni wyeksploatowany trzon kuchenny z węzownicą.

- | | | |
|----|---------------|------------------------|
| 1) | pokój | 15,10 m ² , |
| 2) | kuchnia | 8,16 m ² |
| 3) | łazienka z wc | 3,06 m ² , |
| 4) | Przedpokój | 2,88 m ² |

Do lokalu przynależy: piwnica o pow. 5,20 m².

Lokal nie jest użytkowany – stanowi pustostan. Standard mieszkania określono jako niski. Lokal wymaga przeprowadzenia remontu.

Lokal 28/8 posiada nr inwentarza 21-165-1.

Działka nr 458 i budynek gospodarczy

Kształt działki regularny o terenie płaskim. Nieruchomość zabudowana segmentem gospodarczym o powierzchni użytkowej 13,20m² – wydzielona geodezyjnie część parterowego budynku gospodarczego wielosegmentowego bez podpiwniczenia o ścianach i stropodachu z prefabrykowanych płyt żelbetowych. Budynek powstał w latach 1970 r., położony jest w szeregu podobnych budynków gospodarczych. Obiekt bez obróbek blacharskich. Stolarka okienna metalowa, brak drzwi wejściowych. Posadzka betonowa. Wokół budynku brak opaski betonowej. Powierzchnia użytkowa budynku 13,20m². Budynek bez instalacji elektrycznych, wodnych, kanalizacyjnych. Mury i posadzki zawilgocone, poszycie dachowe nieszczelne. W budynku brak stolarki drzwiowej. Okna metalowe bez szyb. W elementach prefabrykowanych budynku widoczne elementy zbrojenia. Posadzka betonowa spękana z ubytkami. Brak obróbek blacharskich. Uwzględniając powyższe stan techniczny budynku jest niski. Obiekt spełnia funkcje gospodarcze (skład opału). Wyceniana nieruchomość leży w ciągu istniejącej zabudowy gospodarczej.

Budynek gospodarczy posiada nr inwentarza 14-182-9.

Aktualne Świadectwo charakterystyki energetycznej SCHE/191/50/2023 – ważny do 25.07.2033 r.

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU = 21,07 kWh (m²*rok)

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową EK = 48,04 kWh (m²*rok)

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP = 52,84 kWh (m²*rok)

Jednostkowa wielkość emisji CO₂ Eco2 = 0,02 t CO₂ (m²*rok)

Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zaopatrzeniu na energię końcową Uoze = 0,00%

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy w Lelkowie działki nr 404, 458 obr. Bieńkowo:

1. Nie posiadają aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obowiązywał do dnia 31.12.2003 r. Według powyższego Planu Zagospodarowania Przestrzennego działki nr 404, 458 położone w obrębie Bieńkowo przeznaczone były jako tereny zabudowy wielorodzinnej.
2. Zgodnie z informacją zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lelkowo, zatwierdzonego Uchwałą nr XVIII(86)2000 Rady Gminy Lelkowo z dnia 18 września 2000 roku działki nr 404, 458 w obrębie Bieńkowo znajdują się strefie alimentacji wód o znaczeniu ponadlokalnym, na obszarach wymagających realizacji grupowych systemów oczyszczania ścieków oraz w Strefie Północnej (SPM)

Kierunki polityki przestrzennej w strefie północnej (SPM),

1) w podstrefie osiedla Zagaje:

- a) tworzenie dogodnych warunków prawnych, ekonomicznych i infrastrukturalnych dla rozwoju funkcji produkcyjno – komercyjnych na terenie bazy gospodarczej dawnego kombinatu państwowych gospodarstw rolnych oraz w jej najbliższym sąsiedztwie,
- b) preferowanie rozwoju przetwórstwa rolno-spożywczego (małe mleczarnie, olejarnie, frytkownie, itp.), opartego na bezpiecznych ekologicznie technologiach,
- c) wspieranie rozwoju różnych form rolnictwa i ogrodnictwa ekologicznego.

Ponadto Wójt Gminy Lelkowo informuje, że dla działek o nr ewidencyjnych 404, 458 położonych w obrębie Bieńkowo:

1. Nie przystąpiono na w/w terenie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany studium, nie planuje się również opracowania planu lub zmiany studium.
2. W odniesieniu do w/w działek nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nie wydano decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.
3. Nie jest przewidziana lokalizacja elektrowni wiatrowych, nie dokonywano także pomiaru siły wiatru pod potrzeby budowy elektrowni wiatrowych.
4. Na obszarze w/w działek brak jest gminnego programu rewitalizacji ustanowionego na podstawie Ustawy z dnia 9 października 2015 r., o rewitalizacji.
5. W/w działki nie są ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
6. Na przedmiotowym terenie nie znajdują się udokumentowane złoża kopalin.
7. W obrębie przedmiotowych nieruchomości nie są przewidziane prace wymagające zarezerwowania określonej powierzchni na pad ochronny lub zarezerwowanie gruntów pod nowe inwestycje drogowe.
8. Gmina Lelkowo nie posiada aktualnego opracowanego planu odbudowy wsi Zagaje.
9. Dostęp do przedmiotowych działek zapewniają wewnętrzne drogi gminne, przylegające do drogi powiatowej DP1397N.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie informuje, że przedmiotowe nieruchomości nie są objęte 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, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Jednakże są one zlokalizowane w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Ostoja Warmińska PLB280015.

W przypadku form ochrony przyrody jaką jest Natura 2000 poinformowano, że zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody zabrania się, z zastrzeżeniem art. 34, podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- 1) Pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub,
- 2) Wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 lub
- 3) Pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Rejestr pomników przyrody dostępny jest na stronie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu informuje, że na działce nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Odnośnie ujęcie nieruchomości w gminnej ewidencji zabytków wskazane jest zasięgnięcie informacji we właściwym urzędzie miasta/gminy. Zgodnie z art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jeżeli na działce zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny właściciel nieruchomości musi niezwłocznie powiadomić o tym WUOZ lub właściwego wójta/ burmistrza/prezydenta.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Nadzór Wodny w Ornece poinformowało, że na działce 404, 458 obr. Bieńkowo, gmina Lelkowo nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku, do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Jednocześnie poinformowano, że zgodnie z prowadzoną ewidencją urządzeń melioracji wodnych na wyżej wymienionych

działkach nie występują urządzenia melioracji wodnych. Według opinii Nadzoru Wodnego w Ornecie nie ma przeciwwskazań do rozdysponowania przedmiotowych działek.

Zgodnie z pismami: **Starostwa Powiatowego w Braniewie i Warmińsko Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie** nie wpłynęły żadne wnioski w sprawie roszczeń repriwatywacyjnych, ani nie toczy się postępowanie w tej sprawie.

Nie wymagana jest rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg **krajowych, wojewódzkich, powiatowych, gminnych**.

Na terenie działki nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem 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 wrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 36.200,00 zł

(słownie: trzydzieści sześć tysięcy dwieście 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 2025 r., poz. 826).

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy z dnia 19 października 1991 roku 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 KOWR.

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 2025 roku, poz. 826), **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 37) w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres, co najmniej 14 dni poczynając od dnia 20.08.2025 roku w: Urzędzie Gminy w Lelkowie, 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 Lelkowie,
2. Warmińsko-Mazurska Izby Rolnicza w Olsztynie,
3. Warmińsko-Mazurska Izby Rolnicza – Biuro w Elblągu,
4. Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie
5. Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu.

Sp. Martyna Chojecka

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