



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn
Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

OLS.WGZ.ELB.4240.32.2025.MCh.13

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) 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 niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie Zajączkowo, gmina Milejewo, powiat elbląski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej ze zlikwidowanego PFZ.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, położona w gminie Milejewo, oznaczona w ewidencji gruntów obrębu Zajączkowo jako działka **nr 80**, o łącznej powierzchni **0,3000 ha** w tym:

- pastwiska (Ps) 0,3000 ha, w tym: PsV – 0,3000 ha,

Powierzchnia użytków rolnych – 0,3000 ha

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Braniewie dla w/w nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta **KW EL1E/00044293/3**

Opis nieruchomości:

Nieruchomość o kształcie rozłogu foremego. Konfiguracja terenu równinna. Nieruchomość mocno zakrzewiona, z występującymi pojedynczymi drzewami. Nieruchomość położona na zapleczu zwartej zabudowy miejscowości Zajączkowo.

Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej, wewnętrznej – 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 roszczeń z tego tytułu. Nabywca zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży w tym zakresie.

Urząd Gminy w Milejewie poinformował, że po przeprowadzeniu analizy rysunków i części opisowych, stanowiących treść uchwał Rady Gminy Milejewo: Nr VII/55/03 z dnia 18.06.2003 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejewo (ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Warm. –Maz. Nr 120, poz. 1582) Nr XIX/99/2008 z dnia 15 października 2008 roku, w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejewo (ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Warm. Maz. Nr 183 , poz. 2692 ustalono, że nieruchomość opisana w operacie ewidencji gruntów i budynków jako:

- działka 80, obr. Zajączkowo, gm. Milejewo,

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego została oznaczona symbolem:

- R – Grunty orne, łąki, pastwiska.

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

Gmina Milejewo nie planuje zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego na terenie obrębu Zajączkowo.

Rada Gminy Milejewo podjęła uchwałę intencyjną o przystąpieniu do sporządzenia Planu Ogólnego i jest w trakcie postępowania zmierzającego do jego uchwalenia.

W związku z tym, że nieruchomość objęta jest obowiązującym miejscowym planem nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu celu publicznego.

Na przedmiotowej działce nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych, tereny górnicze.

Przedmiotowa nieruchomość nie leży w strefie obszarów podlegających rewitalizacji. Poinformowano również, że Gmina Milejewo podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia „Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Milejewo 2020+”, w której nie ustanowiono prawa pierwokupu na obszarze rewitalizacji. Przedmiotowa działka nie jest objęta Miejscowym Planem Odbudowy, nie leży w granicach specjalnej strefy ekonomicznej i nie jest ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Dla przedmiotowej nieruchomości nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, nie zamierza się wsząć takowego w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy. Do działki ewidencyjnej o numerze 80, obr. Zajączkowo nie przylega droga gminna.

Szczegółowe ustalenia w zakresie urbanistyki, architektury, ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturalnego, infrastruktury technicznej, komunikacji są zawarte w treści w/w planu. Treść uchwał i rysunki planu oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milejewo są zamieszczone na stronie internetowej gminy Milejewo.

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 zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jeśli 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).

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie poinformowało, że według prowadzonej ewidencji na przedmiotowej działce nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku, do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Jak również poinformowano, że na przedmiotowej nieruchomości mogą występować podziemne urządzenia drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przzerwania podczas wykonywania robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie informuje, że przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r., o ochronie przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Jednakże w/w działka położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Wschód, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr XIII/229/19 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2019 r., w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Wschód (Dz. Urz. Woj. Warm.Maz. z 2020 poz. 403).

Zakazy obowiązujące na Obszarze Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Wschód reguluje §5 wyżej wymienionej uchwały w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Wschód, która dostępna jest na stronie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie. Rejestr pomników przyrody dostępny jest na stronie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie.

Zgodnie z zaświadczeniem **Starostwa Powiatowego w Elblągu oraz Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie**, do dnia wystawienia zaświadczenia nie wpłynęły żadne wnioski roszczeniowe byłych właścicieli i nie toczy się postępowanie roszczeniowe w stosunku do w/w działki. Nie istnieje potrzeba rezerwy terenu na potrzeby realizacji dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych

Na terenie działki nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Elbląskiego. 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 - 16.500,00 zł

(słownie: szesnaście tysięcy pięćset złotych 00/100)

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie w/w nieruchomości i może być rozłożona na raty

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2025r., poz. 826).

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 nie przekroczy 300 ha.

Nabywający zobowiązany będzie do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia w tym zakresie. Oświadczenia te będą składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych:

1. będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnie 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 kwietnia 2003 r. 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.

Na podstawie art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 826) 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 20.08.2025 roku w: Urzędzie Gminy Milejewo, 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 Milejewo,
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 Chojcka

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