



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

OLS.WGZ.ELB.4240.67.2025.DZ.5.

Elbląg, dnia 18.09.2025 r.

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 Państwa 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 2021 r. poz. 2092) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargowym, położonej na terenie gminy Młynary, obręb Włóczyska, 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 Włóczyska jako:

- działka nr 83 o powierzchni 0,4400 ha, KW EL1B/00016092/6

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,4400 ha, w tym:

- pastwiska trwale (Ps) 0,4400 ha, w tym: PsIV - 0,4400 ha,

w tym 0,4400 ha użytków rolnych.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 83 położona jest we wschodniej części wsi Włóczyska, około 10 km na północ od gminnej miejscowości Młynary. Przedmiotowa działka od strony wschodniej na odcinku 60 m przylega do drogi wojewódzkiej oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka dr. Nr 139. Nieruchomość nie jest skomunikowana zjazdem z drogą wojewódzką. Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał urządzić zjazd z drogi publicznej i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu. Od strony południowej na odcinku 90 m przylega do drogi gminnej, wewnętrznej gruntowej. Od strony północnej i zachodniej działka przylega do niewielkiego cieku wodnego. Nieruchomość posiada kształt nieforemny wielokąta. Teren w części północnej i zachodniej silnie obniżony, stanowi dolinę ww. cieku wodnego. Ponadto w części zachodniej teren stromo wznosi się w kierunku zachodnim i południowym. Konfiguracja terenu została silnie przekształcona. Obecnie w części zachodniej teren silnie obniżony w stosunku do sąsiedniej działki – drogi wojewódzkiej. Od strony południowej, gdzie działka przylega do drogi gminnej, wewnętrznej gruntowej również znajduje się stroma skarpa, przez co wjazd na teren nieruchomości jest w obecnym stanie niemożliwy. W środkowej części działki znajdują się pozostałości budynków w postaci gruzu i fundamentów. Na nieruchomości znajduje się studzienka melioracyjna z kręgów betonowych. Prawie cały teren porośnięty drzewostanem liściastym z samosiewu. Przez działkę, wzdłuż drogi wojewódzkiej, przebiega sieć wodociągowa, dodatkowo jeden z rogów nieruchomości przecina sieć telekomunikacyjna. Brak sieci energetycznej na przedmiotowej nieruchomości. Sąsiedztwo działki stanowi zabudowa wsi i nieużytki.

Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Miasta i Gminy w Młynarach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Rady miejskiej w Młynarach nr XIX-103/04 z dnia 10 września 2004 r. **działka nr 83 obręb Włóczyska, gmina Młynary** określona jest **jako teren zabudowy zagrodowej (MR)**.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Młynary, uchwalonym uchwałą nr XLIX/332/2022 Rady Miejskiej w Młynarach z dnia 30 listopada 2022 r. działka określona jest jako obszar zwartej zabudowy jednostek osadniczych.

Na w/w terenie nie prowadzone są prace planistyczne zmierzające do zmiany przeznaczenia MPZP wsi Włóczyska oraz zmiany „Studium...” miasta i gminy Młynary obejmującego ww. teren. Gmina Młynary przystąpiła do opracowania Planu Ogólnego Gminy – uchwałą nr VII/49/2024 Rady Miejskiej w Młynarach z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy- Miasta i Gminy Młynary. Na wskazanym

obszarze oraz w sąsiedztwie nie istnieje oraz nie jest planowana lokalizacja siłowni wiatrowej. Z uwagi na obowiązujący MPZP wsi Włóczyńska na w/w działkę nie wydano decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Na podstawie art. 11a ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, nie jest prowadzone oraz w najbliższych sześciu miesiącach Urząd nie zamierza wszczynać w zakresie dróg gminnych, postępowania o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Rada Miejska w Młynarach dla wskazanego obszaru nie wyznaczyła w drodze uchwały obszaru rewitalizacji, zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Przedmiotowa działka nie jest objęta miejscowym planem odbudowy oraz nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków. Wnioskowany teren jest położony na obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Baudy natomiast nie jest położony na obszarze „Natura 2000”. Na powyższym terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych ani tereny górnicze ujawnione w uwarunkowaniach do SUIKZP Miasta i Gminy Młynary oraz tereny górnicze (w tym obszary osuwania się mas ziemnych) określone w m.p.z.p..

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu poinformował, że według posiadanej ewidencji na nieruchomości (działka nr 83 obręb Włóczyńska, gmina Młynary) nie występują śródładowe wody płynące w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Jednocześnie poinformowano, że zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, działka objęta wnioskiem graniczy z rowem melioracyjnym. Ponadto na przedmiotowej nieruchomości mogą występować niezainwentaryzowane urządzenia drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przerwania podczas wykonywania 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.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu poinformował, że na nieruchomości (działka nr 83 obręb Włóczyńska, gmina Młynary) nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Jednocześnie W-M WKZ przypomniał, że w przypadku przedmiotowej nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała, że ww. 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 ww. działka zlokalizowana jest w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Baudy** w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 105 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 3 listopada 2008 r. **w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Baudy** (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 176, poz. 2573).

Zakazy obowiązujące na Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Baudy reguluje § 4 ww. rozporządzenia *w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Baudy*, które dostępne jest na stronie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego (<https://www.gov.pl/web/uw-warmińsko-mazurski>).

Starostwo Powiatowe w Elblągu poinformowało, że zgodnie z zaświadczeniem do dnia wystawienia, nie wpłynęły żadne wnioski w sprawie roszczeń reparyacyjnych do przedmiotowej nieruchomości.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie poinformował, iż nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do ww. działki 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.

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 pozwoleń na prowadzenie prac związanych z rozpoznaniem możliwości występowania kopalin oraz nie udzielał koncesji na wydobywanie z przedmiotowej nieruchomości.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że ww. nieruchomość nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez ww. obszar nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. GDDKiA Oddział w Olsztynie 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 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i nie wszczęło postępowania w wydanie decyzji dot. lokalizacji autostrady, na podst. ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym dla przedmiotowej nieruchomości.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie poinformował, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działce. Nie zostało na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowej działki na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych 12. miesiącach zarząd dróg nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podst. przytoczonej ustawy.

W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej nieruchomości.

Zarząd Dróg Powiatowych w Pasłęku poinformował, że przedmiotowa nieruchomość tj. działka nr 83 obr. Włóczyńska, gm. Młynary nie przylega do dróg powiatowych. Nie wszczął oraz zamierza wszczynać, w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy postępowania o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla ww. nieruchomości

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 41.000,00 zł

(słownie: czterdzieści jeden tysięcy złotych 00/100).

Cena zawiera podatek VAT w stawce obowiązującej w dacie zawarcia notarialnej umowy sprzedaży.

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**.

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

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 1997 r 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 z późn. 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 Krajowemu Ośrodkowi.

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.

Przedmiotowa nieruchomość będzie sprzedana w trybie przetargu.

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>

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.

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 25).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 24 września 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Miasta i Gminy w Młynarach;
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1;
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Elblągu;
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6;
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu ul. Nowodworska 10B.

Sporządziła: D. Żochowska.

p.o. Kierownika Sekcji Zamiejscowej w Elblągu Maciej Zaleski /podpisano elektronicznie/
--