



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn  
Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

OLS.WKUZ.ELB.4240.121.2024.MCh.1

Elbląg, dn. 19.08.2024 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 2024 r., poz. 801 ze zm.) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. 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) podaje do publicznej wiadomości:

### WYKAZ

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

### **PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:**

**Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym nr 31/2** o pow. użytkowej **56,35 m<sup>2</sup>** oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni użytkowej 12,60 m<sup>2</sup> położona we wsi Żelazna Góra na **działce nr 474** o powierzchni **0,0582 ha**, w tym **tereny mieszkaniowe (B) – 0,0582 ha**, położone w **obrębie Żelazna Góra**, na terenie **gminy Braniewo**, powiat braniewski.

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta w Sądzie Rejonowym w Braniewie, KW Nr EL1B/00026303/2.

### **Opis nieruchomości:**

Nieruchomość znajduje się w obrębie zwartej zabudowy wsi Żelazna Góra. Działka o kształcie nieregularnym, terenie płaskim. Przez działkę przebiegają sieci: elektroenergetyczna, kanalizacyjna, wodociągowa, telekomunikacyjna. Działka 474 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym (w zabudowie bliźniaczej) i budynkiem gospodarczym, pozostałą część nieruchomości stanowi użytek zielony. Działka ogrodzona ogrodzeniem z siatki metalowej. Na nieruchomości występują pojedyncze zadrzewienia i zakrzewienia. Działka graniczy z drogą gminną, rzeką Wilki, gruntami prywatnymi oraz nieruchomościami należącymi do Własności Rolnej Skarbu Państwa. Nieruchomość graniczy z wewnętrzną drogą gminną. Brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej, 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.

### **Budynek mieszkalny nr 31/2**

*Budynek mieszkalny, jednorodzinny, w zabudowie bliźniaczej, parterowy, z poddaszem mieszkalnym, bez podpiwniczenia tzw. „trzciniak”. Kondygnacje budynku: parter i poddasze. Budynek pobudowany ok. 1960 r. Wejście samodzielne od szczytu budynku. Budynek wyposażony w instalację: elektryczną, wodną i kanalizacyjną. Powierzchnia zabudowy wynosi 47,00 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa wynosi: 56,35 m<sup>2</sup>. Ławy fundamentowe betonowe. Brak izolacji przeciw wilgotnościowych na fundamentach. Ściany zewnętrzne konstrukcji drewniane, ocieplone trzcina, styropianem, otynkowane i pomalowane. Ściany od podłoża zawilgocone. Ściany kominkowe murowane. Ściany i sufity lokalu brudne, zakopcone z ubytkami tynku i farby. W kuchni ściany czarne do połowy z ubytkami tynku i farby z powodu wilgoci. W pokojach tynki spękane, nierówne (na poddaszu widoczna na ścianach trzcina). Na poddaszu, na suficie widoczne liczne zacieki i łuszczenie się farby. Stropy nad parterem i poddaszem drewniane z polepą z trzciny, otynkowane. Ubytki tynku i wyburzenia. Liczne zacieki. Łuszczenie się farby. Dach wysoki, dwupołaciowy konstrukcji drewnianej, pokryty blachodachówką (wymiana ok. 2014 r.) na odeskowaniu. Budynek posiada obróbki blacharskie rynny i rury spustowe jednakże brak części rynien. Kominy dymowo-wentylacyjne murowane, otynkowane. Stolarka okienna PCV (bardzo zniszczona). Drzwi zewnętrzne nowego typu, zostały źle*

zamontowane, wypaczone (trudności w otwieraniu). Wewnętrzne stare do wymiany. Posadzki w pokoju i kuchni (na parterze) drewniane zniszczone (uginają się), w kuchni przykryte zniszczoną wykładziną (zbutwiała). W korytarzu i sieni posadzki betonowe z lastriko. W pokoju na poddaszu podłogi drewniane. Schody wejściowe do budynku betonowe z licznymi ubytkami. Schody na poddasze drewniane, zniszczone, brak balustrady. Tynki nierówne, spękane widoczna wilgoć. Szczególnie widoczna w kuchni, gdzie ściany są czarne, zawilgocone do połowy. Budynek w ok. 2014 roku położono nową elewację po ociepleniu styropianem. Ogrzewanie budynku – w kuchni trzon kuchenny kaflowy, bez węzownicy. W pokojach piece kaflowe (ubytki kafli w piecu na poddaszu, w piecu na parterze kafle spękane, poluzowane). W kuchni trzon kuchenny nadaje się tylko do rozbiórki. W budynku istnieje instalacja elektryczna (niesprawna), wodna i kanalizacyjna w szcążkowym stanie. Brak w kuchni zlewozmywaka i baterii. Stan budynku słaby. Standard wykończenia i wyposażenia lokalu niski. W budynku brak łazienki, brak WC, brak jakichkolwiek pomieszczeń sanitarnych. Brak piwnicy.

Przedmiotowy lokal składa się z :

1. pokój	21,40 m <sup>2</sup> ,
2. kuchnia	11,63 m <sup>2</sup> ,
3. pokój/poddasze	14,71 m <sup>2</sup> ,
4. korytarz z klatką schodową	7,23 m <sup>2</sup> ,
5.sień	1,38 m <sup>2</sup> ,

#### Budynek gospodarczy

Budynek gospodarczy znajduje się na zapleczu budynku mieszkalnego nr 31/2, na działce 474, jest budynkiem parterowym, murowanym z cegły, z dachem drewnianym jednospadowym bez podsufitki. Dach pokryty eternitem. Brak rynien i rur spustowych. Ściany wewnętrzne bez tynków. Posadzka betonowa z licznymi ubytkami w połowie klepisko. Stolarka okienna drewniana, bez szyb. Stolarka drzwiowa – brak zamontowanych drzwi. W budynku brak instalacji. Budynek bez przeprowadzonych remontów. Ściany spękane, wypaczone. Eternit zamontowany bardzo prowizorycznie. Budynek gospodarczy powstał w latach 1960 r., Powierzchnia budynku gospodarczego składa się z jednego pomieszczenia gospodarczego wynosi pow. zabudowy 18m<sup>2</sup> pow. użytkowa 12,60m<sup>2</sup>.

Aktualne świadectwo charakterystyki energetycznej nr SCHE/191/19/2024 ważne do 17.06.2034 r.

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU = 83,38 kWh (m<sup>2</sup>\*rok)

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową EK = 148,90 kWh (m<sup>2</sup>\*rok)

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP = 96,78 kWh (m<sup>2</sup>\*rok)

Jednostkowa wielkość emisji CO<sub>2</sub> Eco<sub>2</sub> = 0,0264 t CO<sub>2</sub> (m<sup>2</sup>\*rok)

Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zaopatrzeniu na energię końcową Uo<sub>ze</sub> = 50,00%

**Urząd Gminy w Braniewie** informuje, że nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę 474 obręb Żelazna Góra. Na działkę nie wydano decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z zaświadczeniem Gminy Braniewo na przedmiotową działkę wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nr CP/12/2014 z dnia 05.09.2014 r., na budowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej wraz ze studniami rewizyjnymi i przepompownią ścieków oraz decyzję nr CP/1/2023 z dnia 03.01.2023 r., na budowę systemu retencji wody pitnej w miejscowości Żelazna Góra wraz z rozbudową istniejącej sieci kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki sanitarne poprzez miejscowości Krzyżewo do miejscowości Gronówko w Gminie Braniewo. Nie planuje się zmian przeznaczenia w/w terenu.

Jednocześnie poinformowano, 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 grudnia 2021 r.). Działka leży w strefie przygranicznej wschodniej. Na w/w działkę nie zostały wydane decyzje inwestycyjne ani nie wpłynęły wnioski o wydanie takich decyzji.
- 2) W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Braniewo zatwierdzonym uchwałą nr 25/93 Rady Gminy Braniewo z dnia 29 lipca 1993 r., (ogłoszonym w Dz. Urz. Woj. Elbląskiego Nr 14 poz. 112), który obowiązywał do dnia 31.12.2003 r., teren leżał w granicy terenów mieszkalnictwa jednorodzinne i wielorodzinne;
- 3) Kierunki polityki przestrzennej w strefie Przygranicznej – Wschodniej (strefa 8):

Strefa obejmuje północno wschodnio obszar gminy, w tym przejście graniczne Grzechotki – Mamonowo II oraz miejscowości Żelazna Góra, Jarocin, Grzędowo, Grzechotki i Pęciszewo. W strefie obowiązują następujące ustalenia:

- a) Tereny przy granicy państwa w okolicach drogi krajowej S22:
    - tworzenie warunków prawnych, ekonomicznych i infrastrukturalnych dla budowy zaplecza logistyczno-magazynowego i urządzeń obsługi przejścia granicznego Grzechotki-Mamonowo II;
  - b) Tereny wsi Żelazna Góra i najbliższego sąsiedztwa;
    - tworzenie warunków prawnych, ekonomicznych i infrastrukturalnych dla rozwoju ośrodka usługowego dla wschodniej części gminy oraz obsługi ruchu przygranicznego w Żelaznej Górze;
    - zabudowa wielofunkcyjna, mieszkaniowa jedno i wielorodzinna, usługowa i produkcyjna;
    - preferowanie rozwoju przetwórstwa rolno- spożywczego opartego na bezpiecznych ekologicznie technologiach;
    - rewaloryzacja i estetyzacja zabytkowej struktury wsi Żelazna Góra.
  - c) Pozostałe tereny strefy:
    - utrzymanie dotychczasowych form rolniczego zagospodarowania przy radykalnym ograniczaniu lokalizacji nowej zabudowy na terenach otwartych;
    - uwarunkowany rozwój wsi Pęciszewo w której mogą pojawić się również funkcje pozarolnicze;
    - rewaloryzacja historycznych układów wiejskich Pęciszewa, Krzewna, Krasnolipia;
    - podporządkowanie gospodarki leśnej i rolnej zasadom funkcjonowania ekosystemu rzeki Omazy;
    - tworzenie warunków dla rozwoju agroturystyki.
  - d) Ogrzewanie budynków przy zastosowaniu niskoinwazyjnych i niekonwencjonalnych źródeł energii.
- 4) Nie wszczęto postępowania dotyczącego zmiany przeznaczenia działki w SUIKZP
  - 5) Na w/w obszarze nie przewiduje się lokalizacji siłowni wiatrowych, w sąsiedztwie nie występują elektrownie wiatrowe,
  - 6) Nie planuje się przez w/w działkę przebieg dróg gminnych, ani poszerzenia istniejących dróg,
  - 7) Gmina Braniewo nie posiada aktualnego lokalnego planu rewitalizacji. W Lokalnym Planie Rewitalizacji Gminy Braniewo, który obowiązywał do końca roku 2022 działka leżała na obszarze rewitalizacji oraz nie leżała na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w ustawie z dnia 09 października 2015 roku. O rewitalizacji.
  - 8) Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.

**Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie** poinformowała, 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 chronionego krajobrazu, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy.

Jednakże w/w działka położona jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków Ostoja Warmińska PLB280015.

W przypadku formy ochrony przyrody jaką jest Natura 2000 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 Braniewie i Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu** poinformowali, że na działce 474 obr. Żelazna Góra 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 wymienionej działce nie występują urządzenia melioracji wodnych. Ponadto poinformowano, że działka 474 obr. Żelazna Góra, gm. Braniewo graniczy z rzeką Wilki i zgodnie z art. 232 ust. 1 Prawa wodnego – zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do śródlądowych wód powierzchniowych oraz brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

Zgodnie z pismami: **Starostwa Powiatowego w Braniewie i Warmińsko Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie** nie wpłynęły żadne wnioski w sprawie roszczeń reprivatyzacyjnych, 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

*Działka Nr 474, obręb Żelazna Góra, gmina Braniewo stanowi przedmiot umów o udostępnienie gruntu pod inwestycję:*

- umowa nr 189/OL/2014 z dnia 17.12.2014 r., zawarta pomiędzy Agencją Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Olsztynie 10-448 Olsztyn, ul. Głowackiego 6 a Urzędem Gminy w Braniewie. Pod budowę i eksploatację przez Gminę sieci kanalizacji sanitarnej,

- umowa nr 171/OLS/2023 z dnia 27.12.2023 r., zawarta pomiędzy Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa Oddziałem Terenowy w Olsztynie, 10-448 Olsztyn ul. Głowackiego 6 a Gminą Braniewo 14-500 Braniewo, ul. Moniuszki 5. Pod budowę i eksploatację sieci kanalizacyjnej sanitarnej grawitacyjnej.

**Nabywający z dniem podpisania umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wstąpi w prawa i obowiązki Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa wynikające z zawartą z inwestorem w/w umową.**

### **Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 48.100,00 zł**

(słownie: czterdzieści osiem tysięcy sto 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 2024 r., poz. 589 ze zm.).

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., 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 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 09.09.2024 roku w:** Urzędzie Gminy w Braniewo, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, Oddziale Terenowym KOWR 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. Urzędu Gminy w Braniewie
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie,
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.

**Z upoważnienia p.o. Dyrektora  
Główny Specjalista WFKiW  
Marcin Wiśniewski  
/podpisano elektronicznie/**