



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

OLS.WKUZ.ELB.4240.61.2024.AZ.27

Elbląg, dnia 07.10.2024 r.

## KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

działając na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 801 z póź.zm.) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 589 z póź.zm.) 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 (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 2092), podaje do publicznej wiadomości:

### WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargowym, położonej w obrębie **Wężina**, na terenie gminy **Elbląg**, powiat elbląski, woj. warmińsko-mazurskie, pochodzącej z byłego PFZ

### PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

**Nieruchomość niezabudowana położona na terenie gminy Elbląg, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Wężina, jako:**

**działka Nr 56/10 pow. 0,0800 ha, KW Nr EL1E/00072541/2**

**Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,0800 ha, z czego:**

**- pastwiska trwałe : 0,0800 ha, w tym: PsV- 0,0800 ha,**

**w tym: 0,0800 ha użytków rolnych.**

### Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w rozłogu wsi Wężina oddalonej od siedziby powiatu Elbląg około 13 km. Dostęp do nieruchomości drogą powiatową oznaczoną w ewidencji jako działka (nr 9/2), brak urządzonego zjazdu z drogi publicznej. **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.** Działka niezabudowana, stanowiąca użytek zielony. Kształt nieruchomości zwarty, regularny, trójkątny. Rzeźba terenu płaska. Sąsiedztwo działki stanowi zwarta zabudowa mieszkalna. Przez nieruchomość przebiega sieć wodociągowa.

W zasięgu nieruchomości znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej obejmujące sieci elektroenergetyczne i wodociągowe.

**Urząd Gminy Elbląg** informuje, że od dnia 1 stycznia 2004 roku **Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego** dla obrębu **Wężina** przestał obowiązywać.

Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Elbląg zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Nr XXXII/248/2021 z dnia 24 czerwca 2021 roku, przedmiotowa nieruchomość jest położona w **Podstrefie produkcji rolnej oznaczonej na mapie studium symbolem R3** oraz na terenie oznaczonym symbolami :

**-W- Tereny zabudowy wielofunkcyjnej,**

**- obszary chronionych krajobrazów: A-Wysoczyzny Elbląskiej Zachód; B-J.Drużno;**

**C-rzeki Nogat,**

**- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią raz na sto lat/Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.**

Strefa R obejmuje tereny Żuław Wiślanych, tereny rolnicze o wysokiej bonitacji klas gruntów wraz z istniejącą zabudową, znajdujące się w północnej, środkowej, południowo-zachodniej i południowo-wschodniej części gminy.



Podstrefa R-3 obejmuje obszar gminy zlokalizowany w południowo-wschodniej części gminy i obejmuje żuławskie tereny obrębów: Wężina, Dłużyna, Drużno oraz część obrębu Bogaczewo, a także południową część obrębu Komorowo Żuławskie. Znajduję się tu Kanał Elbląski stanowiący pomnik historii. Teren predysponowany dla rolnictwa i produkcji rolnej.

Na terenie podstrefy „R3” obowiązują:

- na terenie występują obszary potencjalnego zagrożenia powodzią,
- utrzymanie sprawności technicznej istniejących urządzeń melioracyjnych wraz ze stacją pomp w Wężynie oraz wałów ochronnych wokół Jeziora Drużno,
- adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się nową zabudowę związaną z produkcją rolną zlokalizowaną wzdłuż istniejących dróg oraz w sąsiedztwie istniejącej zabudowy,
- nie dopuszcza się tworzenia osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dopuszcza się lokalizację nowych obiektów zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, magazynowej i usługowej związanej z rolnictwem
- wskazuje się we wsi Wężina funkcję agroturystyczną łączoną z funkcją rolną,
- obowiązuje modernizacja istniejących oraz lokalizacja nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

Ponadto informują że :

- nie została podjęta uchwała dotycząca przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego który obejmowałby swoim zasięgiem teren w/w działki,
- na działce ani w jej sąsiedztwie nie jest planowana lokalizacja siłowni wiatrowych,
- na nieruchomości nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy,
- nieruchomość nie została objęta ostateczną decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- nie planuje się przebiegu przez nieruchomość dróg gminnych a także nie planuje się poszerzenia istniejących dróg w najbliższych 12 miesiącach,
- działka nie znajduje się w obszarze objętym planem rewitalizacji zgodnie z Ustawą z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (tj:Dz.U. z 2024r. poz.278),
- działka nie jest objęta miejscowym planem odbudowy,
- działka przylega do drogi gminnej publicznej,
- nieruchomość nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków,
- na działce nie znajdują się udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych, tereny górnicze.

Jednocześnie informują że dnia 27 marca 2024 roku Rada Gminy Elbląg podjęła uchwałę nr LXV/476/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Elbląg. Granice przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego obejmują obszar całej Gminy w jej granicach administracyjnych.

Na obecnym etapie nie można określić docelowego przeznaczenia przedmiotowej działki.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 21.180,00 zł**

(słownie: dwadzieścia jeden tysięcy sto osiemdziesiąt złotych 00/100)

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

**Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.**

**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>**

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z póź.zm.)

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu elbląskiego. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz Kupujący będą zobowiązani do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego oświadczenia, że nie będą występować 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 oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopie wypisu i wyrys działki wchodzącej w skład nabywanej nieruchomości.

**Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w Elblągu** informuje, że według prowadzonej ewidencji na działce nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Jednocześnie informują, że zgodnie z prowadzoną ewidencją urządzeń melioracji wodnych na działce mogą występować niezainwentaryzowane urządzenia drenarskie, które w przypadku ich przerwania podczas wykonywanych robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

**Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu** poinformował, że na przedmiotowej nieruchomości nie zarejestrowano stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków.

**Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie** informuje, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się poza obszarami objętymi ochroną przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (tj. Dz.U z 2023r. poz.1336 z póź.zm.) takimi jak :park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000 ,stanowisko dokumentujące, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Jednakże działka zlokalizowana jest w niedalekiej odległości od **Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno**, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 25 Wojewody warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2008r. w sprawie obszaru Chronionego Krajobrazu Jezioro Drużno (Dz.Urż.Woj. Warm.-Maz. Nr 70 poz.1341) oraz w niedalekiej odległości od **obszaru specjalnej ochrony ptaków Jezioro Drużno PLB280013**.

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

**Zarząd Dróg Powiatowych w Elblągu z/s w Pasłęku** poinformował, że działka przylega do drogi powiatowej nr 1150N(klasa „Z”:-zbiorcza, Komorowo Żuławskie -Dłużyna -Nowe Kępniowo-Topolno). Zarząd Dróg nie wszczął oraz nie zamierza wszczynać w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy postępowania o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla powyższej nieruchomości.

W razie konieczności wykonania zjazdu (pierwszego, kolejnego, przebudowy, bądź przeniesienia zjazdu) z powyższej działki, jej nabywca będzie zobowiązany do wystąpienia do zarządcy drogi o wydanie decyzji lokalizacyjnej.

**Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** poinformował, że powyższa działka nie styka się z pasami dróg wojewódzkich i nie leży w ich sąsiedztwie.

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad O/Olsztyn** informuje że działka nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej.

**Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie** poinformował, że 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 z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

**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 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub w przypadku określonym w art.32b ust.1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 423) 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.** 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.

**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 26).

**Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 11.10.2024 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:**

1. Urzędu Gminy Elbląg,
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

<p>Główny Specjalista Samodzielne stanowisko pracy Maciej Zaleski /podpisano elektronicznie/</p>
--

Sporządziła:

A.

Zaborowska