



Krajowy Ośrodek

Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Wydział Gospodarowania Zasobem

OLS.WGZ.4240.14.2025.MB.21

Elbląg, dnia 27.01.2025r.

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 2024r., poz. 801 z późniejszymi zmianami) 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 z późniejszymi zmianami) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie Komorowo Żuławskie gmina Elbląg, powiat elbląski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z b. PGR w Nowe Piony.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów obręb Komorowo Żuławskie, gmina Elbląg, jako działka nr 209 o powierzchni 0,1291 ha w tym:

- grunty orne 0,1291 ha, w tym: RIVa-0,1291 ha.

Powierzchnia użytków rolnych wynosi 0,1291 ha.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość położona jest na kolonii zabudowy mieszkalnej wsi Komorowo Żuławskie oddalonej od miasta Elbląg o około 10 km. Sąsiedztwo działki stanowi pojedyncza zabudowa mieszkalna i gospodarcza, grunty rolne i tereny leśne oraz droga powiatowa (stara droga krajowa nr 7). Nieruchomość w całości zadrzewiona drzewostanem mieszanym i zakrzewiona. W zasięgu nieruchomości znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej obejmujące sieci elektroenergetyczną.

Działka nr 209 posiada pośredni dojazd do publicznej drogi powiatowej (dz. nr 191) poprzez wewnętrzną drogę gminną gruntową stanowiącą działkę nr 206, z którą dz. nr 209 bezpośrednio graniczy.

W związku z tym, że działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej i w związku z tym będzie zobowiązany złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Dla działki nr 209 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Elblągu Wydział Ksiąg Włeczystych Księga Włeczysta Nr **EL1E/00034787/0**. Dział III i IV bez wpisów.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy w Elblągu z dnia 22.01.2025r. dla dz. nr 209 w obrębie Komorowo Żuławskie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przestał obowiązywać. Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Przestrzennego Gminy Elbląg zatwierdzonym uchwałą Nr XXXII/248/2021 z dnia 24 czerwca 2021r. dz. nr 209 w Komorowie Żuławskim położona jest w **podstrefie podmiejskiej oznaczonej symbolem SP2, w której zostały ustalone n/w kierunki:**

- adaptacja istniejącej zwartej zabudowy, jej uzupełnienie i dopełnienie oraz adaptację rozproszoną zabudowy zagrodowej, teren predysponowany dla tworzenia nowej zabudowy mieszkaniowej,
- strefa terenów rozwojowych realizowana w sąsiedztwie zwartej zabudowy miejscowości z uwzględnieniem lasów i cieków wodnych,
- realizacja terenów rozwojowych dla funkcji osadniczej z uwzględnieniem lasów i cieków wodnych, w której wyznaczono tereny pod:
 - zabudowę mieszkaniowo-usługową – oznaczoną symbolem M/U,
 - zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną – oznaczone symbolem MN,
 - zabudowę zagrodową – oznaczoną symbolem RM,
 - tereny wielofunkcyjne zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinną oraz usługowo-produkcyjną o ograniczonej uciążliwości, oznaczone symbolem W,
 - na terenach produkcyjnych byłych gospodarstw rolnych i ogrodniczych wprowadza się zabudowę usługową, techniczno-produkcyjną, magazynowo-składową oraz produkcję rolniczą oznaczoną symbolem - UP,

- d) realizacja terenów publicznych, w tym: place zabaw, tereny sportu i rekreacji, tereny kultury, tereny kultury fizycznej, tereny turystyki, tereny urządzeń sportowych,
- e) wskazana modernizacja istniejących, a także lokalizacja nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Gmina poinformowała, że:

- w najbliższym czasie nie przewiduje przystąpić do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który obejmowałby swoim zasięgiem teren dz. nr 209 w Komorowie Żuławskim,
- dnia 27 marca 2024r. Rada Gminy przyjęła uchwałę nr LXV/476/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Elbląg, na obecnym etapie nie można określić docelowego przeznaczenia przedmiotowej działki,
- na działkę nie została wydana żadna decyzja o warunkach zabudowy lub ustalenia celu publicznego ani nie wpłynął żaden wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy ani lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- na terenie działki nie występują udokumentowane złoża kopalin ani tereny górnicze,
- na obszarze gminy nie ma obszarów, o których mowa w rozdziale 5 i art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji,
- działka nie leży w obszarze specjalnej strefy ekonomicznej,
- na terenie gminy nie ma obszarów objętych miejscowym planem odbudowy,

Starostwo Powiatowe w Elblągu poinformowało, że nie wpłynęły wnioski byłych właścicieli i nie toczy się postępowanie roszczeniowe w stosunku do dz. nr 209 w Komorowie Żuławskim.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała, że dz. nr 209 nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. W związku z powyższym na w/w działce nie obowiązują zakazy wprowadzone do poszczególnych form ochrony przyrody.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków Delegatura w Elblągu poinformowała, że na dz. nr 209 w Komorowie Żuławskim nie zarejestrowano stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

WUOZ poinformował, że zgodnie z art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jeżeli na terenie w/w działki zostaną odkryte jakiekolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny, właściciel nieruchomości musi bezzwłocznie powiadomić o tym WUOZ Delegaturę w Elblągu lub Wójta Gminy Elbląg.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu poinformował, że na dz. nr 209 w Komorowie Żuławskim nie występują śródlądowe wody płynące. Na działce mogą występować niezainwentaryzowane urządzenia drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przerwania podczas wykonywania robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

Zarząd Dróg Powiatowych w Pasłęku poinformował, że dz. nr 209 w Komorowie Żuławskim przylega do drogi powiatowej nr 1140N (klasa „Z” – zbiorcza, DW 509 Wilkowo – Sierpin – Przezmark – Komorowo Żuławskie – Nowa Pilonia). 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. Ponadto wszelkie zmiany zagospodarowania działki muszą być uzgodnione z zarządcą drogi.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Elblągu poinformował, że dz. nr 209 w Komorowie Żuławskim nie styka się z pasami dróg wojewódzkich i nie leży w ich sąsiedztwie. Nie przewiduje również budowy nowych odcinków dróg wojewódzkich które mogłyby przebiegać przez w/w działkę lub z nią graniczyć. Nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie działek na podstawie ustawy z dnia 10.04.2023r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych 12 miesiącach zarząd dróg nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podstawie w/w ustawy. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowych działek.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie poinformowała, że dz. nr 209 w Komorowie Żuławskim nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar działki nie jest planowany przebieg drogi krajowej. W związku z tym nie zachodzi potrzeba rezerwy terenu działki na potrzeby budowy dróg krajowych. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad nie zamierza wystąpić w ciągu dwunastu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i nie wszczęło postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady, na podstawie ustawy z dnia 27 października 1994r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym dla przedmiotowej działki.

Nieruchomość nie jest zgłoszona do KZN ani nie znajdują się na niej udokumentowane kopaliny.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 37.340,00 zł

(słownie: trzydzieści siedem trzysta czterdzieści złotych), w tym wartość drzewostanu 651,00 zł

Cena zawiera 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 z późniejszymi zmianami).

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.

Na podstawie art. 29 ust. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późniejszymi zmianami) 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 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.

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.

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. 55 230-65-32).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 06.02.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy w Elblągu
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

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

Sporządził:

Marta

ika