



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn

Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

OLS.WGZ.ELB.4240.73.2025.MCh.1

Elbląg, dn. 20.05.2025 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 2024 r., poz. 589 ze zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie Bobrowiec, gmina Braniewo, powiat braniewski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej ze zlikwidowanego PGR Rudłowo.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Podstawowe informacje o nieruchomości:

Udział 336/10368 w nieruchomości niezabudowana, położona na terenie **gminy Braniewo, obręb Bobrowiec** oznaczony, jako:

- **działka Nr 181** o pow. całkowitej 1,0368 ha, KW Nr EL1B/00015738/0.

Całkowita powierzchnia nieruchomości wynosi **1,0368 ha**, z czego:

- **grunty orne zabudowane: 1,0368 ha**, w tym: Br-RIIIb – 1,0368 ha,

w tym: 1,0368 ha użytków rolnych.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość położona w miejscowości Rudłowo znajdująca się około 1 km od miasta Braniewo. Działka usytuowana w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Teren działki płaski o kształcie nieregularnym. Przez teren działki nr 181 przebiega sieć elektroenergetyczna. Do nieruchomości od strony północnej, przylegają tereny zadrzewione od strony wschodniej zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza towarzysząca zabudowie mieszkaniowej. Od strony południowo-zachodniej działka 181 graniczy z nieruchomością zabudowaną budynkami gospodarczymi gospodarstwa rolnego i gruntami użytkowymi rolniczo. W bliskiej odległości od wycenianej nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna wsi Rudłowo oraz od strony wschodniej nieruchomość przylega do gminnej drogi wewnętrznej o nawierzchni asfaltowej. Działka stanowi teren ogródków przydomowych i wykorzystywana jest na cele rekreacyjne. Na terenie nieruchomości występują drewniane altanki i murowane budynki oraz drzewka owocowe należące do współwłaścicieli.

Nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi powiatowej poprzez wewnętrzne drogi gminne. 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.

Udział 336/10368 (będący przedmiotem przetargu) w nieruchomości, będącej w ZWRSP użytkowany bezumownie na cele gospodarcze i rekreacyjne. W związku z powyższym Kupujący oświadczy w akcie notarialnym umowy sprzedaży, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy sprzedaży bezumownym użytkowaniem. Samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Urząd Gminy Braniewo informuje, że nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę 181 obr. Bobrowiec. Na działkę nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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/VII/2021 z dnia 21 grudnia 2021 r.) działka leży w strefie podmiejsko-przygranicznej, Na w/w działkę nie zostały wydane decyzje inwestycyjne ani nie wpłynęły wnioski o wydanie takich decyzji.
- 2) W związku z miejscowym planem 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 użytków rolnych i mieszkalnictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego;
- 3) Kierunki polityki przestrzennej w Strefie Podmiejsko – Przygranicznej:
Strefa obejmuje miejscowości Stępień, Józefowo, Siedliska, Młoteczno, Rodowo, Gronowo, Podleśne, Rogity, Bobrowiec, Świętochowo, Maciejewo i Rudłowo.
 - 1) Na terenach wzdłuż drogi wojewódzkiej DW 503, w tym dla miejscowości Stępień ustala się zabudowę wielofunkcyjną i usługową (hotel, gastronomia, rekreacja) przy drodze wojewódzkiej oraz dopuszcza się zabudowę istniejących działek przy drodze gminnej do Grabiny;
 - 2) Na terenach wzdłuż drogi krajowej KD 54, w tym dla miejscowości Siedliska, Młoteczno i Gronowo ustala się:
 - a) tworzenie dogodnych warunków prawnych, ekonomicznych i infrastrukturalnych dla rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych oraz osadniczych w Gronowie, optymalne wykorzystanie w tym celu gruntów o niższej klasie botanicznej będących własnością KOWR oraz urządzeń ich baz gospodarczych,
 - b) w strefie znajdują się zakłady dużego ryzyka, od których należy zachować bezpieczne odległości (zgodnie z rysunkiem studium) w stosunku do zabudowy mieszkaniowej oraz stosować ograniczenia i zakazy o których mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska.
 - c) na pozostałych terenach rolnych uprawa płodów rolnych, preferowanie rozwoju przetwórstwa rolno-spożywczego opartego na bezpiecznych ekologicznie technologiach;

- 3) Na północ od miasta Braniewa w sąsiedztwie linii kolejowej i drogi krajowej na odcinku Braniewo-Gronowo wskazany jest rozwój funkcji gospodarczych: transportowych, magazynowych, i logistycznych, opartych na dobrych powiązaniach transportowych, w tym linii kolejowej międzynarodowej: Berlin-Gdańsk-Kaliningrad wraz z jej niewykorzystaną boczną oraz drogi krajowej relacji: Chruściel-Braniewo-przebież graniczne w Gronowie, mającej na węźle w Chruścielu powiązanie z drogą Elbląg-Chojnice-Gorzów Wilk. Połączenie z Berlinem i w Swarzędzie z autostradą A1 (północ-południe); dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia:
- a) Przeznacza się tereny pod produkcję, przemysł, usługi, magazyny i bazę transportową;
 - b) Po obu stronach Kanału Obcych Wód należy pozostawić pas szerokości 5 m dla umożliwienia melioracyjnych robót konserwacyjnych;
 - c) Teren jest zmeliorowany systematyczną siecią drenarską; realizowana zabudowa na tych gruntach musi być powiązana z projektem odwodnienia terenów w dowiązaniu do sieci już istniejącej;
 - d) Część terenu położonego na żuławach braniewskich jest narażony na podtopienia; ewentualną zabudowę należy realizować na terenach o wysokości minimum 1 m powyżej poziomu morza
- 4) Tereny położone na wschód od miasta Braniewa, wzdłuż drogi Braniewo – Maciejewo. Obowiązuje na tych terenach:
- a) Rozwój różnych form rolnictwa i ogrodnictwa podmiejskiego,
 - b) Preferowanie rozwoju przetwórstwa rolno-spożywczego opartego na bezpiecznych ekologicznie technologiach,
 - c) Rewaloryzację zespołu dworsko-parkowego w Świętochowie oraz zabytkowego układu ruralistycznego w Bobrowcu,
 - d) Adaptacja istniejącej zabudowy oraz zabudowy już wydzielonych działek pod zabudowę wielofunkcyjną w Bobrowcu przy drodze do Świętochowa tworzącej strefę podmiejską,
 - e) Wskazuje się nowe tereny produkcyjno-usługowe w Bobrowcu przy drodze DW 507; w Maciejewie po północnej stronie drogi wojewódzkiej Braniewo- Pieniężno, w kierunku węzła drogi S22 i DW 507.
 - f) pomiędzy drogą powiatową nr 1385 N a drogą wojewódzką 507 przy granicy z miastem Braniewo wskazuje się rozwój funkcji gospodarczych : transportowych, magazynowych i logistycznych w oparciu o linię kolejową (możliwość budowy bocznic kolejowej) oraz dostęp do drogi powiatowej Braniew-Płoskinia;
 - g) Wyznacza się pas terenu przeznaczonego pod drogę klasy głównej łączącą drogę DW507 z drogą DK54 poza granicami miasta Braniewa, po jego wschodniej stronie ;
 - h) Część terenu w Rudłowie (do drogi powiatowej Braniewo –Płoskinia) znajduje się w strefie zagrożenia powodzią i ciągłych podtopień od rzeki Pasłęki. Na tym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.
- 5) Teren na zachód od miejscowości Braniewo. Obowiązuje na tych terenach:
- a) Tworzenie dogodnych warunków prawnych, ekonomicznych i infrastrukturalnych dla rozwoju struktury miasta Braniewa w kierunku zachodnim na gruntach wsi Podgórze oraz rozwoju funkcji komercyjnych w rejonie wsi Stępień;
 - b) Rozwój różnych form rolnictwa i ogrodnictwa podmiejskiego.
- 6) Ogrzewanie budynków przy zastosowaniu nisko inwazyjnych lub niekonwencjonalnych źródeł energii;
- 7) Na wschód od drogi krajowej DK54 wyznacza się obszary, dla rozmieszczenia urządzenia wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczających 100kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; dopuszcza się lokalizację elektrowni

wiatrowych dla budowli o wysokości uwzględniającej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odległość do granicy strefy ochronnej od tych urządzeń.

- 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 przebiegu dróg gminnych, ani poszerzenia istniejących dróg,
- 7) Działka nie leży na obszarze rewitalizacji oraz nie leży na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w ustawie z dnia 09 października 2015 r., o rewitalizacji,
- 8) Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy,
- 9) Na powyższym terenie nie znajdują się złoża kopalin,
- 10) w/w działka nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków,
- 11) przedmiotowa nieruchomość przylega do granicy pasa drogowego gminnej drogi wewnętrznej.

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 chronionego krajobrazu, Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. W związku z powyższym poinformowano, że ma wyżej wymienionej działce nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody. 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 2003 r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jeżeli na działce zostaną odkryte jakiekolwiek 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 poinformowali, że na działce nr 181 obr. Bobrowiec 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 wymienionych działkach nie występują urządzenia melioracji wodnych.

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

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Braniewskiego. 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 - 5.400,00 zł

(słownie: pięć tysięcy czterysta złotych 00/100)

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie w/w nieruchomości bez możliwości rozłożona na raty

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).

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) 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 2024 r., poz. 589 z późn. zm.) 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 (t.j. 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.

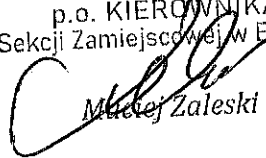
Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu ul. Nowodworska 10B, (tel. 55 230 65 20) w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres, co najmniej 14 dni poczynając od dnia 28.05.2025 roku w: Urzędzie Gminy w Braniewie, 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 w Braniewie
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 Chojecka

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Elblągu

Matej Zaleski