



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Wydział Gospodarowania Zasobem

OLS.WGZ.GM.4240.98.2025.MB.15

Olsztyn, dnia 27.05.2025r.

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 2025r., 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 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 Nowina gmina Elbląg, powiat elbląski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z b. PPGO w Gronowie Górnym

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem Nowina, gmina Elbląg, jako działka nr 352/3 o powierzchni 0,3178 ha wraz z udziałem 1/6 w dz. nr 352/7 o pow. 0,1398 ha.

Łączna powierzchnia działki nr 352/3 wynosi 0,3178 ha, z czego:

- sady 0,3178 ha, w tym: S-RIIIa-0,3178 ha,

w tym: 0,3178 ha użytków rolnych

wraz z udziałem 1/6 w działce nr 352/7 o powierzchni 0,1398 ha, z czego:

- sady 0,1398 ha, w tym: S-RIIIa-0,0875 ha, S-RIIIb-0,0523 ha

w tym: 0,1398 ha użytków rolnych

Opis nieruchomości:

Nieruchomość położona jest na obrzeżu zabudowy wsi Nowina i w bliskiej odległości (około 170 metrów) od drogi ekspresowej nr S7. Oddalona jest o około 5 km od miasta Elbląg. Nieruchomość graniczy z gruntami użytkowymi rolniczo i terenami inwestycyjnymi. Nieruchomość częściowo zadrzewiona i zakrzewiona a częściowo porośnięta trawą i chwastami.

Obie działki posiadają pośredni dojazd do drogi publicznej asfaltowej gminnej (dz. nr 476) poprzez drogę gminną wewnętrzną - gruntową (tj. dz. nr 478), z którą bezpośrednio graniczą. Dz. nr 352/7 stanowi teren wydzielony pod drogę.

W związku z tym, że nieruchomość 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.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Elblągu dla działek nr 352/3 i 352/7 prowadzona jest Księga Wieczysta nr: **KW EL1E/00035096/6**. Dział III i IV bez wpisów.

Zgodnie z zaświadczeniami **Urzędu Gminy w Elblągu** z dnia 31.01.2025r. dla **dz. nr 352/3 i 352/7 w obrębie Nowina** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przestał obowiązywać od dnia 01.01.2024r. Zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elbląg zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Elbląg Nr XXXII/248/2021 z dnia 24 czerwca 2021r. dz. nr 352/3 i 352/7 położone są **w podstrefie podmiejskiej SP1 oraz na terenie oznaczonym symbolem MN – rezerwa pod teren zabudowy mieszkaniowej w podstrefie podmiejskiej.**

Podstrefa SP1 obejmuje tereny położone po wschodniej stronie drogi powiatowej KDZ relacji Elbląg-Pasłęk należące do obrębów: Gronowo Górne, Nowina, Janów oraz część obrębu Komorowo Żuławskie, Pilonia i Myślecin. Obszar położony w południowym skłonie wysoczyzny elbląskiej, dobrze nasłoneczniony, zabudowanym zabudową wielofunkcyjną z przewagą zabudowy mieszkaniowej do uzupełnienia. W obszarze obowiązuje:

- zachowanie terenów ogródków działkowych w Gronowie Górnym jako jednej z alternatyw rekreacji i wypoczynku,
- realizacja terenów rozwojowych dla funkcji osadniczej z uwzględnieniem lasów i cieków wodnych, w tym:

10-448 Olsztyn, ul. Głowackiego 6, +48 89 5248800, www.kowr.gov.pl

- zabudowy wielofunkcyjnej (mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, usługowej i usługowo-produkcyjnej) oznaczonej symbolem W,
 - zabudowę mieszkaniowo – usługową oznaczonej symbolem M/U,
 - zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, oznaczonej symbolem – MN,
 - zabudowy usługowej - oznaczonej symbolem U
 - zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonej symbolem – UP
 - zabudowy produkcyjnej oznaczonej symbolem P
- c) realizacja terenów publicznych,
- d) 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 w/w działki. W dniu 27 marca 2024r. Rada Gminy przystąpiła do sporządzania planu ogólnego Gminy Elbląg, na obecnym etapie nie można określić docelowego przeznaczenia przedmiotowej działki.
- nie została wydana żadna decyzja o warunkach zabudowy lub ustalenia celu publicznego,
- nie wpłynął żaden wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy ani lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- nie prowadzi rejestru osób zainteresowanych lokalizacją elektrowni wiatrowych bądź fotowoltaiki oraz nie jest w posiadaniu danych dotyczących pomiaru siły wiatru na tym terenie,
- Rada Gminy nie podjęła uchwały w sprawie gminnej ewidencji zabytków,
- Na terenie /w działki nie występują udokumentowane złoża kopalin ani tereny górnicze,
- Teren działki nie jest położony w obszarze Specjalnej Strefy Ekonomicznej,
- Na obszarze Gminy nie ma obszarów, o których mowa w rozdziale 5 i art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji,
- na obszarze Gminy nie ma obszarów objętych miejscowym planem odbudowy.

Starostwo Powiatowe w Elblągu pismem z dnia 07.02.2025r. poinformowała że nie wpłynęły wnioski byłych właścicieli i nie toczy się postępowanie roszczeniowe w stosunku do dz. nr 352/3 i 352/7.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 14.02.2025r. poinformowała, że dz. nr 352/3 i 352/7 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 pismem z dnia 11.02.2025r. poinformowała, że na dz. nr 352/3 i 352/7 w Nowinie 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 jakiegokolwiek 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 pismem z dnia 04.02.2025r. poinformował, że na dz. nr 352/3 i 352/7 w Nowinie nie występują wody płynące w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych, na dz. nr 352/3 i 352/7 znajdują się urządzenia drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przzerwania podczas wykonywania robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania. Nie ma przeciwwskazań co do sprzedaży przedmiotowych działek.

Zarząd Dróg Powiatowych w Braniewie pismem z dnia 19.02.2025r. poinformował, że dz. nr 352/3 i 352/7 nie graniczą z pasem drogi powiatowej. Na nieruchomości nie wszczęto i nie jest zmierzzone wszczynać w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Elblągu w pismem z dnia 12.02.2025r. poinformował, że dz. nr 352/3 i 352/7 w Nowinie nie stykają się z pasami dróg wojewódzkich i nie leżą w ich sąsiedztwie. Nie przewiduje również budowy nowych odcinków dróg wojewódzkich które mogłyby przebiegać przez w/w działki lub z nimi graniczyć. Nie zostało wszczęto postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie działek na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003r. 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.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie poinformowała, że:

- dz. nr 352/3 w Nowinie nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z tym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych, a tym samym brak jest przeciwwskazań do sprzedaży przedmiotowej działki.

- dz. nr 352/7 w Nowinie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej nr S7 (ekspresowej). W związku z powyższym nie ma przeszkód w zagospodarowaniu w/w nieruchomości, poza zakazem sytuowania reklam przy drodze krajowej nr S7 (ekspresowej).

Powyższy zakaz wynika z umowy europejskiej o głównych drogach ruchu międzynarodowego (AGR) sporządzonej w Genewie 15 listopada 1975r. Droga ekspresowa S7 zlokalizowana jest w ciągu drogi międzynarodowej E77, zatem wszystkie wymogi określone w tej umowie mają zastosowanie zarówno w odniesieniu do drogi ekspresowej i sposobu zagospodarowania terenów przyległych. Punkt VII.4 umowy stanowi, iż ze względu na bezpieczeństwo i estetykę ustawianie tablic reklamowych przy drogach międzynarodowych jest zabronione.

Ze względu na obowiązujące normy hałasu określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia października 2012r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014r. poz. 112) oraz w związku z tym, że ruch samochodowy systematycznie wzrasta GDDKiA proponuje przyjąć usytuowanie nowej zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi w odległości nie mniejszej niż 150 m, licząc od osi dwujezdniowej drogi krajowej S7 lub innym rozwiązaniem zapewnić w pełni ochronę zabudowy mieszkaniowej przed hałasem od drogi krajowej nr S7.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad poinformowała, że 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 wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady, na podstawie ustawy z dnia 27 października 1994r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym dla przedmiotowych działek.

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

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 152.100,00 zł

(słownie: sto pięćdziesiąt dwa tysiące sto złotych)

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 ze 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.

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 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r, poz. 423 ze zmianami) 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 powierzchnię 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 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze 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.

Zgodnie z art. 29b ust 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zmianami) - 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 03.06.2025 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 Elbląg

**Z upoważnienia p.o. Dyrektora
Z-ca Kierownika WFKiW
Marcin Wiśniewski
/podpisano elektronicznie/**

Sporządziła: Marta Bętlewska