

Oddział Terenowy w Olsztynie  
Sekcja Zamiejscowa w Elblągu  
OLS.WGZ.ELB.4240.212.2024.MS.4

Elbląg, dnia 17.12.2024 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 ze 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 ze 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) a także ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 423) podaje do publicznej wiadomości:

### WYKAZ

#### **nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie bezprzetargowym w drodze pierwszeństwa nabycia,**

położonej w obrębie **Rychliki**, gmina **Rychliki**, powiat elbląski, woj. Warmińsko-mazurskie, pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi.

#### **PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:**

Nieruchomość rolna niezabudowana, położona w powiecie elbląskim, na terenie gminy Rychliki, obręb Rychliki, składająca się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów jako:

- **działka 232/2** o powierzchni **0,5000 ha**, KW Nr EL1E /00033311/6
- **działka 233/4** o powierzchni **0,3000 ha**, KW Nr EL1E /00033311/6

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi **0,8000 ha** z czego:

- grunty orne: 0,7800 ha , w tym RIIIb - 0,7800 ha
- pastwiska trwałe: 0,0200 ha, w tym PsIII - 0,0200 ha

**w tym: 0,8000 ha użytków rolnych**

#### **Opis nieruchomości:**

Nieruchomość stanowią dwie niezabudowane działki rolne położone w bliskiej odległości od siebie, na kolonii wsi Rychliki. Działka nr 233/4 posiada dostęp do drogi publicznej (wojewódzkiej), jest skomunikowana z tą drogą urządzonym zjazdem. Działka nr 232/2 nie posiada dostępu do drogi publicznej, leży przy drodze gminnej wewnętrznej (nr działki 238/2). **Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do działki nr 232/2 i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu. Nabywca będzie zobowiązany złożyć w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenie w tym zakresie.** Kształt działek zwarty, regularny, prostokątny, rzeźba terenu równinna. Działki użytkowane rolniczo, na dzień lustracji- ozimina. Najbliższe otoczenie stanowią grunty użytkowane rolniczo. Przez nieruchomość tj. działkę nr 233/4 przebiega sieć telekomunikacyjna (światłowód).

**Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Gminy w Rychlikach z dnia 12.12.2024 r.** gmina Rychliki na wskazanym obszarze nie posiada opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Rychliki uchwalonym Uchwałą nr VI/37/2014 z dnia 26.08.2014 r. Rady Gminy Rychliki, **działki nr 233/4 i nr 232/2** w obrębie nr **0010 Rychliki , ark.mapy 2** zlokalizowane są w obrębie obszarów określonych jako: **tereny rolnej przestrzeni produkcyjnej**. Na dzień wydania zaświadczenia nie planuje się lokalizacji siłowni wiatrowych. W sąsiedztwie działek nie występują siłownie wiatrowe. Nie zostały złożone wnioski o zmianę Studium...w tym zakresie .Rozpoczęte zostały prace związane z opracowaniem planu ogólnego Gminy Rychliki. Gmina nie ma wiedzy, czy w związku z opracowaniem planu ogólnego zmieni się przeznaczenie wskazanych działek. W odniesieniu do przedmiotowych działek nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Działka nr 233/4 ma dostęp do drogi wojewódzkiej nr 527 Pasłek-Dzierzgoń, natomiast działka nr 232/2 leży przy drodze gminnej śródpolnej Na przedmiotową nieruchomość nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Wskazane działki nie są ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Na terenie gminy Rychliki nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy. Na w/w działki nie została wydana decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Gmina Rychliki nie posiada gminnego programu rewitalizacji.

**Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu** poinformował, że według prowadzonej ewidencji na przedmiotowych działkach nie występują śródlądowe wody płynące ani urządzenia melioracji wodnych. Ponadto poinformowano, że mogą występować podziemne urządzenia drenarskie, które w przypadku ich uszkodzenia należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania. Zarząd Zlewni w Elblągu nie ma przeciwwskazań do sprzedaży działek nr 232/2 i 233/4 w Rychlikach.

**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.

**Starostwo Powiatowe w Elblągu** poinformowało, że w oparciu o dokumentację geologiczną będącą w zasobach Starostwa Powiatowego, Starosta Elbląski w ramach swoich kompetencji z zakresu organu administracji geologicznej nie wydawał pozwolenia na prowadzenie prac związanych z rozpoznaniem możliwości występowania kopalin oraz nie udzielał koncesji na wydobycie z przedmiotowych działek.

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

**Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie** poinformowała że działki nr **232/2 i 233/4** w obrębie **Rychliki** nie są objęte formami ochrony przyrody w rozumieniu art.6 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny, zespół przyrodniczo-krajobrazowy. W związku z powyższym na przedmiotowych działkach nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody.

**Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu** poinformował, że na przedmiotowych działkach nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków. Jednocześnie poinformowano, że zgodnie z art.32 ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz.U.z 2024r, poz.1292), jeśli podczas prac ziemnych na terenie nieruchomości zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny, właściciel musi bezzwłocznie powiadomić o tym WUOZ lub właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie** pismem poinformowała, że ww. działki nie przylegają do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar działek nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu na potrzeby budowy dróg.

**Zarząd Dróg Powiatowych z/s w Pasleku** poinformował, że nieruchomość nie przylega do dróg powiatowych i nie leży w ich sąsiedztwie.

**Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie Rejon Dróg w Elblągu** pismem poinformował, że działka nr **233/4** przylega do drogi wojewódzkiej nr **527** i jest skomunikowana z tą drogą za pomocą zjazdu. Ponadto poinformowano, że nie przewiduje się przebudowy (poszerzenia) drogi wojewódzkiej w obrębie działki 233/4. Wszelkie zmiany związane z zagospodarowaniem terenów przyległych do dróg wojewódzkich muszą być uzgadniane z zarządcą drogi.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 37.750,00 zł**

*(słownie: trzydzieści siedem tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych 00/100)*

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 zm.)

**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>

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem 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 wyrysów 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 zbyte 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.

KOWR wprowadzi do umowy sprzedaży umowne **prawo odkupu** na mocy art.593 § 1 ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23.04.1964r (t.j.:Dz.U.z 2024r,poz.1061) na rzecz Skarbu Państwa w okresie **5 lat** od dnia zawarcia umowy sprzedaży,z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego. Ze szczegółowymi warunkami zastosowania umownego prawa odkupu można zapoznać się w Sekcji Zamiejscowej w Elblągu.

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 27).

**Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 20.12.2024 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:**

1. Urzędu Gminy w Rychlikach
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

Sporządziła: M. Słomska

SPECJALISTA  
*M. Słomska*  
Maria Słomska

p.o. KIEROWNIKA  
Sekcji Zamiejscowej w Elblągu  
*Maciej Zaleski*