



Krajowy Ośrodek

Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

OLS.WGZ.ELB.4240.15.2025.DZ.9.

Elbląg, dnia 05.03.2025 r.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

działając na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku poz.801 z późn. zm.) i 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 późn. 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 2092) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargowym, położonej na terenie gminy Rychliki, **obręb Święty Gaj**, powiat elbląski, woj. warmińsko-mazurskie, pochodzącej z byłego PFZ.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Rychliki, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Święty Gaj jako:

- działka nr 252 o powierzchni 0,3030 ha, KW EL1E/00035017/9

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,3030 ha, w tym:

- grunty orne (R) 0,3030 ha, w tym: RIIIb - 0,0328 ha, RIVa - 0,2702 ha,

w tym 0,3030 ha użytków rolnych.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 252 położona jest na zapleczu zabudowy mieszkalnej wsi Święty Gaj. Działka przylega do drogi gminnej, wewnętrznej, gruntowej oznaczonej jako działka dr. nr 125 i użytkowanej rolniczo. **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 zobowiązany będzie złożyć w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia, że nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.** Nieruchomość niezabudowana, nieużytkowana. Działka posiada nawierzchnię gruntową porośniętą trawą, chwastami oraz zakrzaczzeniami na granicy oraz w jej środkowej części. Dodatkowo granice działki wyznaczają pojedyncze sztuki zadrzewień. Nieruchomość w kształcie rozłogu foremnego, kształt zbliżony do prostokąta. konfiguracja terenu równinna. Teren nieruchomości ogrodzony prowizorycznym pastuchem. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zwarta zabudowa wsi oraz grunty użytkowane rolniczo.

Urząd Gminy w Rychlikach zaświadcza, że na działce nr 252 obręb Święty Gaj nie ma opracowanego m.p.z.p.. W uchwalonym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gm. Rychliki uchwalonym uchwałą nr VI/37/2014 Rady Gminy Rychliki z dnia 26.08.2014 r., przedmiotowa działka położona jest w części w terenach określonych jako **tereny o przeważającej funkcji zabudowy mieszkalno - usługowej, istniejąca zabudowa, w tym zwarta zabudowa wsi, w części stanowisko archeologiczne.**

1. Plan ogólny dla Gminy Rychliki jest w trakcie opracowania. Na dzień wydania zaświadczenia, brak jest informacji dotyczących przeznaczenia wskazanej działki w opracowywanym planie. Plan ogólny opracowywany jest dla obszaru całej gminy.
2. Na dzień wydania zaświadczenia na ww. działce, nie jest planowana przez Gminę lokalizacja siłowni wiatrowych, w jej sąsiedztwie nie występują siłownie wiatrowe. Nie wydano decyzji umożliwiających budowę elektrowni wiatrowych, nie zostały złożone wnioski o zmianę „studium” w tym zakresie.
3. Dla wskazanej działki nie wydana została decyzja o warunkach zabudowy.
4. Do ww. działki nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Na dzień wydania zaświadczenia trudno jest określić jakie decyzje zostaną podjęte w najbliższych dwunastu miesiącach.
5. Gmina Rychliki nie posiada gminnego programu rewitalizacji.
6. Na terenie gminy Rychliki nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy.

7. Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ostateczną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
8. Przedmiotowa działka nie jest ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków.
9. SUiKZP Gminy Rychliki nie wskazuje złóż kopalin, zasobów wód podziemnych, terenów górniczych dla ww. nieruchomości. W regionalnym systemie ewidencji zasobów złóż „MIDAS” na obszarze gminy Rychliki nie ma zarejestrowanego żadnego złoża surowców naturalnych. Studium odnośnie wód podziemnych określa ich ogólną charakterystykę oraz podaje lokalizację czynnych ujęć takich wód, z których jedno znajduje się w Lepnie.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w Elblągu poinformowało, że według prowadzonej ewidencji na działce nr 252 obręb Święty Gaj, gmina Rychliki nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku, do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Jednocześnie poinformowano, że na przedmiotowej działce mogą występować podziemne urządzenia drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przerwania podczas wykonywania robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

W opinii Zarządu Zlewni w Elblągu nie ma przeciwskażeń co do trwałego rozdysponowania (sprzedaży) przedmiotowej działki.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu poinformował, że na nieruchomości (działka nr 252 obręb Święty Gaj, gmina Rychliki) oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie tj. na obszarze działek ewid. nr 255, 254, 253 obręb Święty Gaj, gm. Rychliki w 1979 r. zarejestrowano stanowisko archeologiczne nr 4 w m. Święty Gaj – osadę datowaną na XVI – XVIII wiek. (stanowisko archeologiczne o nr AZP20-51/20). Zgodnie z danymi zawartymi w karcie ewidencji stanowiska archeologicznego, powierzchnię stanowiska na podstawie charakteru gruntu oraz występującego materiału ceramicznego szacunkowo określono na około 30 arów (około do 0,5000 ha). Na powyższym terenie nie przeprowadzono dotychczas archeologicznych badań wykopaliskowych określających zasięg stanowiska. Jednocześnie poinformowano, że stanowisko ujęte zostało w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej przez Wójta Gminy Rychliki (Zarz. Wójta gm. Rychliki Nr 106/2015 z dn. 04.12.2015 roku) na podstawie art. 22 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

Mając na uwadze powyższe **Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Olsztynie** w celu zapewnienia właściwych warunków ochrony konserwatorskiej oraz zapobieżenia potencjalnego zniszczenia ww. zabytku archeologicznego, objętego ścisłą ochroną konserwatorską na mocy art. 6 ust. 1 pkt 3 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, **informuje o konieczności przeprowadzenia na terenie przedmiotowej działki badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z tut. Urzędem w przypadku zmiany charakteru dotychczasowej działalności** (np. zmiany dotychczasowego rolnego sposobu użytkowania) w celu określenia dalszego sposobu postępowania. Na prowadzenie ww. badań archeologicznych, należy uzyskać pozwolenie WKZ zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt. 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Powyższe zalecenie wynika z konieczności przestrzegania art. 31 ust. 1a Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r., w którym zapisano iż „osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty budowlane przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru lub znajdującym się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków albo roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego – jest obowiązana pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków”.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała 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 Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Jednakże ww. działka położona jest w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Dzierzgoń**, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 34 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Dzierzgoń. Zakazy obowiązujące na Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Dzierzgoń reguluje § 4 wyżej wymienionego rozporządzenia w sprawie *Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Dzierzgoń*, które dostępne jest na stronie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie (gov.pl/web/uw-warmińsko-mazurski).

Starostwo Powiatowe w Elblągu poinformowało, że zgodnie z zaświadczeniem, do dnia wystawienia, nie wpłynęły żadne wnioski w sprawie roszczeń reprivatyzacyjnych.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie poinformował, iż 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 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 przedmiotowej nieruchomości.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że ww. nieruchomość nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez ww. obszar działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej nieruchomości na potrzeby budowy dróg krajowych. GDDKiA Oddział w Olsztynie nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych dwunastu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i nie wszczęto postępowania w wydanie decyzji dot. lokalizacji autostrady, na podst. ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym dla przedmiotowej nieruchomości.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie Rejon Dróg w Elblągu poinformował, że ww. nieruchomość nie styka się z pasami dróg wojewódzkich i nie leży w ich sąsiedztwie. Nie przewiduje się również budowy nowych odcinków dróg wojewódzkich, które mogłyby przebiegać przez ww. nieruchomość lub z nią graniczyć. Nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowej działki na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych 12. miesiącach zarząd dróg nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podst. przytoczonej ustawy. W związku z powyższym nie wymagana jest rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej nieruchomości.

Zarząd Dróg Powiatowych w Elblągu z/s w Pasłęku poinformował, że przedmiotowa nieruchomość nie przylega do dróg powiatowych. Nie wszczął oraz nie zamierza wszczynać, w ciągu najbliższych 12. miesięcy postępowania o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla powyższej nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 51.850,00 zł

(słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt złotych 00/100).

W cenie uwzględniono 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 późn. zm.).

Sprzedający sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Elbląskiego. Strony będą zobowiązane do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia, że nie będą występowały z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego 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.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - 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**.

Nabywający zobowiązany będzie do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczeń w tym zakresie. Oświadczenia te będą składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

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 (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.

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.** 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.

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.

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 25).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 11 marca 2025 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. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6;
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu ul. Nowodworska 10B.

Sporządziła: D. Żochowska.

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Elblągu

Maciej Zaleski