



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn

Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

OLS.WGZ.ELB.4240.74.2025.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 Wilczęta, gmina Wilczęta, powiat braniewski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej ze zlikwidowanego PFZ.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, położona w gminie Wilczęta, oznaczona w ewidencji gruntów obrębu Wilczęta jako działka **nr 335/1**, o łącznej powierzchni **1,9220 ha** w tym:

Całkowita powierzchnia nieruchomości wynosi: 1,9220 ha, z czego:

- łąki trwałe (Ł): 1,8515 ha, w tym: ŁIV – 1,8515 ha,
- nieużytki (N): 0,0611 ha
- grunty po rowami (W): 0,0094 ha, w tym: W-ŁIV – 0,0094 ha

Powierzchnia użytków rolnych - 1,8609 ha.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Braniewie prowadzona jest **KW nr EL1B/00029590/1**. W dziale III dot. roszczeń i ograniczeń oraz w dziale IV dot. hipotek – brak wpisów.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana o kształcie prostokąta i terenie płaskim. Nieruchomość graniczy od strony zachodniej - gruntami użytkowymi rolniczo, południowej – rowem melioracyjny, natomiast od strony północnej i wschodniej – z gminną drogą gruntową (dojazdową) za którą znajdują się również grunty użytkowane rolniczo. W dalszej odległości od wycenianej nieruchomości znajdują się grunty użytkowane rolniczo, kompleks leśny, pojedyncza zabudowa siedliskowa wsi Wilczęta położona na kolonii. Działka stanowi ściernisko (do w czynnej umowie dzierżawy do 19.09.2024 r.) oraz na nieruchomości znajduje się zakrzewione oczko wodne.

Do nieruchomości prowadzi gminna droga wewnętrzna o nr działki 241. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do nieruchomości, 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.

Urząd Gminy Wilczęta zaświadcza, że w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilczęta uchwalonym uchwałą Rady Gminy Wilczęta Nr IV/20/94 z dnia 22 sierpnia 1994 roku, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Elbl. Ne 15, poz. 73 z 1994 roku, który utracił ważność z dniem 31 grudnia 2003 roku – działka położona na terenie gminy Wilczęta:

- **Nr 335/1** o pow. 1,9220 ha **obręb Wilczęta przeznaczona była na teren rolny.**

W „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wilczęta”, uchwalonym uchwałą Rady Gminy Wilczęta Nr XIV/108/2001 z dnia 24 listopada 2001 roku, zmienionym uchwałą Nr XX/191/14 Rady Gminy Wilczęta z dnia 31 stycznia 2014 w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilczęta dla obszaru w granicach administracyjnych gminy **przeznaczenie działki Nr 335/1 obręb Wilczęta określa się jako teren rolniczy.**

Uchwałą Nr VII/46/24 Rady Gminy Wilczęta z dnia 20 grudnia 2024 r. Gmina Wilczęta przystąpiła do opracowania planu ogólnego.

W obecnym stanie prawnym:

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wilczęta nie przewiduje zmiany przeznaczenia dla powyższej działki. Nie zostały wydane decyzje inwestycyjne oraz nie wpłynęły wnioski o wydanie takich decyzji,
- gmina nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego i nie przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu,
- na w/w nieruchomości nie jest planowana lokalizacja siłowni wiatrowych, a w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości nie występują siłownie wiatrowe,
- nie wydano decyzji o warunkach zabudowy dla w/w działki oraz nie wpłynęły wnioski o wydanie takich decyzji,
- nie planuje się na w/w nieruchomości przebiegu dróg gminnych oraz nie planuje się poszerzenia istniejących dróg ,
- w/w nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy,
- działka Nr 335/1 obręb Wilczęta nie jest objęta ostateczną decyzją o lokalizacji celu publicznego,
- droga prowadząca do w/w nieruchomości ma charakter drogi gminnej wewnętrznej.

Powyższa działka nie jest położona na terenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej, nie zostały przeznaczone do zalesienia w decyzji o warunkach zabudowy, nie są położone na obszarze rewitalizacji oraz na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 09 października 2015 r., o rewitalizacji.

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 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 w stosunku do powyższych form ochrony przyrody.

Jednakże w/w działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie Słobickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 107 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 3 listopada 2008 r., w sprawie Słobickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 176, poz. 2575).

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 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jeżeli na działce zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny właściciel nieruchomości musi niezwłocznie powiadomić o tym WUOZ lub właściwego wójta/burmistrza/prezydenta miasta.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Nadzór Wodny w Braniewie poinformował, że według prowadzonej ewidencji na działce 335/1, obr. Wilczęta, gmina Wilczęta nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku, do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Jednocześnie nadmieniono, że zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych na działce 335/1, obręb Wilczęta, gmina Wilczęta nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Dodatkowo poinformowano, że wg. Hydroportalu MP MRP na działce 335/1, obręb Wilczęta, gmina Wilczęta występuje niewyróżniony zbiornik wodny. Zgodnie jednak z prowadzoną ewidencją urządzeń melioracji wodnych na w/w działce nie występują zbiorniki wodne, które mają charakter urządzenia melioracji wodnych. Stanowi on najprawdopodobniej naturalne zagłębienie napełnione wodami w zależności od warunków meteorologicznych. Zgodnie z art. 214 ustawy Prawo Wodne – „śródlądowe wody stojące, woda w rowie oraz woda w stawie, który nie jest napełniony w ramach usług wodnych, ale wyłącznie wodami opadowymi lub roztopowymi lub wodami gruntowymi ... stanowi własności właściciela tej nieruchomości”.

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 wyrysem 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 rysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 79.200,00 zł

(słownie: siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście złotych 00/100)

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie w/w nieruchomości lub Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności na 15 rat (wraz z pierwszą wpłatą), jeżeli przed zawarciem umowy sprzedaży nabywca nieruchomości wpłaci co najmniej 10% jej ceny.

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.

Zgodnie z art. 593 – 595 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny w umowie sprzedaży zastrzeżone zostanie **umowne prawo odkupu** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży. Powyższe uprawnienie będzie wpisane w dziale III księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości. Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego z zastrzeżeniem poniższych postanowień:

- 1) Prawo odkupu może zostać wykonane przez KOWR zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, jak i w odniesieniu do poszczególnych jej części, niezależnie kto będzie wówczas właścicielem tej nieruchomości, gdy:
 - a) nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmianą dotychczasowego planu albo wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczącą m.in. lokalizacji odnawialnych źródeł energii)
 - b) w nowo uchwalonym planie ogólnym gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
 - c) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z projektem tego planu nieruchomość ma być przeznaczona na cele nierolne,
 - d) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zgodnie z projektem tego studium nieruchomość położona będzie poza strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, poza strefą produkcji rolniczej lub poza strefą otwartą przewidzianą na cele nierolne,
 - e) wojewoda lub starosta wszczął postępowanie o wydanie decyzji, na podstawie której nieruchomość podlegałaby wywłaszczeniu albo z mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
 - f) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodzi złoże surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży,
 - g) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez Kupującego.

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

Maciej Zaleski

- 2) W razie wykonania prawa odkupu całej nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
- a) ceny określonej w umowie sprzedaży,
 - b) udokumentowanych kosztów poniesionych przez Kupującego w związku z zawarciem umowy sprzedaży i przeniesieniem własności nieruchomości tj. opłaty notarialnej, wpisu w związku z ujawnieniem własności w księdze wieczystej,
 - c) wartości nakładów na nieruchomość poniesionych do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez KOWR, z zastrzeżeniem ppkt. 4).
- 3) W razie wykonania odkupu części nieruchomości lub udziału w nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
- a) części ceny całej nieruchomości, ustalonej proporcjonalnie do udziału wartości odkupywanej części w wartości całej nieruchomości, określonej w wycenie stanowiącej podstawę ustalenia ceny sprzedaży, o której mowa w umowie sprzedaży,
 - b) kosztów, o których mowa w ppkt. 2) lit. b) w proporcji określonej powyżej (tj. w lit. a),
 - c) wartości nakładów poniesionych na odkupowaną część nieruchomości do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez KOWR, z zastrzeżeniem ppkt 4.
- 4) Nakłady, o których mowa w ppkt 2) lit. c) i ppkt 3) lit. c) zostaną uwzględnione w cenie odkupu tylko o tyle, o ile zwiększą wartość nieruchomości lub jej części w stosunku do ceny określonej odpowiednio w ppkt 2) lit. a) lub ppkt 3) lit. a).
- 5) Jeżeli w dacie wykonywania prawa odkupu nieruchomość obciążona będzie hipoteką, zapłata przez KOWR ceny określonej zgodnie z postanowieniem ppkt 2) lub ppkt 3) zostanie uiszczona po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej.

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 (tj. 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.