



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Olecku

OLS.WGZ.OL.4240.53.2025.KS.2

Olecko, dnia 09-05-2025 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 2024 r., poz. 801 z późn. zm.) 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 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, pochodzącej z byłego PFZ F. Suwałki, działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Wieliczki, jako działka nr: 80/5 o pow. 0,7200 ha (RIVb -0,2300ha, RV -0,2200ha, RVI -0,1900ha, PsV -0,0400ha, PsVI -0,0400ha).

Traci ważność wykaz z dnia 20.01.2025r. znak: OLS.WGZ.OL.4240.18.2025.KS.2.



Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w obrębie Wieliczki, gmina Wieliczki, w działce nr 80/5 o powierzchni 0,7200 ha w tym: -grunty orne RIVb -0,2300ha, RV -0,2200ha, RVI -0,1900ha, -pastwiska trwałe PsV -0,0400ha, PsVI -0,0400ha.

Nieruchomość, w części o charakterze rolnym i w części o charakterze budowlanym, zlokalizowana na północ od zabudowy wsi Wieliczki, przy drodze gminnej wewnętrznej (przylega do drogi wierzchołkiem trójkąta). Wskaźnik bonitacji gleb 0,42 (dla całej nieruchomości). Mozaikowatość gleby duża. Stosunki wodne korzystne. Rzeźba terenu płaska do falistej. Przydatność rolnicza bardzo słaba. Kształt rozłogu nieruchomości średnio korzystny (wydłużony trójkąt). R - 89%. TUZ- 11%. Walory organizacyjne nieruchomości średnio korzystne. Czynniki środowiskowe korzystne z uwagi na sąsiedztwo gruntów rolnych. Nieruchomość położona jest poza obszarami chronionego krajobrazu. Położona w niewielkiej odległości od zabudowy wsi, wyposażonej w podstawowe sieci uzbrojenia terenu. Na nieruchomości nie występują urządzenia melioracyjne. Sąsiedztwo stanowią: od strony północnej - droga gminna gruntowa: z pozostałych stron i za drogą - grunty

Sekcja Zamiejscowa w Olecku, 19-400 Olecko, Os. Lesk 20, tel. +48 87 523 43 10, fax 87 523-41-92

www.kowr.gov.pl

niezabudowane. Obiekty administracyjne, handlowe i użyteczności publicznej znajdują się w mieście Olecko – około 5 km. Nieruchomość w części użytkowana rolniczo – ściernisko po rzepaku; w części porośnięta trawą i zielskiem oraz kępami zadrzewienia i pojedynczymi drzewami bez wartości użytkowej.

Działka nie posiada dostępu do drogi –Kupujący własnym staraniem i na własny koszt zapewni sobie dostęp do drogi i w związku z tym, nie będzie wnosił żadnych zastrzeżeń wobec Sprzedającego.

Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży objęta jest bezumownym użytkowaniem. Nabywający zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu sprzedaży bezumownym użytkowaniem oraz, że samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie oraz, że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olecku prowadzona jest Księga Wieczysta OL1C/00009971/1

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy w Wieliczkach z dnia 11.02.2025r. zaświadcza że nieruchomość 80/5 obręb Wieliczki częściowo objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów aktywności gospodarczej w Wieliczkach uchwalonym uchwałą Rady Gminy w Wieliczkach Nr XXVI/141/02 z dnia 22 lutego 2002r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 48, poz. 765 z dnia 18 kwietnia 2002r. Nieruchomość w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oznaczona jest symbolem 02KD – projektowane drogi dojazdowe oraz 4S – teren usług magazynowo – składowych. Pozostała część nieruchomości nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wieliczki uchwalonym uchwałą Rady Gminy Wieliczki nr XV/94/2020 z dnia 28 lutego 2020 roku z późn. zm., położona jest w strefie rolniczej R – obejmującej rolniczą przestrzeń produkcyjną z zabudową zagrodową i inną związaną z produkcją rolną. Na dzień wydania zaświadczenia Gmina Wieliczki nie planuje na ww. nieruchomości budowy dróg gminnych i siłowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych oraz innych urządzeń do produkcji energii elektrycznej, nie posiada dokumentacji występowania na ww. działce złóż mineralnych i kopalin. Gmina Wieliczki nie przystąpiła do opracowania zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, natomiast przystąpiła do opracowania planu ogólnego. Na dzień wydania zaświadczenia nie zostały także złożone wnioski w sprawie uchwalenia określonego przeznaczenia na nieruchomość.

Zgodnie pismem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatury w Elku działka nr 80/5 obręb Wieliczki nie jest objęta żadną formą ochrony konserwatorskiej.

Zgodnie z pismem Starostwa Powiatowego w Olecku nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie wydano koncesji na eksploatację kopalin na działce nr 80/5 obręb Wieliczki.

Zgodnie z pismem Starostwa Powiatowego w Olecku, Starosta Olecki informuje że w stosunku do działki nr 80/5 obręb Wieliczki nie zostały zgłoszone jakiekolwiek roszczenia. Działka nie jest obciążona prawem dożywotniego użytkowania oraz nie jest objęta postępowaniem administracyjnym, przeprowadzanym w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Augustowie na działce nr 80/5 obręb Wieliczki nie występują śródlądowe wody płynące oraz urządzenia melioracyjne.

Zgodnie z pismem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie działka nr 80/5 obręb Wieliczki nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478), takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Zgodnie z pismem Powiatowego Zarządu Dróg w Olecku w obrębie działki nr 80/5 obręb Wieliczki nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowych oraz nie przewiduje się w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy wszczęcia postępowania na realizację inwestycji drogowych.

Zgodnie z pismem Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie w stosunku do działki nr 80/5 obręb Wieliczki Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów stwierdzających że w stosunku do działki były zgłaszane roszczenia. Ponadto nie toczą się aktualnie postępowania administracyjne dotyczące zarzutu o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z pismem Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie nie przewiduje się budowy drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działce nr 80/5 obręb Wieliczki. 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 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podstawie ww. ustawy. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

Zgodnie z pismem GDDKiA w Olsztynie informuje, że nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych dwunastu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na działce nr 80/5 obręb Wieliczki, na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady, na podstawie ustawy z dnia 27 października 1994r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 49 100,00 zł

(słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy sto złotych) w tym:

Część ceny w wysokości 33 250,68 zł zawiera podatek VAT w stawce obowiązującej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.

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>

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.).

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Oleckiego. Strony będą zobowiązane 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 działki/ek 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 o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi 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.

Zgodnie z art. 29b ust 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.) - każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy 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. Oświadczenie takie będzie składane przez Nabywcę w notarialnej umowie sprzedaży.

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 Olecku, Lesk 20, 19-400 Olecko. (tel. (87) 523-43-10), w godzinach od 8.00 do 14.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 14 maja 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy w Wieliczkach,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro Terenowe w Olecku,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Olecku.

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Olecku

Aneta Kielich