



Krajowy Ośrodek

Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

OLS.WGZ.ELB.4240.60.2025.DZ.3.

Elbląg, dnia 07.05.2025 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 Jelonki, powiat elbląski, woj. warmińsko-mazurskie, pochodzącej z byłego PFZ Gm. Rychliki.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Rychliki, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów obręb Jelonki jako:

Działka nr 623 o powierzchni 0,9100 ha, KW EL1E/00046350/5 (poprzedni numer działki 48/6)

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,9100 ha, w tym:

- pastwiska trwałe (Ps) 0,8900 ha, w tym: PsIV - 0,8900 ha,

- grunty pod rowami (W) 0,0200 ha,

w tym 0,9100 ha użytków rolnych.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość oznaczona jako działka nr 623 położona jest 1,7 km na północ od wsi Jelonki, położonej przy drodze wojewódzkiej 527 i 7 km na zachód od powiatowego miasta Pasłęka. Działka położona jest przy drodze gminnej wewnętrznej gruntowej, oznaczonej w ewidencji jako działka dr. nr 723. **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 wносił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.** Nieruchomość niezabudowana, nieużytkowana, stanowi trwały użytek zielony. Rzeźba terenu płaska, kształt regularny, zbliżony do prostokąta. Teren nieruchomości nieogrodzony. Wzdłuż wschodniej granicy działki przebiega rów melioracyjny. Wzdłuż północno-zachodniej granicy działka sąsiaduje z drogą wewnętrzną należącą do Starosty Elbląskiego, nieurządzoną w terenie, zadrzewioną, oznaczoną w ewidencji jako działka dr nr 624. W odległości około 100 m na zachód od działki znajduje się samotne siedlisko. Najbliższe otoczenie działki stanowią duże kompleksy gruntów intensywnie użytkowanych rolniczo.

Urząd Gminy w Rychlikach zaświadcza, że na działkę nr 623 obręb Jelonki, gm. Rychliki nie ma opracowanego obowiązującego MPZP, a w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gm. Rychliki zatwierdzonego Uchwałą Nr VI/37/2014 Rady Gminy Rychliki z dnia 26.08.2014 r. przedmiotowa działka położona jest w terenach określonych jako: **tereny rolnej przestrzeni produkcyjnej, w strefie Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego.**

Plan ogólny dla Gminy Rychliki jest w trakcie sporządzenia. Na dzień wydania zaświadczenia, brak jest informacji czy ewentualne zmiany obejmą wnioskowaną działkę.

- Na dzień wydania niniejszego 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 został złożony wniosek o zmianę "Studium ..." w tym zakresie.
- Aktualnie na wskazanej działce nie trwają prace związane z opracowaniem m.p.z.p..
- W odniesieniu do ww. działki nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy.

- W stosunku do ww. działki na dzień wydania zaświadczenia, 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 Gmina nie zamierza wszcząć postępowania na podstawie przytoczonej ustawy.
- Gmina Rychliki nie posiada gminnego programu rewitalizacji.
- Na terenie gminy Rychliki nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy.
- Przedmiotowa działka nie jest objęta ostateczną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- Nieruchomość nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków.
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego 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 Lepnie.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w Elblągu poinformowało, że według prowadzonej ewidencji na nieruchomości (działka nr 623 obr. Jelonki, gm. Rychliki) nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku, do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Jednocześnie poinformowano, że zgodnie z prowadzoną ewidencją urządzeń melioracji wodnych, na przedmiotowej działce występują urządzenia melioracji wodnych – rowy. Ponadto na przedmiotowej działce mogą występować niezainwentaryzowane sączki drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przerwania podczas wykonywania robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu poinformował, że na przedmiotowej nieruchomości nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Jednocześnie poinformowano, że zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, jeżeli podczas prac ziemnych na terenie w/w działki zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny, właściciel musi bezzwłocznie powiadomić o tym WUOZ lub właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała że przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta 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 Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Jednakże ww. działka położona jest w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego**, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr XXX/670/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 września 2017 r. w sprawie *Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego* (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Z 2017 r. poz. 4144).

Zakazy obowiązujące na Obszarze Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego reguluje § 5 ww. uchwały w sprawie *Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego*, która dostępna jest na stronie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego (<https://www.gov.pl/web/uw-warminsko-mazurski>).

Rejestr pomników przyrody dostępny jest na stronie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie (<https://www.gov.pl/web/rdos-olsztyn>), w zakładce Załatw sprawę - Inne rejestry publiczne - Rejestr form ochrony przyrody – Rejestr pomników przyrody.

Starostwo Powiatowe w Elblągu poinformowało, że do dnia wystawienia zaświadczenia nie wpłynęły żadne wnioski w sprawie roszczeń reprivatyzacyjnych do przedmiotowej nieruchomości.

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 pozwoleń na prowadzenie prac związanych z rozpoznaniem możliwości występowania kopalin oraz nie udzielał koncesji na wydobywanie z przedmiotowej nieruchomości.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że ww. nieruchomość (działka nr 623 obr. Jelonki, gm. Rychliki) 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 w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy wystąpić

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 o 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 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. działkę 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 nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 10.04.2023 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych dwunastu miesiącach zarząd dróg nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podstawie 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. Dodatkowo poinformował, że nie wszczął oraz nie zamierza wszczynać, w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy postępowania o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla powyższej nieruchomości. Dodatkowo poinformował, że w odniesieniu do działki dr. nr 624 (poprzedni numer działki 48/7) obręb Jelonki, gmina Rychliki nie zachodzi konieczność rezerwy terenu na potrzeby przebudowy drogi, jak również nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu 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 w ciągu najbliższych 12 miesięcy Zarząd Dróg Powiatowych nie zamierza wszcząć postępowania w tej sprawie na podstawie ww. ustawy. Działka jest drogą wewnętrzną i zarząd nie zgłasza uwag, które winny być zawarte w umowie sprzedaży nieruchomości oznaczonej jako działka 48/6 obręb Jelonki, gmina Rychliki.

Starostwo Powiatowe w Elblągu poinformowało, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości nie zachodzi konieczność rezerwy terenu na potrzeby przebudowy drogi oznaczonej jako dz. nr 624, jak również nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Starostwo Powiatowe w ciągu najbliższych 12 miesięcy nie zamierza wszcząć postępowania w tej sprawie na podstawie ww. ustawy oraz nie zgłasza innych uwag, które winny być zawarte w umowie sprzedaży działki nr 623 obręb Jelonki, gmina Rychliki.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 37.800,00 zł

(słownie: trzydzieści siedem tysięcy osiemset 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 wrysem 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.

KOWR wprowadzi do umowy sprzedaży umowne **prawo odkupu** na mocy art.593 § 1 ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23.04.1964 r (t.j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 1061 z późn. zm.) 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.** 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 14 maja 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. 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 ul. Nowodworska 10B.

Sporządziła: D. Żochowska.

p.o. Kierownika
Sekcji Zamiejscowej w Elblągu
Maciej Zaleski
/podpisano elektronicznie/