



Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Bystrym

OLS.WGZ.BY.4240.20.2024.PDs.19.

Bystry, dnia 28.05.2025 r.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

działając na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 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 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

Nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej obręb Sulimy, gmina Giżycko, powiat giżycki, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z **Państwowego Gospodarstwo Rolne Zielony Gaj**.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość rolna niezabudowana, położona na terenie gminy Giżycko, oznaczona w ewidencji gruntów obręb Sulimy, jako działka nr 52/16 o powierzchni 0,6419 ha, w tym:

- **pastwiska trwałe – 0, 5400 ha** w tym: kl. PsIV – 0,5400 ha.
- **grunty orne – 0,1019 ha** w tym: kl. RIIIB – 0,1019 ha.

Powierzchnia użytków rolnych: 0,6419 ha.

Opis nieruchomości:

Działka położona jest w gminie Giżycko, w miejscowości Sulimy położona w odległości około 2 km od miejscowości gminnej i miasta Giżycko. Działka nr 52/16 położona jest około 1,5 km na północny wschód od zwartej zabudowy wsi Sulimy. Najbliższym sąsiedztwem przedmiotowej działki, od północy, wschodu i zachodu są grunty niezabudowane rolne. Od południa przedmiot wyceny graniczy bezpośrednio z drogą gminną wewnętrzną oraz gruntem zabudowanym zabudową gospodarską. Dalej na południe znajduje się zabudowa mieszkaniowo gospodarska. Działka jest gruntem o zróżnicowanym poziomie terenu, pagórkowatym. Ze wzniesieniem w swojej centralnej części oraz spadkami w kierunkach północnym i południowym. Kształt regularny, prostokątny. Teren porośnięty trawą. Na granicy działki znajduje się ogrodzenie typu pastuch. Teren nieruchomości porośnięty trawą, wykorzystywany był jako pastwisko. Działka w południowo zachodnim rogu przecięta przez sieć wodociągową o średnicy 100 mm. Dojazd do nieruchomości poprzez nieurządzoną drogę wewnętrzną, działkę nr 52/13 będącą drogą gruntową.

Nieruchomość położona jest przy drodze gminnej wewnętrznej. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Giżycku dla w/w nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta: **OL1G/00020140/4**

Wójt Gminy Giżycko pismem zaświadcza, iż działka położona w gminie Giżycko. o numerze geodezyjnym **52/16**, nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Nr III/24/2024 Rady Gminy Giżycko z dnia 13 czerwca 2024r. w/w działki znajdują się w

granicach obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prowadzenia działalności rolniczych oraz zalesień. Ponadto informuje, że:

- zły stan rysunku niezobowiązującego już miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Giżycko nie pozwala na określenie przeznaczenia w/w działki,
- w/w działki nie są objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- Rada Gminy Giżycko nie podjęła uchwały w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Giżycko ani w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w działki,
- Dla w/w działki nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy, nie toczy się postępowanie w celu jej wydania i nie zostały złożone wnioski w tym zakresie,
- Wójt Gminy Giżycko nie prowadzi postępowania w sprawie lokalizacji na w/w działkach siłowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych oraz innych urządzeń do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii,
- Zgodnie z art. 162 ust. 1 pkt. 8 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo Geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2023 r., poz. 633) rejestr obszarów górniczych prowadzi państwowa służba geologiczna – Państwowy Instytut Badawczy, natomiast informacje o toczących się postępowaniach w sprawach udokumentowania złóż prowadzą organy administracji geologicznej,
- w/w działka nie jest objęta miejscowym planem odbudowy, o którym mowa w art. 13d ustawy z dnia 11 sierpnia 2001r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.
- w/w działka nie leży w strefie, co do której została podjęta przez Radę Gminy uchwała o ustanowieniu obszaru zdegradowanego, rewitalizacji oraz że nie leżą w Specjalnej Strefie Rewitalizacji,
- na dzień wydania zaświadczenia z inicjatywy Gminy Giżycko nie są prowadzone postępowania administracyjne, dotyczące uzyskania decyzji celu publicznego budowy drogi czy zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, obejmujące działkę geodezyjną nr: 52/16 zlokalizowaną w obrębie geodezyjnym Sulimy. Jednakże z uwagi na wąski pas drogowy drogi wewnętrznej stanowiącej działkę geodezyjną nr 52/13, w przypadku zlecenia wykonania dokumentacji projektowej na budowę tej drogi istnieje możliwość konieczności poszerzenia pasa drogowego kosztem działki nr 52/16.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem wyjaśnia, że nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16.04.2004r. 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 informuję, że na wyżej wymienionej działce nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony.

Na obszarze omawianej nieruchomości nie zostały ustanowione strefy ochrony ostoi, miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt objętych ochroną gatunkową oraz strefy ochrony ostoi oraz stanowisk grzybów objętych ochroną gatunkową.

Tutejszy organ nie posiada informacji na temat wyznaczenia na wyżej wymienionej działce w drodze porozumienia z sąsiednimi państwami przygranicznych obszarów cennych pod względem przyrodniczym w celu ich wspólnej ochrony.

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

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku pismem znak: informuje, że w ewidencji urządzeń melioracji wodnych prowadzonej przez Zarząd Zlewni na działce nr 52/16, ob. Sulimy, gm. Giżycko – nie ma urządzeń melioracji wodnych, ani cieków wodnych mających charakter wód płynących a działki nie graniczą z wodami płynącymi wymagającymi wydzielenia geodezyjnego; w najbliższych dwunastu miesiącach PGW Wody Polskie nie planują na ww. działkach żadnych inwestycji, działka nie graniczy z wodą płynącą wymagającą wydzielenia geodezyjnego; na działce nie występują śródlądowe wody płynące.

Zarząd Dróg Powiatowych w Giżycku pismem informuje, że w okresie najbliższych dwunastu miesięcy przez działkę nr **52/16**, obręb Sulimy, gmina Giżycko, nie są planowane inwestycje związane z budową nowych lub rozbudową dróg powiatowych.

Rejon Dróg Wojewódzkich w Olecku pismem informuje, że w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy tutejszy Rejon nie wystąpi do właściwych organów o wszczęcie postępowania w sprawie wydania zezwoleń na lokalizację lub realizację inwestycji na terenie nieruchomości oznaczonej, jako działka nr 52/16 w obrębie geodezyjnym Sulimy, gmina Giżycko. Powyższa nieruchomość nie sąsiaduje z pasem drogowym drogi administrowanej przez nasz Zarząd i nie planujemy na niej żadnej inwestycji. W związku

powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowych działek.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie pismem informuje, że ww. działka nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tych działek 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 i nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady, dla działki objętej przedmiotowym wnioskiem.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku pismem informuje, że ww. działka nie jest objęta żadną formą ochrony konserwatorskiej. Niemniej jednak, ze względu na planowane rozdysonowanie nieruchomości oraz przyszłą ingerencję prac ziemnych, należy podkreślić, iż zgodnie z art. 32 ustawy o ochronie zabytków i o opiece nad zabytkami:

1. Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) Wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) Zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) Niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Jednocześnie Warmińsko-Mazurski wojewódzki Konserwator Zabytków informuje, że rejestr zabytków nieruchomych, rejestr zabytków archeologicznych oraz wojewódzka ewidencja zabytków województwa warmińsko-mazurskiego opublikowane są na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie.

Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego pismem informuje, że na działce o nr **52/16** obręb Sulimy, gmina Giżycko nie udokumentowano złóż kopalin.

Starostwo Powiatowe w Giżycku pismem informuje, że w ewidencji gruntów i budynków brak jest informacji o obciążeniu przedmiotowej działki prawem dożywotniego użytkowania, oraz czy w stosunku do działki zgłoszono roszczenia reprivatyzacyjne i czy toczy się postępowanie roszczeniowe.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie pismem poinformował, że Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Ponadto informuje, że aktualnie nie toczą się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowania administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi – 66 300,00 zł (słownie: sześćdziesiąt sześć tysięcy trzysta złotych).

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 z późn. 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>.

Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

Sprzedający sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Giżyckiego. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz Kupujący będą zobowiązani do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego oświadczenia, że nie będą występowali 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 wyrysu działki wchodzącej w skład nabywanej nieruchomości.

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**.

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.

W rozumieniu 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.

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 urzędzonej dla nieruchomości.

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 oraz w 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 Sekcją Zamiejscową w Bystrym, Bystry 6A, (tel. 87 428 42 51).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 03.06.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy Giżycko,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Giżycku,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcją Zamiejscową w Bystrym.

Sporządził: Piotr Dusyn

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Bystrym

Wojciech Rubisiewicz