



Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Bystrym
OLS.WGZ.BY.4240.1.2025.PDs.19.

Bystry, dnia 03.07.2025 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 2025 r., poz. 826.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

Nieruchomości gruntowej niezabudowanej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej obręb Miasto Ryn (działka nr 321/3), gmina Ryn, powiat giżycki, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z Państwowego Gospodarstwa Rolnego Głębowo.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona na terenie gminy Giżycko oznaczona w ewidencji gruntów **obróbu Miasto Ryn**, jako **działka nr 321/3** o powierzchni 1,1113 ha, w tym:

- **grunty orne – 0,0569 ha w tym: kl. RIVa – 0,0569 ha,**
- **grunty orne – 1,0544 ha w tym: kl. RIVb – 1,0544 ha**

Powierzchnia użytków rolnych: 1,1113 ha.

Opis nieruchomości:

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa niezabudowana. Zlokalizowana jest we wschodniej części miasta, na obrzeżach zwartej zabudowy. Około 250 metrów na południowy wschód od granicy działki położone jest Jezioro Ryńskie. Najbliższym sąsiedztwem działki jest zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna szkoła, garaże i obiekt handlowy wielkopowierzchniowy. Działka jest gruntem o łagodnej konfiguracji, terenie równinnym. Z każdej strony posiada skarpy ze spadkiem w stronę środka działki. Kształt działki jest nieco nieregularny, posiada cienką odnogę wychodzącą w kierunku zachodnim. W większości teren stanowią nieużytki porośnięte trawą, z niewielkimi zaskrzeczeniami. Działka stanowi w większości teren podmokły. Przez nieruchomość przebiega sieć kanalizacyjna ksB250 oraz kd300. Wzdłuż północnej granicy, częściowo na terenie działki, przebiega sieć telekomunikacyjna.

W niedalekiej odległości działki swój przebieg ma droga krajowa nr 59. Nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej nr 130502N należącej do Gminy oraz posiada bezpośredni dojazd poprzez drogę wewnętrzną położoną na działce nr 344/3.

*Nieruchomość położona jest przy drodze gminnej publicznej bez urządnego zjazdu z drogi publicznej. **Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał urządzić zjazd z drogi publicznej i w związku z tym nabywający zobowiązany będzie złożyć w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenie ze 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 powadzona jest Księga Wieczysta nr **OL1G/00019070/2**. W dziale I-O nienaniesione są zmiany gruntowe dotyczące działki nr 321, z której powstały działki nr 321/3 i 321/2. Dział III zawiera ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu sądowym, które nie dotyczy przedmiotowej nieruchomości. Wniosek o naniesienie zmian gruntowych został złożony, w przypadku nie wprowadzenia zmian do chwili sprzedaży nieruchomości, zmiany zostaną opisane w umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Burmistrz Miasta Ryn. zaświadcza, iż działka oznaczona numerem geodezyjnym 321/3 położona w obrębie geodezyjnym Miasto Ryn, gm. Ryn, jest objęta obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. (Uchwała nr XVI/116/16 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 2016-03-23) Ponadto:

- działka 321/3 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem: **11.Z (Tereny przeznaczone dla zieleni)**,
- nie wszczęto postępowania w celu wprowadzenia zmian w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego lub w planie zagospodarowania przestrzennego, dla terenu obejmującego w/w działkę.
- Gmina nie zamierza podjąć czynności w sprawie uchwalenia lub zmiany miejscowego planu bądź studium, nie zostały złożone wnioski w tym zakresie.
- Dla w/w działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego, nie toczy się postępowanie w celu ich wydania, nie zostały złożone wnioski w tym zakresie.
- Na w/w działce nie planuje się przebiegu dróg gminnych. Nie posiadamy informacji na temat pozostałych klas i kategorii dróg.
- Na dzień wydania zaświadczenia na w/w działce nie planowane są inwestycje z zakresu przebiegu siłowni wiatrowych i baterii fotowoltaicznych oraz innych urządzeń do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii.
- Nie posiadamy informacji czy na w/w działce znajdują się udokumentowane złoża surowców mineralnych i kopalin.
- w/w działka nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.
- Dla w/w działki nie została wydana ostateczna decyzja o warunkach zabudowy i o lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- zaświadczenie wydaje się na wniosek zainteresowanego.
- dla w/w działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji Inwestycji celu publicznego.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie 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, obszar Natura 2000, park krajobrazowy, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Jednakże zlokalizowana jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w stosunku, do którego obowiązują zapisy uchwały nr XXIX/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. W sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013r. poz. 139), zmienionej uchwałą nr XXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniającą Uchwałę Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. 2014r., poz. 2256). 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 informuje, że w ewidencji urządzeń melioracji wodnych prowadzonej przez Zarząd Zlewni na działce nr 321/3, ob. Miasto Ryn, na działce znajdują się zbieracze oraz studzienki; działka nie graniczy z wodą płynącą wymagającą wydzielenia geodezyjnego; na działce nie występują śródlądowe wody płynące.

Zarząd Dróg Powiatowych w Giżycku informuje, że w okresie najbliższych dwunastu miesięcy przez działkę nr 321/3, obręb Miasto Ryn, gmina Ryn, nie są planowane inwestycje związane z budową nowych lub rozbudową dróg powiatowych.

Rejon Dróg Wojewódzkich w Kętrzynie 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 321/3 w obrębie geodezyjnym Miasto Ryn, gmina Ryn. Powyższa nieruchomość nie sąsiaduje z pasem drogowym drogi administrowanej przez nasz Zarząd i nie planujemy na niej żadnej inwestycji.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie informuje, że GDDKIA 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 informuje, że ww. działka nie jest objęta żadną formą ochrony konserwatorskiej. Niemniej jednak, ze względu na planowane rozdysponowanie nieruchomości oraz przyszłą ingerencję prac ziemnych, należy podkreślić, iż zgodnie z art. 32 ustawy o ochronie zabytków i o opiece nad zabytkami: 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 informuje, że na działce, nie udokumentowano złóż kopalin.

Starostwo Powiatowe w Giżycku 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 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 – 463 300,00 zł (słownie: czterysta sześćdziesiąt trzy tysiące 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 2025 r., poz. 826.)

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.](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, wydany 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 ze zm.) **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. 29b ust 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 826.) - 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 Sekcja Zamiejscowa w Bystrym, Bystry 6A, (tel. 87 428 42 51).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 08.07.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Miasta i Gminy Ryn,
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 Sekcja Zamiejscowa w Bystrym.

GLÓWNY SPECJALISTA
samodzielne stanowisko pracy
Robert Duszyński

Sporządził: Piotr Dusyn