



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Odcział Terenowy w Olsztynie  
Sekcja Zamiejscowa w Kętrzynie  
OLS.WGZ.KO.4240.81.2025.BW.4

Kętrzyn, 01.10.2025 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 2025 r., poz. 826), podaje do publicznej wiadomości:

### WYKAZ

**nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w trybie przetargu, pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi położonej na terenie gminy Kętrzyn, powiat kętrzyński, woj. warmińsko – mazurskie.**

#### **PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:**

**Nieruchomość gruntowa** niezabudowana, położona w gminie **Kętrzyn**, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem **Kwiedzina**,

jako **działka nr 24/1 - KW OL1K/00047282/0**

o powierzchni **2,1926 ha**, w tym:

- **grunty orne:** **0,4130 ha** (RIVa),
- **łąki trwałe:** **1,6215 ha** (ŁIV),
- **grunty pod rowami:** **0,1581 ha** (W-ŁIV)

co stanowi 2,1926 ha użytków rolnych.

**Na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 04.04.2025r. znak: DNI.mr.623.332.2024.**

#### **Opis nieruchomości:**

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w powiecie kętrzyńskim, w obrębie Kwiedzina, na terenie gminy Kętrzyn. Kwiedzina jest niewielką miejscowością o charakterze rolniczym, położoną w odległości ok. 5 km od miejscowości gminnej i jednocześnie miasta powiatowego Kętrzyna. Nieruchomość położona jest w otoczeniu niezabudowanych terenów rolnych, w odległości ok. 300 m od zwartej zabudowy wsi. Działka położona jest w odległości około 150 m od niewielkiego Jeziora Tuchel i kompleksu Rodzinnych Ogródków Działkowych.

Teren działki płaski, z tendencją do podmoknięcia. Działka od dawna nie wykorzystywana rolniczo, w całości porośnięta wysoką roślinnością trawiastą i bagienną. Część działki zarośnięta krzakami i samosiejkami oraz lichym drzewostanem bez żadnej wartości użytkowej. Na nieruchomości występują rowy melioracyjne. Kształt działki regularny, zbliżony do trapezu. Grunty rolne przedmiotowej nieruchomości położone są w obrębie Kwiedzina, w strefie upraw rolnych. Przedmiotowa działka położona jest przy nieurządzonej w terenie drodze gruntowej, w odległości około 900 m od drogi asfaltowej. Teren przedmiotowej nieruchomości nieuzbrojony w urządzenia infrastruktury technicznej, w zasięgu natomiast sieci elektroenergetycznej.

\*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.

Zgodnie z informacją **Wójta Gminy Kętrzyn**, dla nieruchomości położonej w obrębie **Kwiedzina**, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 24/1:

- **brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;**
- zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kętrzyn zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Nr XXVII/142/2001 z 28 marca 2001r. ze zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Nr XXVIII/173/2005 Rady Gminy Kętrzyn z dnia 26 stycznia 2005 r. przewiduje **kierunek: rolnicza przestrzeń produkcyjna (100%);** dodatkowe informacje:

Obszar Chronionego Krajobrazu (100%); IV- Strefy gospodarcze (100%); 2 – Strefy obsługi (100%); Obszary występowania gleb organicznych i kopalin (100%); Wody;

- na ww. nieruchomości nie występują udokumentowane złoża kopalin;
- dla terenu ww. działki Studium... w części II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, w rozdziale III.H, pkt. 7 stwierdza, iż warunki wykorzystania źródeł odnawialnych, takich jak energia wiatru, wody i słońca należy uznać za mało korzystne. Największe możliwości rozwoju mają indywidualne baterie słoneczne redukujące zapotrzebowanie na energię z sieci latem i małe elektrownie wodne oraz wiatrowe;
- Gmina Kętrzyn nie prowadzi prac nad dokonaniem zmian w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kętrzyn. Rada Gminy Kętrzyn w dniu 28 czerwca 2024 r. podjęła uchwałę nr IV/24/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Kętrzyn.
- Wójt Gminy Kętrzyn dla ww. działki nie wydał decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, nie wydał też decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ani decyzji o ustaleniu lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- ww. działka nie figuruje w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz nie leży w granicach warmińsko – mazurskiej specjalnej strefy ekonomicznej;
- na ww. nieruchomości nie znajdują się pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne lub zespoły przyrodniczo – krajobrazowe;
- ww. nieruchomość nie przylega bezpośrednio do drogi gminnej o kategorii drogi publicznej. Przylega do nieurządzonej drogi wewnętrznej należącej do Gminy Kętrzyn – działka nr 22 obręb Kwiedzina, gmina Kętrzyn. W obszarze przedmiotowej działki nie jest realizowana i nie jest planowana realizacja inwestycji drogowych związanych z budową lub rozbudową drogi;
- Rada Gminy Kętrzyn nie podjęła uchwały określonej w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji oraz nie wyznaczyła Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ww. ustawy;
- Rada Gminy Kętrzyn nie podjęła uchwały w sprawie przyjęcia miejscowego planu odbudowy określonego w ustawie z dnia 11 sierpnia 2001 roku o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.

**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 Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy. Jednakże przedmiotowa działka położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały nr XXXIX/837/18 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber (dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2018 r., poz. 4157).

**Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie** poinformował, że na ww. działce nie występują śródlądowe wody płynące, zlokalizowane są urządzenia melioracji wodnych – rowy melioracyjne. Przedmiotowa działka graniczy z działką nr 24/2 w obrębie Kwiedzina, która stanowi śródlądowe wody płynące, jest to ciek naturalny - struga o nazwie „Kwiedzianka” (identyfikator hydrograficzny cieku: 584812).

**Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie** poinformował, że na przedmiotowej nieruchomości nie znajdują się stanowiska archeologiczne. WKZ przypomina, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami.

**Starosta Kętrzyński** poinformował, że ww. nieruchomość wolna jest od obciążeń służebnościami osobistymi. Nie toczy się postępowanie o nieodpłatne przekazanie prawa własności nieruchomości na rzecz dożywotnych użytkowników lub ich zstępnych, a także, że Starosta nie udzielił żadnej koncesji na rozpoznanie, poszukiwanie i wydobywanie kopalin ze złóż oraz nie posiada dokumentacji geologicznych dot. złóż kopalin naturalnych występujących na obszarze przedmiotowej nieruchomości.

**Warmińsko – Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie** poinformował, że przed Wojewodą Warmińsko – Mazurskim nie toczy się postępowanie o sprzeczne z prawem przejęcie na rzecz Skarbu Państwa przedmiotowej nieruchomości. Ponadto poinformował, iż Wojewodzie nie są znane przypadki roszczeń w stosunku do ww. nieruchomości.

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie** informuje, że ww. nieruchomość nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej, nie zachodzi zatem konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych.

**Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie** poinformował, że przedmiotowa nieruchomość nie przylega do dróg powiatowych administrowanych przez ZDP w Kętrzynie.

**Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie Rejon Dróg Wojewódzkich w Kętrzynie** poinformował, że ww. działka nie graniczy z pasem drogowym drogi wojewódzkiej i nie jest planowana na niej żadna inwestycja związana z drogami tej kategorii.

Korzystając ze strony internetowej Państwowego Instytutu Geologicznego poprzez system MIDAS pod adresem: <http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web> oraz InfoGeoSkarb dostępnego pod adresem <http://igs.pgi.gov.pl/zloza.asp> ustalono, że na przedmiotowej nieruchomości nie występują udokumentowane złoża kopalin.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 77.500,00 zł  
(słownie: siedemdziesiąt siedem tysięcy pięćset 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)

**Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Kętrzyńskiego. 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 wyrys działki wchodzącej 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.

W rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 423 z późn. 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 powierzchnię 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 cświadczeniu 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.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa wprowadzi do umowy sprzedaży umowne **prawo odkupu** na podstawie art. 593 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Ze szczegółowymi warunkami zastosowania umownego prawa odkupu można się zapoznać przed przetargiem.

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.**

**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>**

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Kętrzynie, ul. Mickiewicza 2, (tel. 89 754 26 20).

**Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 8 października 2025 roku** na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

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

KIEROWNIK  
Sekcji Zamiejscowej w Kętrzynie

*Tomasz Dudziak*