



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie  
Sekcja Zamiejscowa w Korszach  
OLS.WKUZ.KO.4240.64.2024.BW.4

Korsze, 24 maja 2024 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 2022 r., poz. 507 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. 549) podaje do publicznej wiadomości:

### WYKAZ

nieruchomości przeznaczonej 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 19/9** o powierzchni **0,3171 ha**, w tym:

- **grunty orne:** 0,1834 ha (RV)
- **pastwiska trwale:** 0,0258 ha (PsIII)
- **łąki trwale:** 0,1079 ha (ŁIV)

co stanowi 0,3171 ha użytków rolnych

**wraz z udz. 173/1000 części** w działce położonej na terenie gminy **Kętrzyn**, oznaczonej w ewidencji gruntów obrębem **Kwiedzina** jako dz. nr **19/10** o pow. **0,6677 ha**, w tym:

- **grunty orne:** 0,1951 ha (R), z czego: RIVB – 0,0353 ha, RV – 0,1598 ha,
- **pastwiska trwale:** 0,2876 ha (PsIII),
- **łąki trwale:** 0,0279 ha (ŁIV),
- **lasy:** 0,1571 ha (Ls)

Co stanowi 0,5106 ha użytków rolnych.

Opis nieruchomości: Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona jest we wsi Kwiedzina, w gminie Kętrzyn. Kwiedzina jest niewielką wsią o charakterze rolniczym, położoną w odległości około 10 km od miasta powiatowego Kętrzyn. Nieruchomość położona jest na kolonii wsi, w otoczeniu terenów rolnych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Tuchel. Zabudowa wsi znajduje się w odległości około 500 m. Teren dz. 19/9 niezabudowany, nieogrodzony, w całości porośnięty roślinnością trawiastą, od dawna niewykorzystywany rolniczo, kształt regularny, zbliżony do prostokąta, korzystny do zagospodarowania. Działka nr 19/10 graniczy bezpośrednio z linią brzegową Jeziora Tuchel, w części stanowi drogę dojazdową, gruntową, bardzo słabej jakości (wyznaczona tylko geodezyjnie, brak w terenie). W całości działkę porasta roślinność trawiasta, a przy jeziorze drzewa. W części położonej bezpośrednio nad brzegiem jeziora może stanowić plażę lub teren rekreacyjny stanowiący własność wszystkich współwłaścicieli w przypisanych im udziałach. Dojazd do nieruchomości drogą gruntową. Obiekty administracyjne, handlowe i użyteczności publicznej znajdują się w Kętrzynie w odległości około 10 km.

\*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.



Dla nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Kętrzynie w Wydziale Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr **KW OL1K/00026812/2**.

Zgodnie z informacją **Wójta Gminy Kętrzyn**, dla nieruchomości położonej w obrębie **Kwiedzina**, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 19/9 i 19/10:

- **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 dla dz. 19/9 kierunek: **Rolnicza przestrzeń produkcyjna (100%)**, dodatkowe informacje: **Obszary Chronionego Krajobrazu (100%)**; IV – Strefy gospodarcze (100%); 2- Strefy obsługi (100%); Obszary występowania gleb organicznych i kopalin (68%);

dla dz. 19/10 kierunek: **Rolnicza przestrzeń produkcyjna (70%)**, **Lasy (30%)** dodatkowe informacje: **Obszary Chronionego Krajobrazu (100%)**; IV – Strefy gospodarcze (100%); 2- Strefy obsługi (100%); Obszary występowania gleb organicznych i kopalin (7%);

- na ww. działkach nie występują udokumentowane złoża kopalin;

- dla terenu ww. działek 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 i nie są prowadzone prace związane z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego ww. działki;

- Wójt Gminy Kętrzyn dla ww. nieruchomości nie wydał decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ani decyzji o ustaleniu lokalizacji elektrowni wiatrowych;

- ww. działki nie figurują w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz nie leżą w granicach warmińsko – mazurskiej specjalnej strefy ekonomicznej;

- na ww. działkach nie znajdują się pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne lub zespoły przyrodniczo – krajobrazowe;

- dz. nr 19/10 nie przylega bezpośrednio do drogi gminnej o kategorii drogi publicznej. Przylega do drogi wewnętrznej należącej do Gminy Kętrzyn (dz. 22), brak urzędzonego zjazdu;

- dz. nr 19/9 nie przylega bezpośrednio do żadnej drogi gminnej;

- 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 ww. 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, użytk ekologiczny oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy. Jednakże ww. działki położone są w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber**, który został ustanowiony rozporządzeniem nr 21 Wojewody Warm.-Maz. z dnia 14.04.2003r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie woj. Warm.-maz (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2003r., nr 52, poz. 725), w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały nr XXXIX/837/18 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. z 2018r., poz. 4157)

**Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie** poinformował, że na przedmiotowej nieruchomości nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące ani urządzenia melioracji wodnych. Działka nr 19/10 graniczy z działką nr 129 obr. Kwiedzina, która stanowi śródlądowe wody płynące – jezioro o nazwie „Tuchel”.

**Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie** poinformował, że na przedmiotowej nieruchomości nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Mają jednak do niej zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami.

**Starosta Kętrzyński** poinformował, że przedmiotowa nieruchomość wolna jest od obciążeń służebnościami osobistymi. Nie toczy się postępowanie o nieodpłatne przekazanie prawa własności nieruchomości na rzecz dożywotnich użytkowników lub ich zstępnych, a także 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 przedmiotowa nieruchomość nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez jej obszar nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej.

**Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie** poinformował, że przedmiotowa nieruchomość nie sąsiaduje z drogami powiatowymi, posiada jednak pośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1731N Gierłoż – Kwiedzina poprzez drogi gminne.

Zgodnie z informacją udzieloną przez **Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie Rejon Dróg Wojewódzkich w Kętrzynie** wynika, że ww. nieruchomość 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> ustalono, że na przedmiotowej nieruchomości nie występują udokumentowane złoża kopalin.

### **Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 97.200,00 zł**

**(słownie: dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dwieście 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)

**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) **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 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.

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 Korszach, ul. Wojska Polskiego 41A, (tel. 89 754 26 20).

**Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 10 czerwca 2024 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 Korszach.

GŁÓWNY SPECJALISTA  
samodzielne stanowisko pracy

  
Daniela Zarucka