



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Kętrzynie

OLS.WGZ.KO.4240.63.2025.BW.3

Kętrzyn, 28.04.2025 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 2024 r., poz. 801 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. 589 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, pochodzącej z byłego Przedsiębiorstwa Hodowli Zarodowej w Wopławkach położonej na terenie gminy Kętrzyn, powiat kętrzyński, woj. warmińsko – mazurskie.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w gminie Kętrzyn, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem Mażany, jako działka nr 6/2 o powierzchni 0,3470 ha, w tym:
- zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp) – 0,3470 ha.
KW Nr OL1K/00047748/5.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w powiecie kętrzyńskim, w obrębie Mażany, na terenie gminy Kętrzyn. Mażany są wsią o charakterze rolniczym, położoną w odległości ok. 10 km od miasta powiatowego Kętrzyn. Nieruchomość położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy wsi oraz w otoczeniu niezabudowanych terenów rolnych. Stan usług i zaplecza bytowego słaby – obiekty handlowe i usługowe różnych branż oraz punkty użyteczności publicznej znajdują się w oddaleniu.

Teren działki płaski, w całości porośnięty roślinnością trawiastą, krzakami i lichymi samosiejkami różnych gatunków drzew. Kształt regularny, zbliżony do pięciokąta. We wschodniej części nieruchomości znajduje się wyjeżdżona droga, obsadzona z obu stron świerkami, znajduje się tu również niewielki foliak. W części północnej działki, od strony drogi, znajdują się pozostałości fundamentów dawnego budynku mieszkalnego znacznie ograniczające możliwości inwestycyjne działki. Przez działkę od strony wschodniej przebiega napowietrzna linia energetyczna z umieszczonym na niej podwójnym słupem oraz sieć wodociągowa i telekomunikacyjna.

Dojazd do nieruchomości drogą gruntową dobrej jakości – droga wewnętrzna należąca do Gminy Kętrzyn, działka nr 5/1 obręb Mażany.

*Nabywca zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu sprzedaży bezumownym użytkowaniem, oraz że samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie, oraz że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

*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.

* Przez działkę nr 6/2 przebiega elektroenergetyczna linia napowietrzna średniego napięcia, zgodnie z umową nr 148/OLS/2018 z dnia 29.10.2018r. zawartą pomiędzy Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Olsztynie, a Energa – Operator S.A. o udostępnienie gruntu pod inwestycję, polegającą na wymianie elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia (eSN) o długości L=58,0 mb i wymiany 1 szt. Słupa na pojedynczy wirowany oraz ustanowienie

slużebności przesyłu. W związku z powyższym Nabywca w momencie zakupu nieruchomości umiarkowanej przejmuje prawa i obowiązki wynikające z ww. umowy.

***W dziale III Księgi Wieczystej Nr KW 01K/00047748/5 prowadzonej dla działki nr 6/2 dokonano wpisu ograniczonego prawa rzeczowego:**

SLUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU, NIEOGRANICZONA W CZASIE, POLEGAJĄCA NA:

A) PRAWIE DO KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO POSADOWIENIA URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, T.J.:

- NA DZIAŁCE GRUNTU NR 6/1: ELEKTROENERGETYCZNEJ LINII NAPOWIETRZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA I SN O DŁUGOŚCI L= 400,0 MB I 4 SZT. SŁUPÓW POJEDYNCZYCH WIROWANYCH, ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIEM GRAFICZNYM (SZEROKOŚĆ PASA SLUŻEBNOŚCI PRZESYŁU WYNOŚI 3,6 M (PO 1,8 M OD OSI LINII), POWIERZCHNIA PASA SLUŻEBNOŚCI PRZESYŁU WYNOŚI 1440,0 M²);

- NA DZIAŁCE GRUNTU NR 6/2: ELEKTROENERGETYCZNEJ LINII NAPOWIETRZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA I SN O DŁUGOŚCI L= 58,0 MB I 1 SZT. SŁUPA POJEDYNCZEGO WIROWANEGO, ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIEM GRAFICZNYM (SZEROKOŚĆ PASA SLUŻEBNOŚCI PRZESYŁU WYNOŚI 3,6 M (PO 1,8 M OD OSI LINII), POWIERZCHNIA PASA SLUŻEBNOŚCI PRZESYŁU WYNOŚI 209,0 M²);

B) ZNOSZENIU ISTNIENIA POSADOWIONYCH NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ URZĄDZEŃ, O KTÓRYCH MOWA W PUNKCIE A) POWYŻEJ, PO ICH POSADOWIENIU;

C) PRAWIE DO KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO DOKONYWANIA KONSERWACJI, REMONTÓW, MODERNIZACJI, USUWANIA AWARII ORAZ PRZEBUDOWY URZĄDZEŃ I INSTALACJI ELEKTROENERGETYCZNYCH, O KTÓRYCH MOWA W PUNKCIE A) POWYŻEJ, NIESKUTKUJĄCYCH ZMIANĄ POSADOWIENIA URZĄDZEŃ NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, W TYM OCZYSZCZANIA PASA TECHNOLOGICZNEGO Z DRZEW SAMOSIEJEK, WRAZ Z PRAWEM WEJŚCIA I WJAZDU NA TEREN ODPOWIEDNIM SPRZĘTEM PRZEZ PRACOWNIKÓW INWESTORA ORAZ PRZEZ WSZYSTKIE PODMIOTY I OSOBY, KTÓRYMI INWESTOR POSŁUGUJE SIĘ W ZWIĄZKU Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ;

D) W PRZYPADKU ROBÓT OKREŚLONYCH W PUNKCIE C) POWYŻEJ, KTÓRE BĘDĄ SKUTKOWAŁY PONIESIENIEM SZKÓD, WYSOKOŚĆ ODSZKODOWANIA NALEŻĄCEGO WŁAŚCICIELOWI LUB DZIERŻAWCY NIERUCHOMOŚCI BĘDZIE USTALONA NA PODSTAWIE ODREBNIEGO PROTOKOŁU SPORZĄDZONEGO PRZEZ INWESTORA I WŁAŚCICIELA LUB DZIERŻAWCĘ NIERUCHOMOŚCI; W PRZYPADKU BRAKU POROZUMIENIA WYSOKOŚĆ ODSZKODOWANIA USTALA SIĘ NA PODSTAWIE OPERATU SZACUNKOWEGO SPORZĄDZONEGO PRZEZ UPRAWIONEGO RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO NA KOSZT INWESTORA I PŁATNA BĘDZIE KAŻDORAZ WO PO WYSTĄPIENIU SZKODY W TERMINIE 14 DNI OD DNIA SPORZĄDZENIA PROTOKOŁU, O KTÓRYM MOWA WYŻEJ LUB OTRZYMANIU OD INWESTORA OPERATU SZACUNKOWEGO USTALAJĄCEGO WYSOKOŚĆ SZKODY; WYPŁATA PRZEZ INWESTORA ODSZKODOWANIA NA RZECZ WŁAŚCICIELA LUB DZIERŻAWCĘ NIERUCHOMOŚCI, NASTĄPI PRZELEWEM NA RACHUNEK BANKOWY WSKAZANY PRZEZ WŁAŚCICIELA LUB DZIERŻAWCĘ NIERUCHOMOŚCI.

Zgodnie z informacją **Wójta Gminy Kętrzyn**, dla nieruchomości położonej w obrębie **Mażany**, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 6/2:

- **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 2006 r. przewiduje **kierunek: MN – funkcja mieszkaniowa (100%);** **dotychczasowe informacje: V – Strefy gospodarcze (100%), 2 – Strefy obsługi (100%), Adaptacja (100%);**

- 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 maleją 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,

- Wójt Gminy Kętrzyn wydał decyzję z dnia 15.11.2018r. znak: RGG.6730.144.2018 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie sieci elektroenergetycznej SN 15 kV w postaci napowietrznej wraz z demontażem istniejącej linii;

- nie wydał 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, ciekawostki ekologiczne lub zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;

- ww. nieruchomość nie przylega bezpośrednio do drogi gminnej o kategorii drogi publicznej. Przylega do drogi wewnętrznej należącej do Gminy Kętrzyn – działka nr 5/1 obręb Mażany, 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 chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie poinformował, że na ww. działce nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące ani urządzenia melioracji wodnych.

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 ww. nieruchomość wolna jest od obciążeń służebnościami osobistymi. Nie toczy się postępowanie o nieodpłatne przekazanie prawa własności nieruchomości na rzecz dożywnych 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.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 37.700,00 zł **(słownie: trzydzieści siedem tysięcy siedemset złotych)**

Cena nieruchomości zawiera podatek VAT w stawce obowiązującej na dzień zawarcia umowy sprzedaży

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.)

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 wyrysu działki wchodzącej w skład nabywanej nieruchomości.

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 Kętrzynie, ul. Mickiewicza 2, (tel. 89 754 26 20).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 15 maja 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.

p.o. KIEROWSKA
Sekcji Zamiejscowej Kętrzynie

Lucyna Dalejska