



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Kętrzynie

OLS.WGZ.KO.4240.64.2025.LZ.10

Kętrzyn, dnia 12.05.2025 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, położonej w woj. warmińsko-mazurskim, powiecie kętrzyńskim, gminie Korsze, pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w gminie Korsze, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem **Kraskowo**, jako **działki nr 189, 190/1 o powierzchni ogólnej 0,6879 ha** (użytki rolne - 0,6879 ha), w tym: pastwiska trwałe - 0,1200 ha, klasy gleb: Ps V - 0,1200 ha, grunty orne - 0,5215 ha, klasy gleb: R IV a - 0,5215 ha, grunty pod rowami - 0,0464 ha, klasy gleb: W-R IV a - 0,0464 ha.

Nieruchomość położona jest w obrębie Kraskowo w gminie Korsze. Kraskowo jest niewielką wsią o charakterze rolniczym, położoną w odległości około 5 km od Korsza, miejscowości gminnej i około 15 km od miasta powiatowego Kętrzyna. Lokalizacja nieruchomości dobra - tereny wiejskie, dobrze skomunikowane z większymi ośrodkami. Działka położona przy zabudowie mieszkaniowej wsi. W pobliżu znajdują się również tereny rolne. Kształt regularny, wielokątny. Teren działek w całości porośnięty roślinnością trawiastą, miejscami krzakami i lichymi samosiejkami. Pomiedzy działkami przebiega rów melioracyjny. Przez teren działki 190/1 przebiega sieć wodociągowa oraz sieć telekomunikacyjna i elektroenergetyczna. Działka nr 190/1 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej nr 123016N (działka nr 228 obręb Kraskowo), natomiast działka nr 189 posiada dostęp do ww. drogi publicznej gminnej poprzez drogę gminną wewnętrzną (działka nr 191 obręb Kraskowo).

* Zgodnie z umową Nr 108/OLS/20220 z dnia 29.07.2020 roku zmienioną aneksem Nr 1 z dnia 29.07.2020 r. o udostępnienie gruntu pod inwestycję dla potrzeb budowy i eksploatacji sieci urządzeń telekomunikacyjnych zawartą pomiędzy KOWR OT w Olsztynie a NEXERA Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie na działce nr 190/1 obręb Kraskowo została podwieszona telekomunikacyjna linia napowietrzna światłowodowa na istniejących słupach linii enN, o długości L= 30 mb. W związku z powyższym Nabywca w momencie zakupu nieruchomości umową cesji przejmie prawa i obowiązki wynikające z ww. umowy.

W V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kętrzynie dla działki nr 189 prowadzona jest księga wieczysta **KW NR OL1K/00036018/9** i dla działki nr 190/1 prowadzona jest księga wieczysta **KW NR OL1K/00047175/7**.

Dział III KW NR OL1K/00047175/7 (prowadzonej dla działki nr 190/1) zawiera wpis dot. ograniczonego prawa rzeczowego na rzecz ENERGIA-OPERATOR Spółka Akcyjna, Gdańsk: SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NIEOGRANICZONA W CZASIE, POLEGAJĄCA NA:

- prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym dla potrzeb posadowienia na niej w przyszłości urządzeń elektroenergetycznych w postaci elektroenergetycznej linii kablowej niskiego napięcia (enn 0,4 kv) o długości l = 2,0 mb, zgodnie z załącznikiem graficznym {szerokość pasa służebności przesyłu wynosi 1,0 m (po 0,5 m od osi linii), powierzchnia pasa służebności przesyłu wynosi 2,0 m²};
- znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej urządzeń, o których mowa w punkcie a) powyżej, po ich posadowieniu;
- 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;
- w przypadku robót określonych w punkcie c) powyżej, które będą skutkowały poniesieniem szkód, wysokość odszkodowania należnego właścicielowi lub dzierżawcy nieruchomości będzie ustalona na podstawie odrębnego protokołu sporządzonego przez inwestora i właściciela lub dzierżawcę nieruchomości; w przypadku

braku porozumienia wysokość odszkodowania ustala się na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na koszt inwestora i płatna będzie każdorazowo 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.

Burmistrz Korsz zaświadczeniem stwierdza, że nie posiada aktualnie obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Korsze dla działek nr 189 i 190/1 w obrębie Kraskowo.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Korsze przyjętego Uchwałą Nr XXX/182/2005 Rady Miejskiej w Korszach z dnia 29 kwietnia 2005 r. lokalizuje się położenie działek nr 189 i 190/1 w obrębie Kraskowo w strefie funkcjonalnej B – kręgosłup usługowy, gminy i perspektywnie zakłada obszar dalszego rozwoju terenów zabudowanych, stanowiący rezerwę dla budowy większych osiedli usługowo-mieszkalnych, dopuszczających lokalizację pojedynczych średnich i dużych zakładów usługowych i przemysłowych.

Jednocześnie Burmistrz Korsz informuje, że:

- na wskazanym terenie ani w jego sąsiedztwie nie trwa opracowywanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie trwa opracowywanie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- na wskazanym terenie ani w jego sąsiedztwie nie jest planowane opracowanie planu miejscowego ani zmiany w studium,
- nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ani ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- nie wpłynęły wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- na przedmiotowych działkach nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- na wskazanych działkach nie ma udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego,
- nieruchomości nie są objęte miejscowym planem odbudowy,
- nieruchomości nie figurują w gminnej ewidencji zabytków,
- działka nr 190/1 w obrębie Kraskowo posiada bezpośredni dostęp do gminnej drogi publicznej NR 123016 N (działka nr 228 w obrębie Kraskowo), natomiast działka nr 189 Kraskowo posiada dostęp do w.w. drogi publicznej gminnej poprzez drogę gminną wewnętrzną (działka nr 191 obręb Kraskowo),
- na gruntach przyległych do wskazanych działek drogowych nie są planowane inwestycje drogowe,
- Gmina Korsze nie posiada Specjalnej Strefy Rewitalizacji,
- Rada Miejska w Korszach podjęła w dniu 30.07.2024 r. uchwałę nr VI/27/2024 o przystąpieniu do sporządzenia Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Korsze do roku 2034,
- Rada Miejska w Korszach podjęła w dniu 30.07.2024 uchwałę nr VI/28/2024 o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego Gminy Korsze,
- nieruchomości nie są położone w specjalnej strefie ekonomicznej.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała, że działka nr 189 obręb 0018 Kraskowo, gmina Korsze (280804_5.0018.189) i działka nr 190/1 obręb 0018 Kraskowo, gmina Korsze (280804_5.0018.190/1) nie są objęte formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 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.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie poinformował, iż na działkach nr 189 i 190/1 w obrębie Kraskowo nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków nieruchomych. W-M WKZ przypomina, że w przypadku przedmiotowej nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Zarząd Zlewni w Olsztynie poinformowało, że na działkach nr 189 i 190/1 w obrębie Kraskowo, gmina Korsze, powiat kętrzyński, zgodnie z danymi zawartymi w cyfrowej Mapie Podziału Hydrograficznego Polski (skala 1:10000 ver.17) nie występują śródlądowe powierzchnie wody płynące, natomiast zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów znajduje się urządzenie melioracji wodnych – rów melioracyjny. Zarząd Zlewni w oparciu o dane zgromadzone w Systemie Informacyjnym Gospodarowania Wodami nie widzi przeciwwskazań w trwałym rozdysponowaniu ww. działek.

Starosta Kętrzyński poinformował, że od roku 1999 do chwili obecnej, nie udzielił żadnej koncesji na rozpoznanie, poszukiwanie i wydobycie kopalin pospolitych ze złóż oraz nie posiada dokumentacji geologicznych dotyczących złóż kopalin naturalnych występujących na obszarze działek nr 189 i 190/1 obręb

Kraskowo. W związku z powyższym Starosta Kętrzyński nie dysponuje informacją o występowaniu na terenie przedmiotowych działek kopalin publicznych.

Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie poinformował, że działki nr 189 i 190/1 obręb Kraskowo, gmina Korsze nie przylegają do dróg powiatowych administrowanych przez Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie.

Zarząd Dróg Wojewódzkich Rejon Dróg Wojewódzkich w Kętrzynie poinformował, że w ciągu najbliższych miesięcy tutejszy Rejon nie wystąpi do właściwych organów o wszczęcie postępowania w sprawie wydania zezwoleń na lokalizację lub realizację inwestycji na terenie nieruchomości oznaczonych jako działki nr 189 i 190/1 w obrębie geodezyjnym Kraskowo, gmina Korsze. Powyższa nieruchomość nie sąsiaduje z pasem drogowym drogi administrowanej przez ww. zarząd.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że działki nr 189 i 190/1 w obrębie Kraskowo na terenie gminy Korsze, nie przylegają bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar tych działek 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 poinformowała, że dla działek nr 189 i 190/1 w obrębie Kraskowo na terenie gminy Korsze, nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady, na podstawie ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym.

Starosta Kętrzyński poinformował, że działki nr 189 i 190/1 w obrębie Kraskowo wolne są od obciążeń służebnościami osobistymi z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa w zamian za świadczenia emerytalno – rentowe.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie poinformował, że nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia oraz, że przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim nie toczy się postępowanie administracyjne o sprzeczne z prawem przejęcie na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości położonej w gminie Korsze w obrębie Kraskowo, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 189 i 190/1.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 55.000,00 zł

(słownie: pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych)

W cenie uwzględniono 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 wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Kętrzyńskiego. 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 wrysu działek wchodzących 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 (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.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy sprzedaży oraz w notarialnej 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. Adama Mickiewicza 2, (tel. 89 7542631 lub 89 7542620).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 21 maja 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie:

1. Urzędu Miejskiego w Korszach,
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.

Sporządziła: L. Zalewska

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Kętrzynie

Wojciech Fabiśewicz