



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Kętrzynie

OLS.WGZ.KO.4240.78.2025.LZ.7

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 **Łankiejmy**, jako **działka nr 27/3 o powierzchni ogólnej 0,1800 ha** (użytki rolne - 0,1800ha), w tym: grunty orne - 0,1800 ha, klasy gleb: R III a - 0,0800 ha, R IV a - 0,1000 ha.

Nieruchomość położona jest w obrębie Łankiejmy w gminie Korsze. Łankiejmy to wieś o charakterze rolniczym, położona w odległości około 5 km od miasta Korsze – siedziby gminy i około 20 km od miasta powiatowego Kętrzyn. Nieruchomość położona jest w otoczeniu rozproszonej zabudowy wsi oraz w sąsiedztwie niezabudowanych terenów rolnych i leśnych. Działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej. Kształt działki regularny, zbliżony do trapezu. Teren działki w całości porośnięty wysoką roślinnością trawiastą, miejscami krzakami. Przez teren działki (od strony drogi) przebiega linia energetyczna, wodociągowa i telekomunikacyjna. Działka nr 27/3 posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 1687N (działka nr 88/1 obręb Łankiejmy), bez urzędzonego zjazdu.

** Działka nie posiada urzędzonego zjazdu do drogi publicznej - Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.*

** 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 Spółką z o.o. z siedzibą w Warszawie na działce nr 27/3 obręb Łankiejmy została podwieszona telekomunikacyjna linia napowietrzna światłowodowa na istniejących słupach linii enN, o długości L= 16 mb. W związku z powyższym Nabywca w momencie zakupu nieruchomości umową cesji przejmie prawa i obowiązki wynikające z ww. umowy.*

** Zgodnie z pismem PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Olsztynie znak: IZ12DO.2311.133.2024.DŻ.2 z dnia 23.01.2025 r. dla ww. nieruchomości Spółka nie występowała o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji przebiegu linii kolejowej, na podstawie Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 697 z późn. zm.) oraz w najbliższych 12 miesiącach nie przewiduje wszczęcia postępowania w tej sprawie na podstawie ww. Ustawy. PKP poinformowało jednocześnie, że przedmiotowa działka graniczy bezpośrednio z obszarem linii kolejowej nr 353 Poznań Wschód – Skandawa, w km. ok. 360,630 – 360,640 zlokalizowanej na działce 110/2 obręb Łankiejmy. W związku z powyższym warunkiem zbycia działki nr 27/3 obręb Łankiejmy jest:*

1. Poinformowanie nabywców przedmiotowej działki o możliwości wystąpienia uciążliwości wynikających z sąsiedztwa linii kolejowej oraz ograniczeniach dot. możliwości zagospodarowania nieruchomości wynikających z przepisów prawa.

2. Wpisanie w akcie notarialnym przenoszącym prawa do działki nr 27/3 obręb Łankiejmy oświadczenia nabywcy o zrzeczeniu się wszelkich roszczeń w stosunku do spółki PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. z tytułu uciążliwości wynikających z sąsiedztwa linii kolejowej oraz ograniczeniach dot. możliwości zagospodarowania nieruchomości, oraz o wykonaniu własnym kosztem i staraniem wszelkich prac mających na celu zniwelowanie skutków oddziaływania linii kolejowej w przypadku adaptowania lub budowy budynku na zabudowę chronioną akustycznie.

W V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kętrzynie dla działki nr 27/3 prowadzona jest księga wieczysta **KW NR 011K/00003210/5**.

Burmistrz Korsz zaświadczeniem, znak: GT.6724.216.2024.GF z dnia 04.12.2024 r. zaświadcza, że dla działki nr 27/3 obręb Łankiejmy brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz że nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele pozarolnicze ani cele publiczne.

W ustaleniach do mpzp Gminy Korsze obowiązujących do 31.12.2003 roku ww. działka 27/3 obręb Łankiejmy leży na terenach - oznaczonych symbolem 4M - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, adaptowana, możliwość lokalizacji zabudowy uzupełniającej.

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. ww. działka położona jest w strefie funkcjonalnej B - kręgosłup usługowy gminy - i perspektywicznie zakłada obszar dalszego rozwoju terenów zabudowanych, stanowiący rezerwę dla budowy większych osiedli usługowo-mieszkalnych, dopuszczających lokalizację pojedynczych średnich i dużych zakładów usługowych i przemysłowych

Dla ww. działki:

- Gmina Korsze nie posiada miejscowego planu odbudowy,
- Gmina Korsze nie posiada Specjalnej Strefy Rewitalizacji a Rada Miejska nie podejmowała uchwały o ustanowieniu obszaru rewitalizacji,
- Gmina Korsze nie posiada obszaru Specjalnej Strefy Ekonomicznej,
- 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,
- nie trwają prace nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- działka nr 27/3 obręb Łankiejmy posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 1687N (działka nr 88/1 obręb Łankiejmy),
- Gmina nie posiada wiedzy na temat planowanych inwestycji drogowych,
- nie przewiduje się lokalizacji farm wiatrowych,
- nie ma udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego,
- nieruchomości nie figuruje w gminnej ewidencji zabytków.

Urząd Miejski w Korszach zawiadomieniem, znak: GT.6730.13.2025.GF z dnia 06.05.2025 r. zawiadomił KOWR o zawieszeniu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej na przedmiotowej działce.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie, pismem znak: WSI.402.1512.2024.IB z dnia 20.12.2024 r. poinformowała, że działka nr 27/3 obręb 0020 Łankiejmy, gmina Korsze (280804_5.0020.27/3) nie jest objęta 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 pismem znak: IZAR.5136.681.2024. z dnia 30.12.2024 r. poinformował, iż działka nr 27/3 w obrębie Łankiejmy nie jest wpisana do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego, nie została ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków i nie jest położona na obszarze lub w zespole objętym taką ochroną. Na terenie ww. nieruchomości nie stwierdzono lokalizacji stanowisk archeologicznych, ale mają do niej przepisy art. 32 i 33 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Zarząd Zlewni w Olsztynie pismem znak: BO.ZZI.0145.200.2024 z dnia 04.12.2024 r., poinformowało, że na działce nr 27/3 w obrębie Łankiejmy, gmina Korsze powiat kętrzyński, zgodnie z danymi zawartymi w cyfrowej Mapie Podziału Hydrograficznego Polski (skala 1:10000 ver.17) nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące, jak również zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów nie występują urządzenia melioracji wodnych. Zarząd Zlewni w oparciu o dane zgromadzone w Systemie Informacyjnym Gospodarowania Wodami nie widzi przeciwwskazań w trwałym rozdysponowaniu ww. działki.

Starosta Kętrzyński pismem znak: RŚ.6580.38.2024 z dnia 04.12.2024 r. poinformował, że od roku 1999 do chwili obecnej, nie udzielił żadnej koncesji na rozpoznanie, poszukiwanie i wydobywanie kopalin pospolitych ze złóż oraz nie posiada dokumentacji geologicznych dotyczących złóż kopalin naturalnych występujących na obszarze działki nr 27/3 obręb Łankiejmy. W związku z powyższym Starosta Kętrzyński nie dysponuje informacją o występowaniu na terenie przedmiotowej działki kopalin pospolitych.

Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie pismem znak: ZDP.DT.4001.92.2024 z dnia 09.12.2024 r. poinformował, że działka nr 27/3 obręb Łankiejmy, gmina Korsze przylega do drogi powiatowej nr 1687N Łankiejmy - Gudniki - (DW 590). Jednocześnie stwierdza, że nie istnieje zjazd na działkę nr 27/3 obręb Łankiejmy z drogi powiatowej nr 1687N, ale istnieje możliwość budowy zjazdu z ww. drogi na przedmiotową

działkę po uzyskaniu stosownych zezwoleń, poczynawszy od zezwolenia na lokalizację zjazdu, o wydanie którego należy zwrócić się do tutejszego organu.

Zarząd Dróg Wojewódzkich Rejon Dróg Wojewódzkich w Kętrzynie pismem znak: RDW.K-DM/4001/65/2024 z dnia 04.12.2024 r. poinformował, 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 27/3 w obrębie geodezyjnym Łankiejmy, gmina Korsze. Powyższa nieruchomość nie sąsiaduje z pasem drogowym drogi administrowanej przez ww. zarząd.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie pismem znak: OOL.Z-3.713.569.2024.AP z dnia 17.12.2024 r. poinformowała, że działka nr 27/3 w obrębie Łankiejmy na terenie gminy Korsze, nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar tej działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym, nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych. GDDKiA poinformowała, że dla działki nr 27/3 w obrębie Łankiejmy na terenie gminy Korsze, nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych dwunastu 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 zaświadczeniem znak: GKN-E.6620.1.65.2024 z dnia 05.12.2024 r. poinformował, że działka nr 27/3 w obrębie Łankiejmy wolna jest 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 pismem znak: WIN-III. 7511.2.589.2024.JS z dnia 05.12.2024 r. poinformował, że nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Aktualnie przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim nie toczą się postępowania administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości położonej w gminie Korsze w obrębie Łankiejmy, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 27/3.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 21.500,00 zł

(słownie: dwadzieścia jeden tysięcy pięćset 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 występować 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 wrysów 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.

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Kętrzynie

Wojciech Fabisiwicz

Sporządziła: L. Zalewska