



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Bystrym

OLS.WKUZ.BY.4240.17.2025.RD.18

Bystry, 19.05.2025 r.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

działając na podstawie 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 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej na terenie **gminy Kruklanki**, powiat giżycki, woj. warmińsko – mazurskie pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

*Nieruchomość położona jest w miejscowości Kruklanki, która jest wsią gminną o charakterze rolniczym i turystycznym, położoną w odległości około 12 km od miasta powiatowego Giżycko. Nieruchomość położona jest około 200 metrów od Jeziora Goldapiwo, bezpośrednim sąsiedztwem nieruchomości są grunty rolne uprawiane i odłogowane. Działka nr 16/16 odłogowana, porośnięta trawami, zachwaszczona, częściowo zalesiona i zakrzewiona oraz podmokła. Działka 16/18 stanowi dojazd do działki nr 16/16. **Dojazd do nieruchomości z ul. Wczasowej stanowiącej publiczną drogę powiatową o nawierzchni szutrowej, usytuowaną na działce nr 12 bez urządzonego zjazdu, kupujący we własnym zakresie będzie musiał uzyskać zgodę od zarządcy drogi na urządzenie zjazdu. Nabywający zobowiązany będzie złożyć w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenie, że nie wnosi i nie będzie wnosił z tego tytułu żadnych roszczeń. Teren nieruchomości nieuzbrojony w urządzenia sieci infrastruktury technicznej. Na działce 16/18 znajduje się stanowisko archeologiczne nr AZP 17-75/7 wpisane do ewidencji zabytków.***

Powierzchnia nieruchomości wynosi: działka nr **16/16** o powierzchni **0,3024 ha** (użytki rolne: 0,3024 ha), grunty orne – 0,3024 ha, w klasach: R IVb -0,1212 ha, RV – 0,1812 ha **wraz z udziałem 1/5 w działce nr 16/18** o powierzchni **0,2106 ha** (użytki rolne: 0,2106 ha), w tym: łąki trwałe – 0,0436 ha, w klasie: ŁIV-0,0436 ha, grunty orne – 0,1670 ha, w klasach: RIVb-0,0450 ha, RV-0,1220 ha.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Giżycku dla w/w nieruchomości powadzona jest Księga Wieczysta nr **OL1G/00024223/8**.

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez **Wójta Gminy Kruklanki**, działki nr 16/16 i 16/18, obręb Kruklanki nie posiadają opracowanego planu zagospodarowania przestrzennego i gmina nie przystąpiła do jego opracowania oraz nie są objęte uchwałą o rewitalizacji.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kruklanki, uchwalonego Uchwałą nr XIV/89/2000 z dnia 25 lutego 2000 roku, posiada następujące przeznaczenie: **projektowane dolesienia**. Teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie jest objęty w planie odbudowy, planem budowy dróg, budową siłowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych, nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz na w/w działkach nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych i kopalin. Nie była wydana decyzja o warunkach zabudowy i celu publicznego oraz nie ma prowadzonej procedury zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Działki te leżą na Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich i nie jest objęty gminną ewidencją zabytków. Gmina Kruklanki podjęła uchwałę nr III/17/2024 z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Kruklanki oraz jest w trakcie procedury planistycznej do jego sporządzenia.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** w/w przedmiotowe działki nie są objęte 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. Zlokalizowane są na **Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich**, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego z 2013 r. poz. 139), zmienionej uchwałą nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniającą uchwałę Nr XXII/430/12 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego z 2014 r. poz. 2256). Na w/w obszarze nie zostały ustanowione strefy ochrony ostoi, miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt objętych ochroną gatunkową, strefy ochrony ostoi oraz stanowisk roślin objętych ochroną gatunkową oraz strefy ochrony ostoi oraz stanowisk grzybów objętych ochroną gatunkową.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku informuje, że na działkach nr 16/16 i 16/18 brak jest urządzeń melioracji wodnych. Na w/w działkach nie występują śródlądowe wody płynące. Działki te nie graniczą z wodą płynącą, wymagającą wydzielenia geodezyjnego.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku informuje, że na działce nr 16/18, położonej w obrębie Kruklanki, znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone jako AZP 17-75/7. W związku z powyższym, przy prowadzeniu wszelkich prac ziemnych obowiązuje art. 31 ust. 1a Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r.

Zarząd Dróg Powiatowych w Giżycku informuje, że nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczegółowych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w lokalizacji działek nr 16/16 i 16/18, obręb Kruklanki, gmina Kruklanki. Ponadto Zarząd nie ma zamiaru w najbliższym czasie wystąpienia z wnioskiem o wszczęcie takiego postępowania.

Zarząd Dróg Wojewódzkich Rejon Dróg Wojewódzkich w Olecku informuje, że działki nr 16/16 i 16/18, obręb Kruklanki, gmina Kruklanki nie graniczą z pasami dróg wojewódzkich i nie leżą w ich sąsiedztwie. Nie przewiduje się również budowy nowych odcinków dróg wojewódzkich, które mogłyby przebiegać przez w/w działki lub z nimi graniczyć. Ponadto, podaje się do wiadomości, iż nie zostało wszczęte, na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie, postępowanie o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej w obrębie w/w działek, na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, oraz w najbliższym czasie nie zamierza wsząć takiego postępowania na podstawie przytoczonej ustawy.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że nie zamierza w najbliższym czasie wszczęć postępowania na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, oraz że 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.

Starostwo Powiatowe w Giżycku informuje, że w ewidencji gruntów i budynków brak jest informacji o obciążeniu nieruchomości położonej w miejscowości Kruklanki, gmina Kruklanki, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerami 16/16 i 16/18 prawem dożywotniego użytkowania oraz czy w stosunku do w/w nieruchomości zostały zgłoszone roszczenia repywatyzacyjne i czy toczy się postępowanie roszczeniowe.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie poinformował, że Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Ponadto informuje, że aktualnie nie toczy się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowanie administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi – 358 100,00 zł

(słownie: trzysta pięćdziesiąt osiem tysięcy sto złotych)

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie w/w nieruchomości i płatna jest w pełnej wysokości przed wyznaczonym terminem podpisania notarialnej umowy sprzedaży - bez możliwości rozłożenia na raty.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.)

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Giżyckiego. 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 wyrysłu działki/ek 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 Skarbu Państwa.

Zgodnie z 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.

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.

Przedmiotowa nieruchomość będzie sprzedana w trybie przetargu.

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>

Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Sekcji Zamiejscowej w Bystrym, Bystry 6A, 11-500 Giżycko, tel. 87 428 42 51 w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres co najmniej 14 dni poczynając od dnia 22 maja 2025 r. w Urzędzie Gminy w Kruklankach, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej – Biuro w Giżycku, Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, Sekcji Zamiejscowej w Bystrym, Bystry 6A oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

GŁÓWNY SPECJALISTA
samodzielne stanowisko pracy

Robert Duszyński

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy w Kruklankach,
2. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza – Biuro w Giżycku,
4. Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Sekcja Zamiejscowa w Bystrym, Bystry 6A.

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Kętrzynie

Wojciech Fabisiwicz