



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Ełku

OLS.WGZ.ELK.4240.41.2025.KG.3

Ełk, dnia 12.06.2025 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 2025 r., poz. 559) 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 niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu**, położonej w obrębie **Śwignajno**, gmina Ruciane - Nida, powiat piski, woj. warmińsko - mazurskie, pochodzącej z **byłego PFZ**.

### **PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:**

Nieruchomość niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów **obrębu Śwignajno, gmina Ruciane - Nida, jako działka nr 32/1 o łącznej pow. 0,1500 ha, w tym:**

**Pastwiska trwałe - 0,1500 ha**, w tym: PsVI-0,1500 ha,

**w tym 0,1500 ha użytków rolnych.**

*Nieruchomość niezabudowana z występującym pojedynczym zadrzewieniem i zakrzewieniem (w dniu lustracji grunty na pow. około 0,0900 ha stanowiły użytki zielone). Przez teren działki przebiega linia elektroenergetyczna, nieruchomość leży w zasięgu sieci telekomunikacyjnej oraz w dalszej odległości wodociągowej i kanalizacyjnej. Teren nieruchomości w kierunku południowo - wschodnim - obniżony, w kształcie wielokątnym. Działka położona w odległości około 220 m od zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej obrębu Śwignajno, około 2 km od miejscowości Ukta oraz około 4,2 km od siedziby Miasta i Gminy Ruciane - Nida. Zlokalizowana jest w odległości około 2,0 km od Rzeki Krutyni, około 900 km od Jeziora Wygryńskiego i około 1,5 od Jeziora Beldany. Działka posiada pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez gminną drogę wewnętrzną.*

*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 z tego tytułu żadnych roszczeń wobec Sprzedającego. Nabywający zobowiązany będzie w notarialnej umowie sprzedaży złożyć oświadczenie w tym zakresie.*

Nieruchomość jest bezumownie użytkowana. Kupujący będzie zobowiązany w notarialnej umowie sprzedaży oświadczyć, że: „Kupujący jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy sprzedaży bezumownym użytkowaniem. Samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Mrągowie dla ww. nieruchomości powadzone są Księgi Wieczyste: **KW OL1P/00037238/9**.

**Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Miasta i Gminy Ruciane Nida**, przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz nie znajduje się na terenie objętym obszarem rewitalizacji.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ruciane - Nida, działka oznaczona jest jako tereny rolne.

Według nieobowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego teren działki, przeznaczony jako tereny łąk i pastwisk.

Dla ww. nieruchomości nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i inwestycji celu publicznego oraz nie podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na działce nie przewiduje się przeprowadzenia tras komunikacyjnych, nie planuje się budowy siłowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych oraz innych urządzeń do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii. Na terenie działki nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych oraz kopaliny. Dla ww. nieruchomości nie podjęto uchwały w sprawie ustalenia miejscowego planu odbudowy, działka nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków.

Rada Miejska Ruciane – Nida uchwałą nr V/20/2024 z dnia 05 sierpnia 2024 r. przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Ruciane- Nida.

Działka 32/1, obręb Śwignajno posiada dostęp do drogi gminnej (wewnętrznej, brak urządzonych zjazdów) – działka ewidencyjna nr 30, obręb Śwignajno.

**Powiatowy Zarząd Dróg w Pieszku** poinformował, iż w okresie najbliższych 12 miesięcy nie będzie występował z wnioskiem o wydanie decyzji zezwalającej 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 są planowane inwestycje związane z budową, przebudową lub rozbudową dróg powiatowych obejmującej swym zasięgiem tereny przedmiotowych działek.

**Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** poinformował, że nie przewiduje budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działce.

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad**, poinformowała, że 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 realizacji 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 na przedmiotowej nieruchomości.

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

**Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku** poinformowało, że na terenie przedmiotowej nieruchomości nie ma urządzeń melioracji ani też śródlądowych wód płynących (Wp).

Zgodnie z pismem z **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie**, działka położona jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Puszcza Piska PLB280008, w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr XLIV/635/22 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie Mazurskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. Z 2022 r. poz. 5615).

**Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku** poinformował, iż według posiadanej w Urzędzie dokumentacji konserwatorskiej, na ww. działce nie występują żadne formy ochrony konserwatorskiej.

**Starostwo Powiatowe w Pieszku** poinformowało, iż zgodnie z prowadzonymi przez tut. organ ewidencjami i rejestrami w stosunku do ww. działki przed Starostą Piskim nie były prowadzone i nie toczą się postępowania w zakresie roszczeń reparyacyjnych.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 6.500,00 zł** (słownie: sześć tysięcy pięćset zł i 00/100).

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 wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Piskiego. 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 wrysu działek wchodzących 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.

Zgodnie z art. 29b ust 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.) - każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy 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.

Powyższe oświadczenie będzie składane przez Nabywcę także w notarialnej umowie sprzedaży.

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>

**Zgodnie z art. 28a ust. 1 ww. 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 ww. 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 z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi 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.

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.

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.**

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Ełku, ul. Zamkowa 8, 19-300 Ełk (tel. 87 621 74 50).


**Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 24.06.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:**

1. Urzędu Gminy Ruciane - Nida,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Giżycku,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Ełku.

p.o. KIEROWNIKA  
Sekcji Zamiejscowej w Ełku

Przemysław Bondziul

STARSZY SPECJALISTA

  
Katarzyna Głbniowska

