



## Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie  
Sekcja Zamiejscowa w Bystrym

OLS.WKUZ.BY.4240.39.2024.PDs.36.

Bystry, dnia 12.06.2025 r.

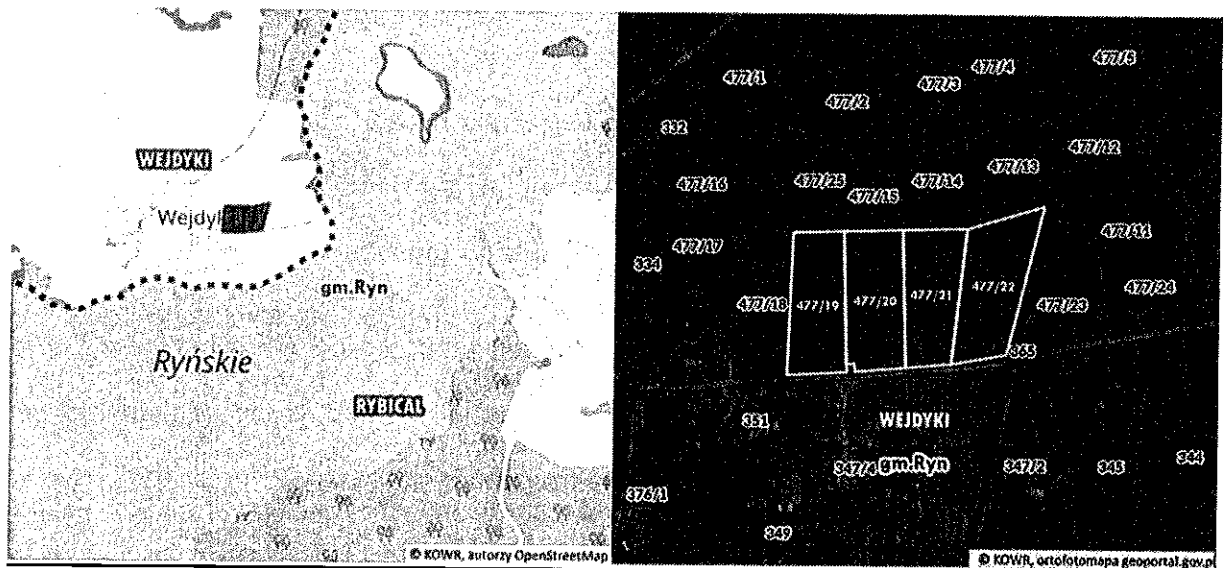
### KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

działając na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 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 gruntowej niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu**, położonej w miejscowości Wejdyki, obręb Wejdyki, gmina Ryn, powiat giżycki, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z Państwowego Gospodarstwo Rolne Głębowo.

#### PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:



Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona na terenie gminy Ryn, oznaczona w ewidencji gruntów obręb Wejdyki, jako działka nr 477/22 o powierzchni 0,3598 ha, w tym:

- łąki trwale – 0,2235 ha w tym: kl. ŁIV – 0,2235 ha,
- grunty orne – 0,1363 ha w tym: kl. RIVa – 0,1363 ha.

Powierzchnia użytków rolnych: 0,3598 ha.

#### Opis nieruchomości:

Działka położona jest w gminie Ryn, w miejscowości Wejdyki położona w odległości około

2 km od drogi krajowej nr 59 oraz około 10 km od miejscowości gminnej i miasta Ryn. Zlokalizowana w bliskiej okolicy plaży wiejskiej jeziora Ryńskiego. Działka otoczona gruntami niezabudowanymi, wykorzystywanymi jako pastwiska. W dalszej odległości w kierunku zachodnim położone są grunty zabudowane zabudowa mieszkaniową i gospodarczą. Działka jest gruntem o regularnym kształcie, zbliżonym do prostokąta z wyciągniętym rogiem północno-wschodnim. Niewielkie przewyższenie terenu, skarpa równoległa do wschodniej granicy, oddalona od niej o jakieś 3 metry. Północnozachodnia część działki to tereny podmokłe. Część działki porośnięta krzewami. Pozostałości słupków ogrodzeniowych. Działka wykorzystywana była jako pastwisko.

**Nieruchomość położona jest przy drodze gminnej wewnętrznej gruntowej. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do żadnej drogi – 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.**

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Giżycku dla w/w nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta: **OL1G/00019075/7**

**Burmistrz Miasta Ryn** zaświadcza, iż działka położona w gminie Ryn o numerze geodezyjnym **477/22**, nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ryn. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ryn działka położona na **terenie rozwoju w kierunku funkcji turystycznej i rekreacyjnej**.

Ponadto:

- teren na którym położona jest w/w działka nie był objęty w miejscowym planie który utracił ważność,
- teren, na którym położona jest w/w nieruchomość nie jest objęta obowiązkiem sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego,
- nie wszczęto postępowania w celu wprowadzenia zmian w Studium Uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania Przestrzennego lub w planie zagospodarowania przestrzennego, dla terenu obejmującego w/w działki. Gmina nie zamierza podjąć czynności w sprawie uchwalenia lub zmiany miejscowego planu bądź studium, nie zostały złożone wnioski w tym zakresie,
- na w/w działce nie planuje się przebiegu dróg gminnych. Nie posiada gmina informacji na temat pozostałych klas i kategorii dróg,
- na dzień wydania zaświadczenia na w/w działce nie jest planowana inwestycja z zakresu przebiegu siłowni wiatrowych i baterii fotowoltaicznych oraz innych urządzeń do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii,
- nie posiada gmina informacji czy na w/w działce znajdują się udokumentowane złoża surowców mineralnych i kopalin,
- w/w działka nie jest objęta miejscowym planem odbudowy,
- dla w/w działki nie została wydana ostateczna decyzja o warunkach zabudowy i o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- dla w/w działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego.

**Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie** wyjaśnia, że nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16.04.2004r. o ochronie przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Jednakże zlokalizowana jest w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich**, w stosunku, do którego obowiązują zapisy uchwały nr XXIX/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopad 2012 r. W sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013r. poz. 139), zmienionej uchwałą nr XXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniającą Uchwałę Nr XXII/430/12 Sejmiku

Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.

Na obszarze omawianej nieruchomości nie zostały ustanowione strefy ochrony ostoi, miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt objętych ochroną gatunkową oraz strefy ochrony ostoi oraz stanowisk grzybów objętych ochroną gatunkową.

Tutejszy organ nie posiada informacji na temat wyznaczenia na wyżej wymienionej działce w drodze porozumienia z sąsiednimi państwami przygranicznych obszarów cennych pod względem przyrodniczym w celu ich wspólnej ochrony.

Rejestr pomników przyrody dostępny jest na stronie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie (<https://www.gov.pl/rdos-olsztyn>), w zakładce Załatw sprawę – Inne rejestry publiczne – Rejestr form ochrony przyrody – Rejestr pomników przyrody.

**Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku** informuje, że w ewidencji urządzeń melioracji wodnych prowadzonej przez Zarząd Zlewni na działce nr **477/22**, ob. Wejdyki, gm. Ryn – nie występują urządzenia melioracji wodnych; działka nie graniczy z wodą płynącą wymagającą wydzielenia geodezyjnego; na działce nie występują śródlądowe wody płynące.

**Zarząd Dróg Powiatowych w Giżycku** informuje, że w okresie najbliższych dwunastu miesięcy przez działkę nr **477/22**, obręb Wejdyki, gmina Ryn, nie są planowane inwestycje związane z budową nowych lub rozbudową dróg powiatowych.

**Rejon Dróg Wojewódzkich w Kętrzynie** informuje, 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 **477/22** w obrębie geodezyjnym Wejdyki, gmina Ryn. Powyższa nieruchomość nie sąsiaduje z pasem drogowym drogi administrowanej przez nasz Zarząd i nie planujemy na niej żadnej inwestycji.

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie** informuje, że ww. działka nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. GDDKIA nie zamierza w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy wystąpić z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej i nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady, dla działki objętej przedmiotowym wnioskiem.

**Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku** informuje, że ww. działka nie jest objęta żadną formą ochrony konserwatorskiej. Niemniej jednak, ze względu na planowane rozdysonowanie nieruchomości oraz przyszłą ingerencję prac ziemnych, należy podkreślić, iż zgodnie z art. 32 ustawy o ochronie zabytków i o opiece nad zabytkami:

1. Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
  - 1) Wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
  - 2) Zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
  - 3) Niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Jednocześnie Warmińsko-Mazurski wojewódzki Konserwator Zabytków informuje, że rejestr zabytków nieruchomych, rejestr zabytków archeologicznych oraz wojewódzka ewidencja zabytków województwa warmińsko-mazurskiego opublikowane są na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie.

**Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego** informuje, że na działce o nr **477/22** obręb Wejdyki, gmina Ryn nie udokumentowano złóż kopalin.

**Starostwo Powiatowe w Giżycku** informuje, że w ewidencji gruntów i budynków brak jest informacji o obciążeniu przedmiotowej działki prawem dożywotniego użytkowania, oraz czy w stosunku do działki zgłoszono roszczenia repriwatyzyacyjne 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 toczą się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowania administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi – 326 300,00 zł (słownie: trzysta dwadzieścia sześć tysięcy trzysta złotych).**  
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.)

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>.

**Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży.**

**Sprzedający 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 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 wyrysów działki wchodzącej w skład nabywanej nieruchomości.**

**Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - 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 zbyte 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 z późn. zm) **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.

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

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Bystrym, Bystry 6A, (tel. 87 428 42 51).

**Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 24.06.2024 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:**

1. Urzędu Miasta i Gminy Ryn,
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 Bystrym.

GŁÓWNY SPECJALISTA  
samodzielne stanowisko pracy  
*Robert Duszyński*

Sporządził: Piotr Dusyn

