



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Olecku

OLS.WGZ.OL.4240.62.2025.ZM.2

Olecko, dnia 22.08.2025 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 2025 r., poz. 826) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, pochodzącej ze byłego PGR Kowale Oleckie, obręb Kowale Oleckie, gmina Kowale Oleckie.

Opis nieruchomości

Nieruchomość rolna niezabudowana, położona na terenie gminy Kowale Oleckie, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Kowale Oleckie, jako działka nr: 435/99 o pow. 0,2135 ha (powierzchnia użytków rolnych 0,02900 ha), w tym:

- grunty orne: 0,0079 ha, w tym: PsIV-0,0079 ha,
- pastwiska trwałe: 0,0211 ha, w tym: RIVb-0,0211 ha,
- lasy: 0,0464 ha, w tym: LsV-0,0464 ha,
- nieużytki (N): 0,1381 ha.

Nieruchomość gruntowa, niezabudowana, o charakterze wielofunkcyjnym. Położona w sąsiedztwie zabudowy miejscowości Kowale Oleckie. Kształt nieruchomości korzystny, rzeźba terenu płaska. Nieruchomość porośnięta trawą i zielskiem, oraz kępami samosiewu drzew i krzewów-bez wartości użytkowej. Przez działkę przebiega sieć elektroenergetyczna. W pobliżu nieruchomości sieć wodociągowa i teleinformatyczna. Na nieruchomości występują urządzenia melioracyjne-rów melioracyjny R-N8/5/3. Przez działkę wyjeżdżona droga. Fragment działki użytkowany jest przez mieszkańców pobliskiego osiedla jako parking.

Działka nie posiada urzędzonego zjazdu z drogi gminnej publicznej – Kupujący własnym staraniem i na własny koszt zapewni sobie zjazd z drogi gminnej publicznej i w związku z tym, nie będzie wnosił żadnych zastrzeżeń wobec Sprzedającego.

Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży objęta jest bezumownym użytkowaniem. Nabywający zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu sprzedaży bezumownym użytkowaniem oraz, że samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie oraz, że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olecku prowadzona jest Księga Wieczysta **KW OL1C/00001737/3.**

Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Gminy w Kowalach Oleckich działka nr 435/99 obręb Kowale Oleckie, gmina Kowale Oleckie nie są objęte aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kowale Oleckie uchwalonym Uchwałą nr RG.0007.277.2014 Rady Gminy Kowale Oleckie z dnia 14.11.2014r. działka

nr 435/99 obręb Kowale Oleckie położone są w strefie H-charakterystyka: strefa wielofunkcyjna, głównie rozwoju usług i przemysłu oraz mieszkalnictwa, obsługa krajowej nr 65, miejscowość Kowale Oleckie-centralny osadniczy ośrodek gminy; lokalizacja: centrum oraz północno-wschodnia część gminy; miejscowości predysponowane i potencjalne do rozwoju: Kowale Oleckie, Szarejki;; miejscowości nieprzewidywane do rozwoju: Daniele, Borysowo, Gościerady, Chełchy; dominujące przeznaczenie terenów: mieszkalnictwo, usługi, przemysł, zagospodarowanie i użytkowanie terenów związane z obsługą krajowej nr 65; uzupełniające przeznaczenie terenów: turystyka, sport i rekreacja, rolnictwo; ustalenia: w obrębie strefy możliwa jest lokalizacja zabudowy związanej z obsługą drogi krajowej nr 65; zabudowę produkcyjną i przemysłową lokalizować w obrębie drogi krajowej nr 65; obiekty dla obsługi turystyki lokalizować należy w obrębie lub w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zwartej zabudowy wsi i na terenach rozwojowych, wyznaczonych w studium; w razie potrzeb przystosować teren do rozwoju penetracji turystycznej poprzez wytyczenie i urządzenie ścieżek pieszych i rowerowych; w obrębie strefy możliwa jest lokalizacja masztów telefonii komórkowej i innych urządzeń telekomunikacyjnych; w obrębie miejscowości Szarejki akceptuje się istniejące 2 elektrownie wiatrowe, oddane do użytku (Szarejki, dz. nr 42/4, 42/6, 41/4, 41/5).

Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego który utracił ważność – rolne.

Tereny na którym położona jest ww. nieruchomość nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie przystąpiono do jego wykonania. Nie wszczęto postępowań

w celu wprowadzenia zmiany do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Gmina nie zamierza podejmować czynności w sprawie uchwalenia zmiany studium oraz nie zostały złożone wnioski w tym zakresie. Dla w/w nieruchomości nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego, nie toczy się postępowanie w celu ich wydania oraz nie zostały złożone wnioski w tym zakresie. Nie jest planowany przebieg jakichkolwiek tras komunikacyjnych (dróg). Nie jest planowana budowa siłowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych oraz innych urządzeń do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii. Na w/w działce nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych i kopalin. Gmina Kowale Oleckie nie wyznaczyła w drodze uchwały obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji.

W/w działki nie są ujęte w planie odbudowy oraz nie są ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Działka położona poza obszarami chronionego krajobrazu, Natura 2000, oraz rezerwatu przyrody.

Działka nr 435/99 ma dostęp do drogi gminnej publicznej, brak zjazdu.

Zgodnie pismem **Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatury w Ełku** działka nr 435/99 obręb Kowale Oleckie nie są objęte żadną formą ochrony konserwatorskiej.

Zgodnie z pismem **Starostwa Powiatowego w Olecku** archiwum geologiczne starostwa nie posiada żadnej dokumentacji geologicznej dotyczącej rozpoznania złóż kopalin na działce nr 435/99 obręb Kowale Oleckie. W związku z powyższym nie toczy się żadne postępowanie mające na celu wydania koncesji na wydobywanie kopalin z tej nieruchomości.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** działka nr 435/99 obręb Kowale Oleckie nie są objęte formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, obszar Natura 2000, obszar chronionego krajobrazu, park krajobrazowy, użytek ekologiczny, stanowisko dokumentacyjne oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Na działkach nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony.

Na obszarze przedmiotowej nieruchomości 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.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Polskie Zarząd Zlewni w Giżydku** na działce nr 435/99 obręb Kowale Oleckie nie występują ciekły wodne zaliczane do kategorii śródlądowych wód płynących Wp. Na działce znajdują się: rów melioracyjny R-N8/5/3.

Zgodnie z pismem **Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie** w stosunku do działki nr 435/99 obręb Kowale Oleckie przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim nie toczą się aktualnie postępowania administracyjne dotyczące zarzutu o sprzeczne z prawem przejęcie ich na rzecz Skarbu Państwa. Ponadto do w/w działki wojewodzie nie są znane roszczenia reparyacyjne.

Zgodnie z pismem **Starosty Oleckiego** działka nr 435/99 obręb Kowale Oleckie nie jest objęta postępowaniem administracyjnym, przeprowadzonym w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. W stosunku do działki nie zostały zgłoszone roszczenia.

Zgodnie z pismem **Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** nie przewiduje się budowy drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działce nr 435/99 obręb Kowale Oleckie. Nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowej działki na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wszczęć takiego postępowania na podstawie ww. ustawy. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

Zgodnie z pismem **GDDKiA w Olsztynie** działka nr 435/99 nie przylega do granic pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest Oddział w Olsztynie i przez obszar działki nie jest planowany nowy przebieg

drogi krajowej. W związku z tym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych. Jednocześnie GDDKiA 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 2003r. i nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 25 020,00 zł

(słownie: dwadzieścia pięć tysięcy dwadzieścia złotych 00/100)

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.

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>

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 826).

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Oleckiego. Strony będą zobowiązane 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 wrysu 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 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.

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.

Zgodnie z art. 593 – 595 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny w umowie sprzedaży zastrzeżone zostanie **umowne prawo odkupu** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży. Powyższe uprawnienie będzie wpisane w dziale III księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości.

Zgodnie z art. 29b ust 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 826) - 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. Oświadczenie takie będzie składane przez Nabywcę w notarialnej umowie sprzedaży.

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 Olecku, Lesk 20, 19-400 Olecko. (tel. (87) 523-43-10), w godzinach od 8.00 do 14.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 28 sierpnia 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urząd Gminy w Kowalach Oleckich,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro Terenowe w Olecku,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Olecku.

p.p. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Olecku

Aneta Krelch