



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Bystrym

OLS.WGZ.BY.4240.8.2025.RZ.26

Bystry, dnia 27.08.2025 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 2025 r., poz. 559) oraz art. 28 i art. 29 ust. 1 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 pierwszeństwa nabycia, położonej na terenie gminy Węgorzewo, powiat węgorzewski, woj. warmińsko – mazurskie pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, położona w **gminie Węgorzewo, obręb Radzieje**, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka **nr 41/4** o powierzchni **1,8107 ha** (użytki rolne – 1,8107 ha), w tym: pastwiska trwałe – 1,8107 ha, w klasach: PsIII-1,4039 ha; PsIV-0,4068 ha.

*Nieruchomość położona jest na kolonii wsi Radzieje, w otoczeniu terenów rolnych i rozproszonej zabudowy kolonijnej. Działka o kształcie zbliżonym do prostokąta i płaskim ukształtowaniu terenu. Nieruchomość użytkowana rolniczo jako grunty orne. Przez działkę przebiega napowietrzna linia energetyczna enN. Na działkę nr 41/4 została zawarta umowa o udostępnieniu gruntu pod inwestycję polegającą na podwieszeniu telekomunikacyjnej linii światłowodowej na istniejących słupach linii energetycznej – umowa nr 188/OLS/2019 z dnia 07.10.2019 r. **Nabywca z dniem podpisania umowy sprzedaży, wstąpi w prawa i obowiązki wynikające z zawartej umowy.***

Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi, wobec czego 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. Nabywający zobowiązany będzie złożyć w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenie, że nie wnosi i nie będzie wnosił z tego tytułu żadnych roszczeń.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Giżycku - Wydział Zamiejscowy w Węgorzewie dla w/w nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta **OL2G/00008176/2**.

Zgodnie z zaświadczeniem z Burmistrza Węgorzewa wymieniona wyżej nieruchomość nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Węgorzewo (uchwalonej Uchwałą Nr XVII/134/2016 Rady Miejskiej w Węgorzewie z dnia 27 stycznia 2016 r.) działka położona jest w strefie III – „rolniczej” obejmującej tereny o wiodącej funkcji rolniczej. Działka oznaczona jest na rysunku studium jako: tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Na podstawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Węgorzewo, na przedmiotowej działce nie przewiduje się: lokalizacji elektrowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych oraz innych urządzeń do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, budowy dróg, autostrad, tras szybkiego ruchu ani innych tras komunikacyjnych. Ponadto studium nie zawiera informacji na temat udokumentowanych złóż surowców mineralnych i kopalin, występujących na ww. działce. Zgodnie ze studium teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla terenu obejmującego ww. działkę, Gmina Węgorzewo nie podjęła uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie podjęła uchwały o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz aktualnie nie planuje podjęcia takich działań.

Jednocześnie na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Węgorzewie Nr V/37/2024 z dnia 25 września 2024 r. Gmina Węgorzewo przystąpiła do opracowania planu ogólnego gminy Węgorzewo i na obecnym etapie prac nie można określić przyszłej funkcji przedmiotowej nieruchomości.

Jednocześnie Gmina informuje, że nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji przewidzianej do realizacji na ww. działce oraz nie została wydana decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego, ustalająca warunki dla lokalizacji inwestycji celu publicznego, przewidzianej do realizacji na ww. działce. Ponadto do tegoż urzędu nie wpłynęły wnioski o wydanie ww. decyzji dla inwestycji przewidzianych do realizacji na przedmiotowej działce.

Przedmiotowa działka nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków. Na przedmiotowym terenie nie jest realizowana ani nie jest planowana do realizacji inwestycja drogowa związana z budową lub rozbudową gminnych dróg publicznych. Ponadto działka nie jest zlokalizowana na obszarze rewitalizacji, na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, w strefie obszaru zdegradowanego, na obszarze miejscowego planu odbudowy ani na terenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie informuje, że przedmiotowa działka nie jest objęta 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 chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. W związku z powyższym, na działkach nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody. Na obszarze przedmiotowej nieruchomości nie zostały ustanowione strefy ochrony ostoi, miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt objętych ochroną gatunkową, strefy 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 Olsztynie informuje, że na działce nr 41/4, obręb Radziejewo, gmina Węgorzewo nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące jak również zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku informuje, że na przedmiotowej działce brak jest zabytkowych obiektów nieruchomych oraz stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską.

Zarząd Dróg Powiatowych w Ogonkach informuje, iż przedmiotowa działka nie graniczy z pasem drogowym drogi powiatowej, której zarządcą jest Zarząd Powiatu w Węgorzewie, a przez obszar przedmiotowej działki nie jest planowany nowy przebieg dróg powiatowych.

Zarząd Dróg Wojewódzkich Rejon Dróg Wojewódzkich w Kętrzynie informuje, że działka nr 41/4 w obrębie geodezyjnym Radzieje, gmina Węgorzewo nie graniczy z pasami dróg wojewódzkich i nie leży w ich sąsiedztwie. Nie przewiduje się również budowy nowych odcinków dróg wojewódzkich, które mogłyby przebiegać przez w/w działkę lub z nią graniczyć. Ponadto nie zostało wszczęte, na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowej działki oraz zarząd drogi nie zamierza wszcząć takiego postępowania.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że działka nr 41/4 w obrębie Radzieje, gm. Węgorzewo nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest tutaj Oddział i przez obszar ww. działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. GDDKiA oddział w Olsztynie nie zamierza w najbliższym czasie wystąpić z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej dla przedmiotowej działki.

Starostwo Powiatowe w Węgorzewie informuje, że na działce gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 41/4, położonej w obrębie geodezyjnym Radzieje, gm. Węgorzewo, nie występują udokumentowane złoża kopalin, dla których Starosta Węgorzewski jest organem administracji geologicznej.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie poinformował, że 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.

Starostwo Powiatowe w Węgorzewie informuje, w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu Radzieje, brak jest zapisów świadczących o obciążeniu w/w działki prawem dożywotniego użytkownika oraz świadczących o objęciu jakimikolwiek roszczeniami.

Cena sprzedaży nieruchomości wynosi – 77 772,00 zł

(słownie: siedemdziesiąt siedem tysięcy siedemset siedemdziesiąt dwa złote)

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Powyższa cena będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.

Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży lub Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności na roczne raty.

Warunki rozkładania ceny sprzedaży na raty określa Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży

nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz. U. z 2012 r., poz. 208).

Na wniosek nabywcy, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności za nabywaną nieruchomość na roczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat (wraz z pierwszą wpłatą), jeśli przed zawarciem umowy sprzedaży nabywca nieruchomości wpłaci co najmniej 10% jej ceny i przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

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 wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Węgorzewskiego. 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 kopię wypisu i wyrysu 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**.

Nabywający zobowiązany będzie do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczeń w tym zakresie. Oświadczenia te będą składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

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 (t.j. 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.

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. 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.

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.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Bystrym, Bystry 6A, 11-500 Giżycko (tel. 87 428 42 51).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 01 września 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie:

1. Urzędu Miejskiego w Węgorzewie,
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

