



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Bartoszychach

OLS.WGZ.BA.4240.42.2025.EK.11

Bartoszyce, 17.09.2025r.

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 (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 2025 r., poz. 826) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie Franknowo, gmina Jeziorany, powiat olsztyński, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów **obrębu Franknowo, gmina Jeziorany, jako działka nr 157/1 o ogólnej powierzchni- 0,6700 ha** (użytki rolne – 0,6200 ha), w tym: **grunty orne (R) - 0,4100 ha**, w tym: **RIIb- 0,0800 ha, RIVa- 0,3300 ha, pastwiska trwałe (Ps)- 0,2100 ha**, w tym: **PsIV- 0,2100 ha, nieużytki (N)- 0,0500 ha**.

Dla w/w nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Biskupcu prowadzona jest Księga Wieczysta: **KW Nr OL1B/0002203/7.**

Opis: Działka nr 157/1 położona jest na zapleczu zabudowy wsi. Kształt działki jest nieregularny, a jej powierzchnia lekko pofałdowana. Granice przylegają do drogi dojazdowej, zdemontowanej linii kolejowej oraz przebiegają przez tereny rolne. Dojazd do nieruchomości jest średni- działka przylega do drogi gminnej o nawierzchni szutrowej. Dojazd tą drogą obecnie jest możliwy od strony zachodniej. Od strony południowej (od wsi) drogą gminną nieurządzoną. Dojazd odbywa się drogą przebiegającą po gruntach PKP. Grunty użytkowane jako trwały użytek zielony (wypasane), miejscami zakrzaczone, z pojedynczymi wierzbami wzdłuż granicy wschodniej. Bezpośrednie otoczenie stanowią tereny rolnicze, nieczynna linia kolejowa oraz zabudowa mieszkaniowa dawnego dworca PKP.

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.

Działka 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 wносił w przyszłości żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Urząd Miejski w Jezioranach zaświadcza, że Gmina nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeziorany obrębu Franknowo, terenu na którym położona jest działka nr 157/1. W planie ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeziorany obowiązującym do 31.12.2003 roku nieruchomość ta przeznaczona była na rozbudowę baz gospodarczych, rzemiosła uciążliwego i ewentualnej drobnej wytwórczości. Strefa uciążliwości 100m. W „SUiKZP miasta i gminy Jeziorany, dla terenu na którym położona jest działka nr 157/1 zapis w części brzmii” „obszary zwartej zabudowy wiejskich jednostek osadniczych, wskazane do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele funkcji mieszkaniowych oraz działalności gospodarczych rolniczych i nierolniczych”, w części zaś „ obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prowadzenia działalności gospodarczych rolniczych”. Nieruchomość nie znajduje się w obszarze chronionym NATURA 2000. W stosunku do nieruchomości nie zostało wszczęte postępowanie w celu wprowadzenia zmian w SUiKZP, nie wszczęto postępowania w celu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani nie

wszczęto postępowania w celu uchwalenia SUIKZP. Nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zgodnie z obowiązującym SUIKZP Miasta i Gminy Jeziorany na działce można lokalizować elektrownie do 40 KW (nie zezwala się na budowę elektrowni lub farm powyżej 40 KW), w sąsiedztwie tej działki nie ma siłowni wiatrowych. Nieruchomość ta nie jest położona na obszarze rewitalizacji oraz nie leży na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy. Gmina nie planuje poszerzać przyległej do opisywanej nieruchomości drogi gminnej, ani budować nowych ciągów komunikacyjnych jej kosztem. Nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Zjazd z drogi nie jest urządzony. Uchwałą nr IV/20/24 Rady Miejskiej w Jezioranach z dnia 19 lipca 2024 roku przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Jeziorany.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie informuje, że nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie informuje, że zgodnie ze zgromadzoną dokumentacją na wskazanej działce nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Równocześnie W-M WKZ informuje, że do nieruchomości mają zastosowanie przepisy art.32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku informuje, że na działce nie występują śródlądowe wody płynące i zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Powiatowa Służba Drogorowa w Olsztynie informuje, iż działka nie przylega do drogi żadnej powiatowej. Zagospodarowanie terenu nie będzie kolidować z planami PSD w Olsztynie.

Generalna Dyrekcja dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie informuje, że działka nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie informuje, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działce.

Starostwo Powiatowe w Olsztynie informuje, że do urzędu nie zgłoszono żadnych roszczeń do ww. nieruchomości. Ponad to informuje, że w urzędzie nie toczy się postępowanie administracyjne związane z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie ww. nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie informuje, że organ nie posiada informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości. Ponad to działka nie jest aktualnie objęta postępowaniem prowadzonym przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi -39.200,00 zł

(słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy dwieście złotych)

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 wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Olsztyńskiego. 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 wrysów działki wchodzącej 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.

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 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.

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 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 siedzibie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Sekcja Zamiejscowa w Bartoszycach, ul. Kętrzyńska 45 A, (tel. 89 762 79 13).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres co najmniej 14 dni od dnia 30.09.2025 roku do dnia 15.10.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Miejskiego w Jezioranach,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Bartoszycach,

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Bartoszycach


Bernard Tomaszewski

