



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Kętrzynie
OLS.WGZ.KO.4240.84.2025.BW.3

Kętrzyn, 01.10.2025 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 2025 r., poz. 826) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi położonej na terenie gminy Sorkwity, powiat mrągowski, woj. warmińsko – mazurskie.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w gminie **Sorkwity**, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem **Borowo**,
jako **działka nr 14/6 - KW OL1M/00003910/4**
o powierzchni **0,0092 ha**, w tym:
- łąki trwałe: 0,0092 ha (ŁIV),
co stanowi 0,0092 ha użytków rolnych.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona we wsi Borowe, w obrębie Borowo, na terenie gminy Sorkwity. Borowe jest miejscowością o charakterze rolniczo- rekreacyjnym położoną w odległości około 10 km od miasta powiatowego Mrągowo i ok. 10 km od Sorkwit – siedziby gminy. Działka graniczy bezpośrednio z brzegiem Rzeki Sobiepanka oraz położona jest w bardzo bliskim sąsiedztwie Jeziora Dłużec. Nieruchomość położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy mieszkaniowej. Teren działki płaski, z tendencją do podmoknięcia, w całości porośnięty łąkami samosiejkami. Kształt nieruchomości regularny.

*Nieruchomość nie posiada 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 nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Zgodnie z informacją **Wójta Gminy Sorkwity**, dla nieruchomości położonej w obrębie **Borowo**, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 14/6:

- **brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;**
- zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sorkwity przedmiotowa działka położona jest na terenie oznaczonym symbolem **Tws – obszar o dominującej funkcji turystycznej – szlak Krutyni;**
- na ww. nieruchomości nie występują udokumentowane złoża kopalin;
- dla terenu ww. działki brak informacji na temat planowania lokalizacji siłowni wiatrowych;
- Gmina Sorkwity nie prowadzi prac nad dokonaniem zmian w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sorkwity i nie są prowadzone prace związane z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego ww. działkę;
- Wójt Gminy Sorkwity dla ww. działki nie wydał decyzji o ustaleniu warunków zabudowy,
- nie wydał decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- nie wydał decyzji o ustaleniu lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- ww. działka nie figuruje w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz nie leży w granicach warmińsko – mazurskiej specjalnej strefy ekonomicznej, a także nie jest ujęta w miejscowym planie odbudowy;
- ww. nieruchomość jest położona na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody – tj. na obszarze zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Jeziora Sorkwickie” utworzonego rozporządzeniem nr 43 Wojewody Warmińsko –

Mazurskiego z dnia 9 kwietnia 2007 r. w sprawie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Jeziora Sorkwiczne” (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. nr 122, poz. 1697), na terenie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Piska” (kod obszaru PLB280008) oraz na obszarze o znaczeniu dla Wspólnoty Natura 2000 Ostoja Piska (kod obszaru: PLH280048);

- na przedmiotowej nieruchomości nie znajdują się pomniki przyrody ani stanowiska dokumentacyjne;

- ww. nieruchomość nie posiada dostępu do żadnej drogi;

- Rada Gminy Sorkwity nie podjęła uchwały określonej w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji oraz nie wyznaczyła Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ww. ustawy;

- Rada Gminy Sorkwity podjęła Uchwałę nr III/16/2024 z dnia 25 czerwca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Sorkwity.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała, że przedmiotowa nieruchomość 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, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny. Położona jest jednak na:

- **obszarze specjalnej ochrony ptaków Puszcza Piska PLB280008**, ustanowiony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. z 2004 r. nr 229, poz. 2313), zmieniony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. z 2007r., nr 179, poz. 1275), zmieniony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (dz. U. z 2008 r. nr 198, poz. 1226). Obecnie obowiązują zapisy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011r. nr 25, poz. 133, z późn. zm.);

- specjalnym **obszarze ochrony siedlisk Ostoja Piska PLH280048**, utworzony decyzją Komisji z dnia 10 stycznia 2011r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669) (2011/64/UE) (Dz. Urz. UE L 33 z 08.02.2011, str. 146). W Polsce przedmiotowy obszar Natura 2000 został ustanowiony rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 12 stycznia 2022r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Piska (PLH280048) (Dz. U. z 2022r., poz. 418), zmienionym rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 22 września 2023r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Piska (PLH280048) (Dz. U. z 2023r., poz. 2182);

- **terenie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Jeziora Sorkwiczne”**, ustanowiony rozporządzeniem nr 23 Wojewody Warm. – Maz. z dnia 9 sierpnia 2007r. w sprawie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Jeziora Sorkwiczne” (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2007r. nr 122, poz. 1697), zmieniony uchwałą nr X/60/2011 Rady Gminy Sorkwity z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie zmiany rozporządzenia nr 23 Wojewody Warm.- Maz. z dnia 9 sierpnia 2007r. w sprawie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Jeziora Sorkwiczne” (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2011 r. nr 110, poz. 1821).

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku poinformował, że na ww. działce nie występują urządzenia melioracyjne, a także nie ma cieków wodnych o charakterze wód płynących (Wp) i nie graniczy przedmiotowa działka z wodami płynącymi, wymagającymi wydzielenia geodezyjnego.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie poinformował, że na przedmiotowej nieruchomości nie znajdują się stanowiska archeologiczne. Mają jednak do niej zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami.

Starosta Mragowski poinformował, że ww. nieruchomość wolna jest od obciążeń służebnościami osobistymi. Nie toczy się postępowanie o nieodpłatne przekazanie prawa własności nieruchomości na rzecz dożywotnich użytkowników lub ich zstępnych, a także, że Starosta nie udzielił żadnej koncesji na rozpoznanie, poszukiwanie i wydobywanie kopalin ze złóż oraz nie posiada dokumentacji geologicznych dot. złóż kopalin pospolitych występujących na obszarze przedmiotowej nieruchomości.

Warmińsko – Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie poinformował, że przed Wojewodą Warmińsko – Mazurskim nie toczy się postępowanie o sprzeczne z prawem przejęcie na rzecz Skarbu Państwa przedmiotowej nieruchomości. Ponadto poinformował, iż Wojewodzie nie są znane przypadki roszczeń w stosunku do ww. nieruchomości.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie informuje, że ww. nieruchomość nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar

działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej, nie zachodzi zatem konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych.

Zarząd Dróg Powiatowych w Mragowie poinformował, że przedmiotowa nieruchomość nie sąsiaduje z drogami powiatowymi oraz nie posiada pośredniego dostępu do żadnej z dróg powiatowych.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie Rejon Dróg Wojewódzkich w Ketrzynie poinformował, że ww. działka nie graniczy z pasem drogowym drogi wojewódzkiej i nie jest planowana na niej żadna inwestycja związana z drogami tej kategorii.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 4.800,00 zł

(słownie: cztery tysiące osiemset 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 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 Mragowskiego. 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 wyrysu 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, 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 (tj. 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 powierzchnię 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 przysuguje **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.

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>

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Kętrzynie, ul. Mickiewicza 2, (tel. 89 754 26 20).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 9 października 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy w Sorkwicach,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Szczytnie,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Kętrzynie.

KIEROWNIK
Sekcji Zamiejscowej w Kętrzynie
Tomasz Dudziak