



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Kętrzynie
OLS.WGZ.KO.4240.99.2025.TD.3

Kętrzyn, 10.12.2025 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 – inne tytuły, położonej na terenie gminy Reszel, powiat kętrzyński, woj. warmińsko – mazurskie.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w gminie Reszel, oznaczona w ewidencji gruntów **obrębem Tolniki Małe**, jako działki nr:

121/6 - KW Nr OL1K/00012494/5 i

122/3 - KW Nr OL1K/00007728/7

o powierzchni łącznej 1,9000 ha, w tym:

- **grunty orne (RIIIa) – 0,7600 ha,**
 - **grunty orne (RIIIb) – 0,2900 ha,**
 - **grunty orne (RIVa) – 0,8500 ha,**
- co stanowi 1,9000 ha użytków rolnych.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w powiecie kętrzyńskim, w obrębie Tolniki Małe, na terenie gminy Reszel. Tolniki Małe są bardzo małej wielkości wsią o charakterze rolniczym, położoną w odległości ok. 14 km od miejscowości Reszel – siedziby gminy. Odległość od miasta powiatowego – Kętrzyna – wynosi ok. 30 km. Nieruchomość położona jest na terenach kolonijnych wsi, w pobliżu terenów rolnych. Przedmiotowe działki nie są użytkowane, występuje na nich ściernisko po zbiorach zbóż, poprzerastane roślinnością trawiastą. Teren nieruchomości względnie płaski, kształt rozłogu regularny. Przez działkę nr 121/6 przebiega rów melioracyjny.

*W dziale I-SP księgi wieczystej nr OL1K/000012494/5 prowadzonej dla działki nr 121/6 wpisano: „UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ”. W księdze powiązanej z ww. tj.: w KW Nr OL1K/00007305/6 w dziale III wpisano: „Służebność gruntowa, ustanowiona nieodpłatnie i na czas nieoznaczony, polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez nieruchomość, ograniczając prawo wykonywania służebności do działki nr 120/7, od strony zachodniej tj. od drogi gminnej oznaczonej jako działka nr 120/5 do działki oznaczonej nr 121/6 wzdłuż granicy z działką nr 100/6 – Zgodnie z załącznikiem graficznym (K. 53 AKT)”. „PRZEDMIOT WYKONANIA: DZIAŁKA NR 120/2, 120/3, 120/7. Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca: Numer księgi OL1K/000012494/5, KAŻDOCZESNY WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI”.

Zgodnie z informacją **Burmistrza Reszla**, dla nieruchomości położonej w obrębie **Tolniki Małe**, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 121/6 i 122/3:

- **brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;**

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Reszel, uchwalone przez Radę Miejską w Reszlu, Uchwała nr LXI/405/2022 z dnia 29.09.2022r., określa na przedmiotowe działki kierunek zagospodarowania i użytkowania terenów jako **rolnicza przestrzeń produkcyjna**.

-Gmina Reszel na chwilę obecną nie wszczęła i nie planuje wszcząć postępowania dotyczącego zmiany kierunku zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych działek, określonego w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Reszel.

- Na przedmiotowe działki nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz nie wydano decyzji o warunkach zabudowy.

- Przedmiotowe nieruchomości nie są objęte miejscowym planem odbudowy.

- Działki nie są położone na obszarze Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz nie są położone na obszarze rewitalizacji i obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, w świetle przepisów ustawy z dnia 9 października 2025r. o rewitalizacji.

- Działki nie leżą na terenach spodziewanego występowania złóż kruszywa naturalnego, nie znajdują się w gminnej ewidencji zabytków i nie planuje się na nich lokalizacji siłowni wiatrowych.

- Rada Miejska w Reszlu podjęła Uchwałę nr LXXXVII/554/2024 z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Reszel.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała, że przedmiotowe działki nie są objęte 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.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie poinformowało, że na działce 121/6 nie występują śródlądowe wody płynące, natomiast zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów zlokalizowane są urządzenia melioracji wodnych – rów melioracyjny i dreny. Natomiast na działce 122/3 nie występują śródlądowe wody płynące, natomiast zgodnie z ewidencją urządzeń melioracyjnych wodnych oraz zmeliorowanych gruntów zlokalizowane są urządzenia melioracji wodnych – dreny.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie poinformował, że na przedmiotowych działkach nie znajdują się stanowiska archeologiczne. WKZ przypomina, że w stosunku do przedmiotowych nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami.

Starosta Ketrzyński poinformował, że ww. nieruchomość wolna jest od obciążeń służebnościami osobistymi. Nie toczy się postępowanie o nieodpłatne przekazanie prawa własności nieruchomości na rzecz dożywnych 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 naturalnych 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 Ketrzynie poinformował, że przedmiotowa nieruchomość nie przylega do dróg powiatowych.

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

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 67.900,00 zł
(słownie: sześćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset 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 Kętrzyńskiego. 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 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.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa wprowadzi do umowy sprzedaży umowne **prawo odkupu** na podstawie art. 593 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Ze szczegółowymi warunkami zastosowania umownego prawa odkupu można się zapoznać przed przetargiem.

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 30).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia **30.12.2025 roku** na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

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

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzyśków

KIEROWNIK
Sekcji Zamiejscowej w Kętrzynie

Tomasz Dudziak