



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Olecku

OLS.WGZ.OL.4240.75.2025.MW.4

Olecko, dnia 25-11-2025 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 gruntowej niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego, położonej na terenie gminy Banie Mazurskie, powiat gołdapski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej po PFZ F. Suwałki.

Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, o charakterze wielofunkcyjnym (budowlanym) położona na terenie gminy Banie Mazurskie, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Żabin, jako działka nr: 55/1 o powierzchni 0,0203 ha (powierzchnia użytków rolnych 0,0203 ha), (w tym: RIVa-0,0203 ha), oraz działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Żabin jako działka nr: 55/3 o powierzchni 0,2608 ha (powierzchnia użytków rolnych 0,2608 ha), (w tym: RIVa-0,2608 ha).

Nieruchomość nr 55/3 porośnięta trawą, zielskiem i kępami krzaków- bez wartości użytkowej oraz znajduje się oczko wodne. Działka nr 55/1 stanowi dostęp do drogi publicznej- porośnięta zadrzewieniem i zakrzewieniem bez wartości użytkowej. Położenie przy drodze powiatowej. Sąsiedztwo stanowią: od strony południowo-wschodniej – zabudowa siedliskowa; z pozostałych stron – grunty niezabudowane i nieco dalej zabudowa wsi. Nieruchomość ma charakter budowlany. Kształt nieruchomości foremny. Rzeźba terenu płaska i lekko falista. Przez nieruchomość przebiega sieć elektryczna; w pobliżu nieruchomości przebiega sieć wodociągowa. Nieruchomość położona w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy, ponadto działka nr 55/3 znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Lasy Skaliskie.

Działka nr 55/1 nie posiada urządzonego zjazdu z drogi powiatowej oznaczonej nr 140 – Nabywający własnym staraniem i na własny koszt zapewni sobie zjazd z drogi powiatowej i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Działka nr 55/3 nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – Nabywca własnym staraniem i na własny koszt zapewni sobie dostęp do drogi publicznej i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olecku prowadzona jest Księga Wieczysta:
OL1C/00047219/0 – dla działki nr 55/3
OL1C/00016035/0 – dla działki nr 55/1

Zgodnie z zaświadczeniami **Urzędu Gminy w Baniach Mazurskich** z dnia 02.12.2024 r., aktualnie brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 55/3, 55/1 położonych w obrębie geodezyjnym Żabin. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Banie Mazurskie, ww. działki przeznaczone były na tereny kierunkowego rozwoju wsi objęte granicami skupionej zabudowy. Ponadto na ww. nieruchomościach nie jest planowana budowa siłowni wiatrowych, gmina nie planuje przebiegu przez ww. działki nowych dróg gminnych oraz poszerzenia istniejących. Działka nr 55/3 położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy oraz częściowo w Obszarach Specjalnej Ochrony- Lasy Skaliskie. Działka nr 55/1 położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy. Na przedmiotowe działki nie wpłynęły wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego. Działka nr 55/3 nie ma dostępu do dróg gminnych. Działka nr 55/1 ma dostęp do drogi powiatowej nr 1815N (nr działki 140 obr. Żabin). Na przedmiotowym terenie gmina nie prowadzi prac planistycznych, nie podjęto decyzji o przystąpieniu do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego na przedmiotowych działkach, planu ogólnego, zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Gmina nie posiada informacji o udokumentowanych złożach surowców mineralnych i kopalin, działki nie są objęte miejscowym planem odbudowy oraz nie są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Wnioskowany teren nie jest położony na obszarze zdegradowanym, obszarze rewitalizacji i obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Zgodnie z zaświadczeniem **Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego** z dnia 19.11.2024 r., Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, czy w stosunku do działek nr 55/3, 55/1 obręb Żabin były zgłaszane roszczenia. Ponadto aktualnie nie toczą się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowania administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z zaświadczeniem **Starostwa Powiatowego w Gołdapi** z dnia 07.10.2024 r., w stosunku do ww. działek Starostwo nie posiada informacji o zgłoszonych roszczeniach, a także przedmiotowe działki nie są objęte postępowaniem administracyjnym, przeprowadzanym w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z zaświadczeniem **Starostwa Powiatowego w Gołdapi** z dnia 20.11.2024 r., według posiadanej dokumentacji na ww. działkach nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie wydano koncesji na eksploatację kopalin ani nie zostało wszczęte postępowanie mające na celu wydanie takiej koncesji.

Zgodnie z zaświadczeniem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** z dnia 09.12.2024 r., działka nr 55/3 obręb Żabin leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 49 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2 lipca 2008 r. w sprawie *Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy* (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 108, poz. 1831) oraz leży w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Lasy Skaliskie PLB280011. Działka nr 55/1 leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy.

Zgodnie z zaświadczeniem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie** z dnia 18.11.2024 r., na ww. działkach nie ma urządzeń melioracji wodnych, ani cieków wodnych mających charakter wód płynących (Wp) a działki nie graniczą z wodami płynącymi wymagającymi wydzielenia geodezyjnego.

Zgodnie z zaświadczeniem **Zarządu Dróg Powiatowych w Gołdapi** z dnia 25.11.2024 r., nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowych oraz nie przewiduje się w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy wystąpienia z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowych w stosunku do działek nr 55/3, 55/1 obręb Żabin.

Zgodnie z zaświadczeniem **Zarządu Dróg Wojewódzkich** z dnia 15.11.2024 r., Zarząd nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działkach. Ponadto nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działek oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza się wszcząć takiego postępowania.

Zgodnie z zaświadczeniem **PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.** z dnia 07.12.2024 r., w obrębie ww. działek nie zostało wszczęte i nie planuje się wystąpić w sprawie wydania decyzji administracyjnych w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy.

Zgodnie z zaświadczeniem **Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków** z dnia 18.11.2024 r., na ww. działkach nie występują żadne formy ochrony konserwatorskiej.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 25 170,00 zł
(słownie: dwadzieścia pięć tysięcy sto siedemdziesiąt 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 wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Gołdapskiego. Strony będą zobowiązane do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego 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 Nabywającego. Jednocześnie Nabywający 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 ze 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 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. 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 03. 12. 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy Banie Mazurskie,
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.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Olecku

Aneta Kielich