



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa  
Oddział Terenowy w Olsztynie  
Sekcja Zamiejscowa w Kętrzynie

OLS.WGZ.KO.4240.47.2025.AL.5

Kętrzyn, 13.03.2025 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 2024r., poz. 801 ze zm.) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.) podaje do publicznej wiadomości:

### WYKAZ

nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w woj. warmińsko-mazurskim, powiecie kętrzyńskim, gminie Reszel, w obrębie Tolniki Małe, gmina Reszel, pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi.

### PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona na terenie gminy Reszel, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem Tolniki Małe jako **działki nr 5, 19/1, 19/3 o powierzchni 0,2500 ha (użytki rolne 0,2100 ha)**, w tym: grunty orne (R) klasy V – 0,2000 ha, pastwiska trwałe (Ps) klasy IV – 0,0100 ha, nieużytki (N) – 0,0400 ha.

*Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w strefie upraw rolnych, terenów leśnych, a także w niedalekiej odległości od pojedynczej zabudowy kolonijnej wsi Tolniki Małe. Teren działek lekko pofałdowany, na części porośnięty roślinnością trawiastą, częściowo wykorzystywany rolniczo. Kształt kompleksu regularny, wielokątny. Rozłóg położony przy drodze gminnej wewnętrznej (działka nr 168/1, obręb Tolniki Małe), której faktycznie brak w terenie. Nieruchomość położona ok. 5 km od siedziby gminy Reszel i ok. 20 km od miasta powiatowego Kętrzyn.*

Dla ww. nieruchomości prowadzone są w Sądzie Rejonowym w Kętrzynie Księgi Wieczyste:

- **KW NR OL1K/00007327/6** - działka nr 19/1, obręb Tolniki Małe
- **KW NR OL1K/00007298/3** - działki nr: 5, 19/3, obręb Tolniki Małe

\*Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej – Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

\*Nieruchomość jest w części użytkowana. Kupujący będzie zobowiązany w notarialnej umowie sprzedaży oświadczyć, że: „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”.

**Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy w Reszlu**, znak: TB-PL.6727.120.2024 z dnia 08.10.2024 roku aktualnie brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i taki plan nie jest obecnie sporządzany.

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

Gmina nie wszczęła postępowania dotyczącego zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych działek, określonego w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Reszel.

Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się lokalizacji siłowni wiatrowych.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Reszel, przedmiotowe działki nie leżą na terenach spodziewanego występowania złóż kruszywa naturalnego.

Dla ww. działek nie wydano ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele pozarolnicze oraz nie wydano ostatecznej decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Przedmiotowe działki nie znajdują się w gminnej ewidencji zabytków.

Przedmiotowe nieruchomości nie są objęte miejscowym planem odbudowy.

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.

Działki nr 5, 19/1, 19/3, obręb Tolniki Małe nie są położone na obszarze Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz nie jest położona na obszarze rewitalizacji i na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, w świetle przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Przedmiotowe działki leżą przy gminnej drodze wewnętrznej (działka nr 21-168/1).

**Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie** pismem znak: WSI.402.667.2024.KK z dnia 17.06.2024 r. poinformowała, że działki nr 5, 19/1, 19/3 obręb Tolniki Małe, gm. Reszel nie są objęte formami ochrony przyrody takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

**Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie** pismem znak: IZAR.5136.301.2024.aka z dnia 19.06.2024r. poinformował, że na przedmiotowej nieruchomości nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Równocześnie W-M WKZ przypomina, że w odniesieniu do nieruchomości należy stosować przepisy art.32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie** pismem z dnia 22.05.2024r. znak: ZDP.DT.4001.36.2024 poinformował, że działki nr 5, 19/1, 19/3 obręb Tolniki Małe nie sąsiadują z drogami powiatowymi administrowanymi przez Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie.

**Zarząd Dróg Wojewódzkich Rejon Dróg Wojewódzkich w Kętrzynie** pismem z dnia 22.05.2024 r. znak: RDW.K-DM/4001/24/2024 poinformował, że działki nr 5, 19/1, 19/3 położone w obrębie Tolniki Małe nie graniczą z pasem drogowym drogi wojewódzkiej i nie jest planowana żadna inwestycja związana z drogami tej kategorii.

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział Terenowy w Olsztynie** pismem z dnia 07.06.2024 r. znak: O/OL.Z-3.713.250.2024.AP poinformowała, że działki nr 5, 19/1, 19/3, położone w obrębie Tolniki Małe nie przylegają bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. Nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie** z dnia 23.05.2024 r. znak: BO.ZZI.0145.97.2024 na działkach nr 5, 19/1, 19/3 położonych w obrębie Tolniki Małe nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące, natomiast zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów znajduje się urządzenie melioracji wodnych- zbieracz drenarski.

**Starosta Kętrzyński** pismem z dnia 10.06.2025 r. znak: GKN-N.680.2.15.2024 poinformował, że w tut. Starostwie do działek nr 5, 19/1, 19/3 położonych w obrębie Tolniki Małe nie toczy się postępowanie o nieodpłatne przekazanie prawa własności nieruchomości na rzecz dożywotnich użytkowników lub ich zstępnych z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa w zamian za świadczenia emerytalno-rentowe.

**Starosta Kętrzyński** pismem z dnia 06.11.2025 r. znak: GKN-E.6620.1.58.2024 poinformował, że działki nr 5, 19/1, 19/3 położone w obrębie Tolniki Małe wolne są od obciążeń służebnościami osobistymi.

**Starosta Kętrzyński** pismem z dnia 22.05.2024 r. znak: RŚ.6580.13.2024 poinformował, że od roku 1999 do chwili obecnej nie udzielił żadnej koncesji na rozpoznanie, poszukiwanie i wydobywanie kopaliny pospolitej ze złóż oraz nie posiada dokumentacji geologicznych dotyczących złóż kopaliny naturalnych występujących na obszarze działek nr 5, 19/1, 19/3, położonej w obrębie Tolniki Małe.

**Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie** pismem z dnia 31.05.2024 r. znak: WIN-III.7511.243.2024.JS poinformował, że przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim nie toczy się postępowanie o sprzeczne z prawem przejęcie na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości położonej w gminie Reszel obręb Tolniki Małe, oznaczonej jako działki nr 5, 19/1, 19/3. Ponadto poinformował, że Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 9.000,00 zł**

**(słownie: dziewięć tysięcy złotych)**

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

**Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości i płatna jest w pełnej wysokości przed wyznaczonym terminem podpisania notarialnej umowy sprzedaży - bez możliwości rozłożenia na raty.**

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.)

*Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Kętrzyńskiego. 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 kopie wypisu i wyrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.*

**Zgodnie z art. 28a ust. 1 ww. 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) 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. 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 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.

**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. Adama Mickiewicza 2 (tel. 89 754 26 20 lub 89 754 26 27).

**Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 21 marca 2024 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:**

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

p.o. KIEROWNIKA  
Sekcji Zamiejscowej w Kętrzynie

*Lucyna Zalewska*

Sporządziła: Aleksandra Lis