



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie  
Sekcja Zamiejscowa w Bystrym

OLS.WKUZ.BY.4240.18.2025.RD.18

Bystry, 19.05.2025 r.

## 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 559) oraz 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 niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej na terenie **gminy Kruklanki**, powiat giżycki, woj. warmińsko – mazurskie pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi.

### PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

*Nieruchomość położona jest w miejscowości Kruklanki, która jest wsią gminną o charakterze rolniczym i turystycznym, położoną w odległości około 12 km od miasta powiatowego Giżycko. Nieruchomość położona jest około 200 metrów od Jeziora Gołdapiwo, bezpośrednim sąsiedztwem nieruchomości są grunty rolne uprawiane i odłogowane. Działka nr 16/17 odłogowana, porośnięta trawami, zachwaszczona, częściowo zalesiona i zakrzewiona oraz podmokła. Działka 16/18 stanowi dojazd do działki nr 16/17. **Dojazd do nieruchomości z ul. Wczasowej stanowiącej publiczną drogę powiatową o nawierzchni szutrowej, usytuowaną na działce nr 12 bez urządzonego zjazdu, kupujący we własnym zakresie będzie musiał uzyskać zgodę od zarządcy drogi na urządzenie zjazdu. Nabywający zobowiązany będzie złożyć w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenie, że nie wnosi i nie będzie wnosił z tego tytułu żadnych roszczeń. Teren nieruchomości nieuzbrojony w urządzenia sieci infrastruktury technicznej. Na działce 16/18 znajduje się stanowisko archeologiczne nr AZP 17-75/7 wpisane do ewidencji zabytków.***

**Powierzchnia nieruchomości wynosi:** działka **nr 16/17** o powierzchni **0,3024 ha** (użytki rolne: 0,3024 ha), grunty orne – 0,3024 ha, w klasach: R IVb -0,1451 ha, RV – 0,1573 ha **wraz z udziałem 1/5 w działce nr 16/18** o powierzchni **0,2106 ha** (użytki rolne: 0,2106 ha), w tym: łąki trwałe – 0,0436 ha, w klasie: ŁIV-0,0436 ha, grunty orne – 0,1670 ha, w klasach: RIVb-0,0450 ha, RV-0,1220 ha.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Giżycku dla w/w nieruchomości powadzona jest Księga Wieczysta nr **OL1G/00024223/8**.

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez **Wójta Gminy Kruklanki**, działki nr 16/17 i 16/18, obręb Kruklanki nie posiadają opracowanego planu zagospodarowania przestrzennego i gmina nie przystąpiła do jego opracowania oraz nie są objęte uchwałą o rewitalizacji.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kruklanki, uchwalonego Uchwałą nr XIV/89/2000 z dnia 25 lutego 2000 roku, posiada następujące przeznaczenie: **projektowane dolesienia**. Teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie jest objęty w planie odbudowy, planem budowy dróg, budową siłowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych, nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz na w/w działkach nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych i kopalin. Nie była wydana decyzja o warunkach zabudowy i celu publicznego oraz nie ma prowadzonej procedury zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Działki te leżą na Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich i nie jest objęty gminną ewidencją zabytków. Gmina Kruklanki podjęła uchwałę nr III/17/2024 z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Kruklanki oraz jest w trakcie procedury planistycznej do jego sporządzenia.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** w/w 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 Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Zlokalizowane są na **Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich**, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego z 2013 r. poz. 139), zmienionej uchwałą nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniającą uchwałę Nr XXII/430/12 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego z 2014 r. poz. 2256). Na w/w obszarze nie zostały ustanowione strefy ochrony ostoi, miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt objętych ochroną gatunkową, strefy ochrony ostoi oraz stanowisk roślin objętych ochroną gatunkową oraz strefy ochrony ostoi oraz stanowisk grzybów objętych ochroną gatunkową.

**Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku** informuje, że na działkach nr 16/17 i 16/18 brak jest urządzeń melioracji wodnych. Na w/w działkach nie występują śródlądowe wody płynące. Działki te nie graniczą z wodą płynącą, wymagającą wydzielenia geodezyjnego.

**Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku** informuje, że na działce nr 16/18, położonej w obrębie Kruklanki, znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone jako AZP 17-75/7. W związku z powyższym, przy prowadzeniu wszelkich prac ziemnych obowiązuje art. 31 ust. 1a Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r.

**Zarząd Dróg Powiatowych w Giżycku** informuje, że nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczegółowych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w lokalizacji działek nr 16/17 i 16/18, obręb Kruklanki, gmina Kruklanki. Ponadto Zarząd nie ma zamiaru w najbliższym czasie wystąpienia z wnioskiem o wszczęcie takiego postępowania.

**Zarząd Dróg Wojewódzkich Rejon Dróg Wojewódzkich w Olecku** informuje, że działki nr 16/17 i 16/18, obręb Kruklanki, gmina Kruklanki nie graniczą z pasami dróg wojewódzkich i nie leżą w ich sąsiedztwie. Nie przewiduje się również budowy nowych odcinków dróg wojewódzkich, które mogłyby przebiegać przez w/w działki lub z nimi graniczyć. Ponadto, podaje się do wiadomości, iż nie zostało wszczęte, na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie, postępowanie o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej w obrębie w/w działek, na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższym czasie nie zamierza wszczęć takiego postępowania na podstawie przytoczonej ustawy.

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie** poinformowała, że nie zamierza w najbliższym czasie wszczęć postępowania na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, oraz że nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady, na podstawie ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym.

**Starostwo Powiatowe w Giżycku** informuje, że w ewidencji gruntów i budynków brak jest informacji o obciążeniu nieruchomości położonej w miejscowości Kruklanki, gmina Kruklanki, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerami 16/17 i 16/18 prawem dożywotniego użytkowania oraz czy w stosunku do w/w nieruchomości zostały zgłoszone roszczenia reparyacyjne i czy toczy się postępowanie roszczeniowe.

**Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie** poinformował, że Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Ponadto informuje, że aktualnie nie toczy się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowanie administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

## **Cena wywoławcza nieruchomości wynosi – 358 300,00 zł**

**(słownie: trzysta pięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta złotych)**

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

**Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie w/w 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 wyrysiem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Giżyckiego. 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 wyrysu 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 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) 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 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.

**Przedmiotowa nieruchomość będzie sprzedana w trybie przetargu.**

**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>**

**Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.**

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Sekcji Zamiejscowej w Bystrym, Bystry 6A, 11-500 Giżycko, tel. 87 428 42 51 w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego.

**Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres co najmniej 14 dni poczynając od dnia 22 maja 20205 r. w Urzędzie Gminy w Kruklankach, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej – Biuro w Giżycku, Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, Sekcji Zamiejscowej w Bystrym, Bystry 6A oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.**

GŁÓWNY SPECJALISTA  
samodzielne stanowisko pracy

*Robert Duszyński*

**Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:**

1. Urząd Gminy w Kruklankach,
2. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza – Biuro w Giżycku,
4. Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Sekcja Zamiejscowa w Bystrym, Bystry 6A.

p.o. KIEROWNIKA  
Sekcji Zamiejscowej w Kętrzynie

*Wojciech Fabisiwicz*