



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie  
Sekcja Zamiejscowa w Bystrym

OLS.WGZ.BY.4240.33.2025.RZ.22

Bystry, dnia 28.08.2025 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), ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 826) oraz ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 423 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

#### WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej na terenie **gminy Miłki**, powiat giżycki, woj. warmińsko – mazurskie pochodzącej z byłego Państwowego Gospodarstwa Rolnego.

#### **PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:**

Nieruchomość niezabudowana, położona w **gminie Miłki, obręb Staświny**, oznaczona w ewidencji gruntów jako **działki: nr 1/41 o pow. 0,0320 ha** (użytki rolne – 0,0320 ha), w tym: grunty rolne zabudowane – 0,0320 ha, w klasie: Br-PsIV-0,0320 ha; **działka nr 1/42 o pow. 0,0077 ha** (użytki rolne – 0,0077 ha), w tym: grunty rolne zabudowane – 0,0077 ha, w klasie: Br-PsIV-0,0077 ha; **działka nr 1/66 o pow. 0,0168 ha** (użytki rolne – 0,0168 ha), w tym: pastwiska trwałe – 0,0168 ha, w klasie: PsIV-0,0168 ha oraz **udział 2/10 w działce nr 1/69 o pow. 0,0754 ha** (użytki rolne – 0,0754 ha), w tym pastwiska trwałe – 0,0754 ha, w klasie: PsIV-0,0754 ha.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Giżycku dla w/w nieruchomości powadzone są Księgi Wieczyste nr **OL1G/00018726/9** i **OL1G/00023938/6**.

*Nieruchomość położona jest w miejscowości Ruda, która jest małą wsią o charakterze rolniczym i turystycznym, położoną w odległości około 5 km od miejscowości gminnej Miłki oraz około 8 km od miasta powiatowego Giżycko. Nieruchomość składa się z trzech działek nr 1/41, 1/42 i 1/66, które stanowią ogródek przydomowy oraz działki nr 1/69 która stanowi wewnętrzny dostęp do działki nr 1/66. Nieruchomość położona jest na skraju zabudowy mieszkalnej wsi. Działki posiadają regularny kształt zbliżony do prostokątów. Teren nieruchomości bezumownie użytkowany jako ogródek przydomowy; działka nr 1/41 zagospodarowana jako ogródek, działka ogrodzona, na działce znajduje się szklarnia typu „foliak”, małe drewniane budynki gospodarcze pełniące funkcję miejsca na narzędzia, na działce znajduje się kilka drzewek owocowych i krzewów ozdobnych; działka nr 1/42 ogrodzona, na działce bezpośrednio przy budynku mieszkalnym znajduje się ganek/wiatrołap oraz zagajnik na krzewy owocowe; na działce nr 1/66 znajduje się niedokończona budowa altanki oraz drewniana wiata, teren działki ogrodzony. Przez działkę nr 1/41 przebiega sieć kanalizacyjna i telekomunikacyjna oraz napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, działka nr 1/42 uzbrojona w sieć telekomunikacyjną, przez działkę*

nr 1/69 przebiega sieć wodociągowa, natomiast działka nr 1/66 nieuzbrojona w urządzenia sieci infrastruktury technicznej lecz znajduje się w niedalekim zasięgu sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i telekomunikacyjnej.

Działki nr 1/42, 1/66 oraz 1/69 nie posiadają dostępu do drogi, działka nr 1/41 posiada bezpośredni dostęp do powiatowej drogi publicznej położonej na działce nr 364 bez urządzonego zjazdu. Nabywca we własnym zakresie będzie musiał uzyskać zgodę od zarządcy drogi na urządzenie zjazdu. **Mając na uwadze, że działki nr 1/42, 1/66 i 1/69 nie posiadają dostępu do drogi, Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu. Nabywający zobowiązany będzie złożyć w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenie, że nie wnosi i nie będzie wnosił z tego tytułu żadnych roszczeń.**

**W związku z tym że, nieruchomość znajduje się w bezumownym użytkowaniu, Kupujący oświadczy w umowie sprzedaży, że: „Jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy sprzedaży bezumownym użytkownikiem. 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”.**

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Giżycku dla w/w nieruchomości powadzone są Księgi Wieczyste nr **OL1G/00018726/9** i **OL1G/00023938/6**.

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez **Wójta Gminy Miłki**, w/w nieruchomość nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego.

Funkcja w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: usługi turystyczne.

Zapisy zawarte w nieobowiązujących planach: teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy drodze do Rydzewa z możliwością jej powiększenia.

Teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu.

Pozostałe informacje dla w/w nieruchomości:

1. Studium dla tego terenu zostało przyjęte uchwałą nr LI/267/2010 Rady Gminy Miłki z dnia 10.11.2010 r. i w najbliższym czasie nie przewiduje się wprowadzenia w nim zmian.
2. Nie podjęta została uchwała o przystąpieniu do zmiany lub przystąpieniu do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Dla działek nie ustalono warunków zabudowy.
4. Dla działek nie ustalono lokalizacji inwestycji celu publicznego.
5. W Studium nie przewiduje się lokalizacji siłowni wiatrowych.
6. Działki nie są położone w obszarze rewitalizacji oraz granicach specjalnej strefy ekonomicznej.
7. Gmina Miłki nie planuje budowy nowych dróg publicznych.
8. Działki nie są objęte planem odbudowy.
9. Rada Gminy nie podjęła dotychczas uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego.
10. Na działkach wg aktualnego stanu wiedzy nie przewiduje się budowy urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł.
11. Urząd Gminy w Miłkach nie posiada informacji, czy na w/w działce znajdują się udokumentowane złoża surowców mineralnych i kopalnin.

**Gmina przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy Miłki.**

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** w/w 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

Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Zlokalizowana jest natomiast 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. Warm-Maz. z 2013 r. poz. 139), zmienionej uchwałą nr XXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. z 2014 r. poz. 2256).

**Państwowe Gospodarstwo Wodne „Wody Polskie” Zarząd Zlewni w Giżycku** informuje, że na działce nr 1/66 występują urządzenia melioracji wodnych: rów R-83, na pozostałych działkach nie ma urządzeń melioracji wodnych. Nieruchomość nie graniczy z wodami płynącymi wymagającymi wydzielenia geodezyjnego oraz na nieruchomości nie występują cieki wodne o charakterze wód płynących.

**Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku** informuje, że na przedmiotowej nieruchomości brak jest zabytkowych obiektów nieruchomych oraz stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską.

**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 przedmiotowej nieruchomości, obręb Staświny, gmina Miłki w zakresie dróg powiatowych. Ponadto Zarząd nie ma zamiaru w najbliższych 12 miesiącach wystąpienia z wnioskiem o wszczęcie takiego postępowania.

**Zarząd Dróg Wojewódzkich Rejon Dróg Wojewódzkich w Olecku** informuje, że w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy Rejon nie wystąpi do właściwych organów o wszczęcie postępowania w sprawie wydania zezwoleń na lokalizację lub realizację inwestycji na terenie przedmiotowej nieruchomości, położonej w gminie Miłki. Ponadto, powyższa nieruchomość nie sąsiaduje z pasem drogowym dróg administrowanych przez Zarząd i nie planuje się na niej żadnej inwestycji.

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie** poinformowała, że nieruchomość nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest tutaj Oddział i przez obszar ww. nieruchomości nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej.

**Starostwo Powiatowe w Giżycku** informuje, że w ewidencji gruntów i budynków brak jest informacji o obciążeniu przedmiotowej nieruchomości prawem dożywotniego użytkowania oraz czy w stosunku do w/w nieruchomości zostały zgłoszone roszczenia reprivatyzacyjne 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.

**Marszałek Województwa Warmińsko – Mazurskiego** poinformował, że na omawianej nieruchomości, po analizie materiałów archiwalnych zgromadzonych w Wojewódzkim Archiwum Geologicznym w Olsztynie oraz danych w systemach MIDAS oraz InfoGeoSkarb nie udokumentowano złóż kopalin.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi – 24 500,00 zł**

**(słownie: dwadzieścia cztery tysiące pięćset 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 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 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**.

**Nabywający zobowiązany będzie do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczeń w tym zakresie. Oświadczenia te będą składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.**

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.

Powierznię użytków rolnych ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez Nabywającego nieruchomości rolnej. Osoba która złożyła nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. 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 fałszywych zeznań.

Za użytki rolne w rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy UKUR (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r., poz. 423 z późn. zm.) uważa się grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

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 03 września 2025 roku** w Urzędzie Gminy w Miłkach, 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.

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

1. Urząd Gminy w Miłkach,
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.

GŁÓWNY SPECJALISTA  
samodzielne stanowisko pracy  
*Robert Duszyński*

