



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Kętrzynie
OLS.WGZ.KO.4240.90.2025.BW.3

Kętrzyn, 27.11.2025 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 przeznaczonych do sprzedaży w trybie przetargu, pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi położonej na terenie gminy Kętrzyn, powiat kętrzyński, woj. warmińsko – mazurskie.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w gminie **Kętrzyn**, oznaczona w ewidencji gruntów obręb **Wilkowo** jako **działka nr 106 – KW OL1K/00047380/7**

o powierzchni **0,1369 ha**, z czego:

- pastwiska trwale PsIII -0,1369 ha

Opis nieruchomości:

Wilkowo jest dość dużą wsią o charakterze rolniczym, położoną w odległości ok. 10 km od Kętrzyna. Nieruchomość położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy wsi. Stan usług i zaplecza bytowego słaby - obiekty handlowe i usługowe różnych branż oraz punkty użyteczności publicznej znajdują się w pewnym oddaleniu (w mieście Kętrzyn) Teren działki z niewielkim zaniżeniem w stosunku do drogi, w całości porośnięty roślinnością trawiastą, w miejscach narażonych na okresowe podmokanie roślinność bagienna. Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta . Warunki gruntowo- wodne przecięte. Przez działkę przebiegają linie energetyczne oraz sieć kanalizacyjna, wodociągowa i telekomunikacyjna. Dojazd do działki drogą asfaltową.

* Zgodnie z umową nr 109/OLS/2019 z dnia 12.09.2019 r. zawartą pomiędzy Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Olsztynie, a NEXERA Sp. Z o.o. o udostępnienie gruntu pod inwestycję, polegającą na budowie i eksploatacji sieci urządzeń telekomunikacyjnych w postaci podwieszenia telekomunikacyjnej linii napowietrznej światłowodowej na istniejących słupach EnN o długości całkowitej L = 28,00 mb. W związku z powyższym Nabywca w momencie zakupu nieruchomości umową cesji przejmie prawa i obowiązki wynikające z ww. umowy.

* Zgodnie z umową z dnia 30.09.2009 r. zawartą pomiędzy Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Olsztynie, a Gminą Kętrzyn o udostępnienie gruntu pod inwestycję, polegającą na budowie kanalizacji sanitarnej wraz z lokalizacją sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami m.in. w obrębie przedmiotowej działki oraz jego późniejszą eksploatację. W związku z powyższym Nabywca w momencie zakupu nieruchomości umową cesji przejmie prawa i obowiązki wynikające z ww. umowy.

*W dziale III Księgi Wieczystej Nr KW OL1K/00047380/7 prowadzonej dla działki nr 106 dokonano wpisu ograniczone prawo rzeczowe:

SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU, NIEOGRANICZONA W CZASIE, POLEGAJĄCA NA:
A) PRAWIE DO KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DLA POTRZEB POSADOWIENIA NA NIERUCHOMOŚCI W PRZYSZŁOŚCI URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH W POSTACI ELEKTROENERGETYCZNEGO PRZYŁĄCZA KABLOWEGO NISKIEGO NAPIĘCIA TYP YAKXS 4X120 (ENN 0,4 KV) O DŁUGOŚCI 33,00 MB, ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIKIEM GRAFICZNYM {SZEROKOŚĆ PASA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU WYNOŚI 1,0 M (PO 0,5 M OD OSI LINII, POWIERZCHNIA PASA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU WYNOŚI 33,0 M²};
B) ZNOSZENIU ISTNIENIA POSADOWIONYCH NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ URZĄDZEŃ, O

KTÓRYCH MOWA W PUNKCIE A) POWYŻEJ, PO ICH POSADOWIENIU; C) PRAWIE DO KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO DOKONYWANIA KONSERWACJI, REMONTÓW, MODERNIZACJI, USUWANIA AWARII ORAZ PRZEBUDOWY URZĄDZEŃ I INSTALACJI ELEKTROENERGETYCZNYCH, O KTÓRYCH MOWA W PUNKCIE A) POWYŻEJ, NIESKUTKUJĄCYCH ZMIANĄ POSADOWIENIA URZĄDZEŃ NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, W TYM OCZYSZCZANIA PASA TECHNOLOGICZNEGO Z DRZEW SAMOSIEJEK, WRAZ Z PRAWEM WEJŚCIA I WJAZDU NA TEREN ODPOWIEDNIM SPRZĘTEM PRZEZ PRACOWNIKÓW INWESTORA ORAZ PRZEZ WSZYSTKIE PODMIOTY I OSOBY, KTÓRYMI INWESTOR POSŁUGUJE SIĘ W ZWIĄZKU Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ;

D) W PRZYPADKU ROBÓT OKREŚLONYCH W PUNKCIE C) POWYŻEJ, KTÓRE BĘDĄ SKUTKOWAŁY PONIESIENIEM SZKÓD, WYSOKOŚĆ ODSZKODOWANIA NALEŻNEGO WŁAŚCICIELOWI LUB DZIERŻAWCY NIERUCHOMOŚCI BĘDZIE USTALONA NA PODSTAWIE ODRĘBNEGO PROTOKOŁU SPORZĄDZONEGO PRZEZ INWESTORA I WŁAŚCIELA LUB DZIERŻAWCĘ NIERUCHOMOŚCI; W PRZYPADKU BRAKU POROZUMIENIA WYSOKOŚĆ ODSZKODOWANIA USTALA SIĘ NA PODSTAWIE OPERATU SZACUNKOWEGO SPORZĄDZONEGO PRZEZ UPRAWNIONEGO RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO NA KOSZT INWESTORA I PŁATNA BĘDZIE KAŻDORAZOWO PO WYSTĄPIENIU SZKODY W TERMINIE 14 DNI OD DNIA SPORZĄDZENIA PROTOKOŁU, O KTÓRYM MOWA WYŻEJ LUB OTRZYMANIU OD INWESTORA OPERATU SZACUNKOWEGO USTALAJĄCEGO WYSOKOŚĆ SZKODY; WYPŁATA PRZEZ INWESTORA ODSZKODOWANIA NA RZECZ WŁAŚCIELA LUB DZIERŻAWCĘ NIERUCHOMOŚCI, NASTĄPI PRZELEWEM NA RACHUNEK BANKOWY WSKAZANY PRZEZ WŁAŚCIELA LUB DZIERŻAWCĘ NIERUCHOMOŚCI; ZGODNIE Z TREŚCIĄ § 3 AKTU NOTARIALNEGO

Zgodnie z informacją **Wójta Gminy Kętrzyn**, dla nieruchomości położonej w obrębie **Wilkowo**, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr **106**

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

- zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kętrzyn zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Kętrzyn Nr XXVII/142/2001 Z 28 marca 2001r. ze zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Nr XXVII/173/2005 Rady Gminy Kętrzyn z dnia 26 stycznia 2005r. przewiduje dla w/w działki funkcje:

Działka nr 106, obręb 2.0048- WILKOWO:

Kierunek: MR – Funkcja mieszkaniowo-usługowa (100%)

Dodatkowe informacje: Rozbudowa (100%)

II–Strefy gospodarcze (100%)

5– Strefy obsługi (100%)

- na ww. nieruchomości nie występują udokumentowane złoża kopalin;
- dla terenu ww. działki brak informacji na temat planowania lokalizacji siłowni wiatrowych;
- Gmina Kętrzyn nie prowadzi prac nad dokonaniem zmian w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kętrzyn i nie są prowadzone prace związane z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego ww. działkę;

Wójt Gminy Kętrzyn dla ww. działki

- nie wydał decyzji o ustaleniu warunków zabudowy,
- wydał decyzję nr RGG.7331/78/09 Z 01.09.2009 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej.

-nie znajdują się na niej pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne lub zespoły przyrodniczo- krajobrazowe.

-nie leży w granicach warmińsko-mazurskiej specjalnej strefy ekonomicznej

- ww. działka nie figuruje w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Kętrzyn założonej zarządzeniem Nr 8/2013 Wójta Gminy Kętrzyn z 8 maja 2013 r, w sprawie założenia ewidencji zabytków Gminy Kętrzyn i zmienionym zarządzeniem Wójta Gminy Kętrzyn Nr 25/2018 z dnia 29 marca 2018 r. oraz zarządzeniem Wójta Gminy Kętrzyn Nr 6/2025 z dnia 15 stycznia 2025 r.

Działka nr 106 obręb Wilkowo nie leży przy drogach publicznych gminnych i nie leży przy drogach wewnętrznych stanowiących własność Gminy Kętrzyn.

Rada Gminy Kętrzyn do dnia dzisiejszego nie podjęła uchwały:

- określonej w art.8 ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji oraz nie wyznaczyła Specjalnej Strefy Rewitalizacji o której mowa w rozdziale 5 w/w ustawy,

- w sprawie przyjęcia miejscowego planu odbudowy określonego w ustawie z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy ,remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała, że 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 chronionego krajobrazu, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie poinformował, że nie występują śródlądowe wody płynące jak również zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów nie występują urządzenia melioracji wodnych. Przedmiotowa działka graniczy z działką ewidencyjną nr 3/8 w obrębie Wilkowo, gmina Kętrzyn która stanowi śródlądowe wody płynące, jest to ciek naturalny o nazwie „Dopływ z Wilkowa” (identyfikator hydrograficzny ciek: 58482982).

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie poinformował, że na przedmiotowej nieruchomości nie znajdują się stanowiska archeologiczne. Mają jednak do niej zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami.

Starosta Kętrzyński poinformował, że ww. nieruchomość wolna jest od obciążeń służebnościami osobistymi. Nie toczy się postępowanie o nieodpłatne przekazanie prawa własności nieruchomości na rzecz dożywotnich 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 pospolitych 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 Kętrzynie poinformował, że przedmiotowa nieruchomość nie przylega do dróg powiatowych administrowanych przez Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie, posiada natomiast pośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1968N Św. Lipka – Wilkowo – Gronowo – DP 1618N poprzez drogę wojewódzką.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie Rejon Dróg Wojewódzkich w Kętrzynie poinformował, że ww. działka graniczy z pasem drogowym drogi wojewódzkiej nr 591 granica państwa – Barciany – Kętrzyn – droga 59 /Mrągowo/. ZDW nie zgłasza ograniczeń do przedmiotowej działki i nie planuje żadnych inwestycji związanych z drogami. Jednocześnie informuje, iż nie ma zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 591 na ww. nieruchomość, istnieje możliwość budowy zjazdu na warunkach zarządcy drogi.

Cena wywoławcza udziału w nieruchomości wynosi - 23.500,00 zł **(słownie: dwadzieścia trzy tysiące pięćset złotych)**

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena nieruchomości zawiera podatek VAT w stawce obowiązującej na dzień zawarcia umowy 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 wrysem 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 wrysu 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.

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 20).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 05 grudnia 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy w Kętrzynie,
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.

KIEROWNIK
Sekcji Zamiejscowej w Kętrzynie
Tomasz Dudziak