



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Kętrzynie

OLS.WGZ.KO.4240.94.2025.BW.3

Kętrzyn, 01.12.2025 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 przeznaczonej 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 obrębu **Stara Różanka**, jako **działka nr 142– KW OL1K/00005451/0**

o powierzchni **0,2351 ha**, z czego:

- **łąki trwałe (ŁIV) – 0,1154 ha**,

- **nieużytki (N) -0,0041**

- **pastwiska trwałe PsIV -0,1156**

w tym: 0,2310 ha użytków rolnych

Opis nieruchomości: Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona we wsi **Stara Różanka**, na terenie **Gminy Kętrzyn**. Stara Różanka jest dużą wsią o charakterze rolniczym, położoną w bezpośrednim sąsiedztwie granic administracyjnych miasta powiatowego Kętrzyń. Nieruchomość położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy wsi oraz w otoczeniu niezabudowanych terenów rolnych. Stan usług i zaplecza bytowego przeciętny- obiekty handlowe i usługowe różnych branż oraz punkty użyteczności publicznej znajdują się w pewnym oddaleniu (w mieście Kętrzyn) Teren działki płaski, w całości porośnięty roślinnością trawiastą, miejscami krzakami i lichymi samosiejkami różnych gatunków drzew. Kształt działki regularny, wielokątny. Warunki gruntowe -dobre. Wzdłuż północnej granicy działki przebiega linia energetyczna. Dojazd do działki drogą gruntową dobrej jakości.

Zgodnie z informacją **Wójta Gminy Kętrzyn**, dla nieruchomości położonej w obrębie **Stara Różanka**, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr **142**

- **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 ww działki funkcje:

Kierunek: MR – zabudowa zagrodowa (100%)

Dodatkowe informacje: Rozbudowa (100%)

II-Strefy gospodarcze (100%)

2 – 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. Rada Gminy Kętrzyn w dniu 28 czerwca 2024 roku podjęła uchwałę nr IV/24/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Kętrzyn.

Wójt Gminy Kętrzyn dla ww. działki

- nie wydał decyzji o ustaleniu warunków zabudowy,
- wydał decyzję z dnia 26.02.2010 r. znak :RGG.7331/8/2010 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie sieci kanalizacji grawitacyjno- ciśnieniowej.
- wydał decyzję z dnia 17.02.2010 r. znak :RGG.7331/11/2010 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie lokalnej oczyszczalni ścieków.
- wydał decyzję z dnia 18.01.2011 r. znak:RGG,7331/149/11 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na urządzeniu placu zabaw.
- nie wydał decyzji o ustaleniu lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- ww. działka nie figuruje w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz nie leży w granicach warmińsko – mazurskiej specjalnej strefy ekonomicznej, a także nie jest ujęta w miejscowym planie odbudowy;
- na przedmiotowej nieruchomości nie znajdują się pomniki przyrody ani stanowiska dokumentacyjne;

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.
- Działka nr ewid . 142 obręb Stara Różanka posiada dostęp do drogi publicznej -gminnej nr 126015N. Brak planowanych inwestycji drogowych na gruntach przeznaczonych do rozdysponowania przyległych do w/w drogi gminnej

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. Położona jest jednak na:

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie poinformował, że na ww. działce nie występują urządzenia melioracyjne, a także nie ma cieków wodnych o charakterze wód płynących (Wp) i nie graniczy przedmiotowa działka z wodami płynącymi, wymagającymi wydzielenia geodezyjnego.

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 oraz nie posiada pośredniego dostępu do drogi powiatowej np. poprzez drogę gminną.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie Rejon Dróg Wojewódzkich w Kętrzynie poinformował, że ww. działka nie graniczy z pasem drogowym drogi wojewódzkiej i nie jest planowana na niej żadna inwestycja związana z drogami tej kategorii.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 69.900,00 zł

(słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset złotych)

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

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do 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 wyrysem 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 wyrys 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 Bartoszychach,
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