



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Olecku

OLS.WGZ.OL.4240.74.2025.MW.5

Olecko, dnia 25-11-2025 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 rolnej niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego, położonej na terenie gminy Banie Mazurskie, powiat gołdapski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej po PGR Banie Mazurskie.

Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa rolna niezabudowana, położona na terenie gminy Banie Mazurskie, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Banie Mazurskie, jako działka nr: 95/240 o powierzchni 0,3240 ha (powierzchnia użytków rolnych 0,3240 ha), (w tym: łVI-0,2717 ha, PsV-0,0336 ha, W-łV-0,0187 ha),
z udziałem 2/9 w działce oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Banie Mazurskie jako działka nr: 95/244 o powierzchni 0,3616 ha (powierzchnia użytków rolnych 0,3616), (w tym: łV-0,1225 ha, łVI-0,0877 ha, W-łV- 0,1514 ha).

Nieruchomość gruntowa rolna, niezabudowana, położona na północnym skraju zabudowy mieszkalno-gospodarczej miejscowości Banie Mazurskie, w odległości około 50 m od zabudowy wielorodzinnej. Przeważająca część nieruchomości jest obniżona i porośnięta zielskiem, trzciną i pojedynczym zakrzewieniem- bez wartości użytkowej. Od strony drogi znajduje się skarpa. Około 200 m na południe od nieruchomości znajduje się rzeka Gołdapa. Rzeźba terenu płaska, obniżona w stosunku do drogi; przy drodze- skarpa. Teren okresowo podmokły. Działka nr 95/240 posiada dostęp do drogi gminnej wewnętrznej. Działka nr 95/244 ma dostęp do drogi powiatowej. Na działce nr 95/240 znajduje się rów melioracyjny R-B6. Na działce na 95/244 występuje rów melioracyjny, sieć wodociągowa i kanalizacyjna. Nad nieruchomością przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia. Nieruchomość położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy, w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Lasy Skaliskie oraz w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Niecka Skaliska.

Działka nr 95/240 nie posiada urządnego zjazdu z drogi gminnej wewnętrznej oznaczonej nr 95/228 - Nabywający własnym staraniem i na własny koszt zapewni sobie zjazd z drogi gminnej i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Działka nr 95/244 nie posiada urządnego zjazdu z drogi powiatowej oznaczonej nr 434 - Nabywający własnym staraniem i na własny koszt zapewni sobie zjazd z drogi powiatowej i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Działka nr 95/240 nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – Nabywca własnym staraniem i na własny koszt zapewni sobie dostęp do drogi publicznej i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olecku prowadzona jest Księga Wieczysta **OL1C/00017305/1** – dla działki nr 95/240
OL1C/00017368/0 – dla działki nr 95/244

Zgodnie z zaświadczeniami **Urzędu Gminy w Baniach Mazurskich** z dnia 09.09.2024 r., z dnia 10.12.2024 r., aktualnie brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 95/240, 95/244 obręb Banie Mazurskie. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Banie Mazurskie, działka nr 95/240 oznaczona jest jako ogrody działkowe. Działka nr 95/244 oznaczona jest jako teren zalewowy. Ponadto na ww. nieruchomościach nie jest planowana budowa siłowni wiatrowych. Gmina nie posiada informacji o udokumentowanych złożach surowców mineralnych i kopalin na terenie przedmiotowych działek. Gmina nie planuje przebiegu przez ww. działki nowych dróg gminnych oraz poszerzenia istniejących. Na przedmiotowym terenie nie są prowadzone prace planistyczne, nie podjęto decyzji o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie zamierza się przystępować do zmiany studium. Przedmiotowe działki położone są w *Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy, Obszarze Specjalnej Ochrony Lasu Skaliskie, Specjalnych Obszarach Ochrony Niecka Skaliska*. Na przedmiotowe działki nie wpłynęły wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ponadto działka nr 95/244 nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków, a także nie jest położona na obszarze zdegradowanym, obszarze rewitalizacji i obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Zgodnie z zaświadczeniem **Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego** z dnia 13.08.2025 r., Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do nieruchomości nr 95/240 obręb Banie Mazurskie były zgłaszane roszczenia.

Zgodnie z zaświadczeniem **Starosty Gołdapskiego** z dnia 12.12.2024 r., w stosunku do działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 95/244 obręb Banie Mazurskie, brak jest informacji o zgłoszonych roszczeniach, a także przedmiotowa działka nie jest objęta postępowaniem administracyjnym, przeprowadzanym w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z zaświadczeniami **Starosty Gołdapskiego** z dnia 20.08.2024 r., 13.12.2024 r., w stosunku do działek nr 95/240, 95/244 obręb Banie Mazurskie nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie wydano koncesji na eksploatację kopalin na przedmiotowych działkach ani nie zostało wszczęte postępowanie mające na celu wydanie takiej koncesji.

Zgodnie z zaświadczeniami **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** z dnia 09.09.2024 r., 08.01.2025 r., działki nr 95/240, 95/244 leżą: w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 49 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2 lipca 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. Nr 108, poz. 1831), w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Lasu Skaliskie, w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Niecka Skaliska.

Zgodnie z zaświadczeniem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku** z dnia 19.08.2024 r., na obszarze nieruchomości nr 95/240 znajduje się rów R-B6.

Zgodnie z zaświadczeniem **Zarządu Dróg Powiatowych w Gołdapi** z dnia 16.08.2024 r., nie są planowane inwestycje związane z budową lub rozbudową dróg powiatowych na nieruchomości nr 95/240 obręb Banie Mazurskie. Według zaświadczenia z dnia 22.12.2024 r., ul. Leśna leżąca w ciągu drogi powiatowej nr 1734N w miejscowości Banie Mazurskie została przebudowana w 2013 i 2015 r.

Zgodnie z zaświadczeniami **Zarządu Dróg Wojewódzkich** z dnia 16.12.2024 r., 13.08.2024 r., Zarząd nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działkach nr 95/240, 95/244 obręb Banie Mazurskie. Ponadto nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działek oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza się wszcząć takiego postępowania.

Zgodnie z zaświadczeniami **Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad** z dnia 09.09.2024 r., 19.12.2024 r., nie zamierza się wystąpić w okresie najbliższych dwunastu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej i nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady dla ww. działek.

Zgodnie z zaświadczeniami **PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.** z dnia 14.08.2024 r., z dnia 10.12.2024 r., w obrębie przedmiotowych działek nie zostało wszczęte i nie planuje się wystąpić w sprawie wydania decyzji administracyjnych w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy.

Zgodnie z zaświadczeniami **Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Ochrony Zabytków** z dnia 23.08.2024 r., z dnia 17.12.2024 r., na przedmiotowych działkach nie występują żadne formy ochrony konserwatorskiej.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 20 140,00 zł
(słownie: dwadzieścia tysięcy sto czterdzieści złotych)**

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.

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>

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 Gołdapskiego. Strony będą zobowiązane do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego 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 Nabywającego. Jednocześnie Nabywający oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopie wypisu i wrysów 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 rolnymi 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 ze 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 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.

Zgodnie z art. 593 – 595 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny w umowie sprzedaży zastrzeżone zostanie **umowne prawo odkupu** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży. Powyższe uprawnienie będzie wpisane w dziale III księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości.

Zgodnie z art. 29b ust 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 826) - każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy 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. Oświadczenie takie będzie składane przez Nabywcę w notarialnej umowie sprzedaży.

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.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Olecku, Lesk 20, 19-400 Olecko. (tel. (87) 523-43-10), w godzinach od 8.00 do 14.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 03. 12. 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy Banie Mazurskie,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro Terenowe w Olecku,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Olecku.

p.o. KIEROWNIKĄ
Sekcji Zamiejscowej w Olecku

Aneta Kielich

STARSZY REFERENT

Marcela Wojciechowska