Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Kętrzynie
OLS.WGZ.KO.4240.96.2025.BW.7

Kętrzyn, 04.12.2025 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 zabudowana częścią budynku gospodarczego, położona w gminie **Kętrzyn**, oznaczona w ewidencji gruntów obrębu **Muławki** jako **udział 6/8 części w działce nr 38** o powierzchni ogólnej **0,4298 ha**, w tym:
- **grunty rolne zabudowane (Br-PsIII) – 0,4298 ha**,
co stanowi 0,4298 ha użytków rolnych.

Sprzedaży podlega:
- udział 6/8 części w gruncie działki nr 38 o pow. ogólnej 0,4298 ha, w tym 225 m² murowanego budynku gospodarczego.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w powiecie kętrzyńskim, we wsi Muławki. **Muławki** są niewielką wsią o charakterze rolniczym, położoną w bezpośrednim sąsiedztwie granic administracyjnych miasta powiatowego Kętrzyn. Nieruchomość położona jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej oraz w otoczeniu niezabudowanych terenów rolnych. Stan usług i zaplecza bytowego słaby – obiekty handlowe i usługowe różnych branż oraz punkty użyteczności publicznej znajdują się w oddaleniu. Lokalizację nieruchomości ze względu na pełnioną funkcje należy uznać za dobrą.

Kształt działki regularny, wielokątny. Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem gospodarczym w zabudowie szeregowej (skrajny segment). Budynek gospodarczy murowany na kamiennych fundamentach o pow. 225m² jedno- kondygnacyjny z poddaszem do składowania. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana typu gospodarczego, zdekompletowana, nieszczelna. Teren działki nie jest ogrodzony. Porośnięty roślinnością trawiastą oraz częściowo krzakami i lichym drzewostanem. Przez środek działki przebiega linia energetyczna i linia telekomunikacyjna. Przy granicy działki, od strony drogi dojazdowej, przebiega sieć kanalizacyjna i wodociągowa. Dojazd do nieruchomości drogą gruntową dobrej jakości.

***Nabywca zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu sprzedaży bezumownym użytkowaniem, oraz że samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie, oraz że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.**
***Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej– 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.**

Dla nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Kętrzynie w Wydziale Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr **KW OL1K/00001101/4**, w której wpisano w dziale IV:
- Hipoteka umowna zwykła 15 000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Kętrzynie zabezpieczająca pożyczkę na kredyt obrotowy.
- Hipoteka umowna zwykła 30 000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Kętrzynie zabezpieczająca pożyczkę na udzielenie gwarancji.

(powyższe wpisy w dziale IV ww. księgi wieczystej nie dotyczą sprzedawanego udziału).

Zgodnie z informacją **Wójta Gminy Kętrzyn**, dla nieruchomości położonej w obrębie **Muławki** oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 38
- **brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;**
- zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kętrzyn zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Nr XXVII/142/2001 z 28 marca 2001r. ze zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Nr XXVIII/173/2005 Rady Gminy Kętrzyn z dnia 26 stycznia 2005 r. przewiduje

Kierunek: MR- zabudowa zagrodowa (100%)
Dodatkowe informacje: II – strefy gospodarcze (100%); 3 – strefy obsługi (100%); Rozbudowa (100%)
- na ww. nieruchomości nie występują udokumentowane złoża kopalin;
- dla terenu ww. działki Studium... w części II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, w rozdziale III.H, pkt. 7 stwierdza, iż warunki wykorzystania źródeł odnawialnych, takich jak energia wiatru, wody i słońca należy uznać za mało korzystne. Największe możliwości rozwoju mają indywidualne baterie słoneczne redukujące zapotrzebowanie na energię z sieci latem i małe elektrownie wodne oraz wiatrowe;
- Gmina Kętrzyn nie prowadzi prac nad dokonaniem zmian w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kętrzyn. Rada Gminy Kętrzyn w dniu 28 czerwca 2024 r. 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,
  - nie wydał decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
  - 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;
- figuruje w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Kętrzyn założonej zarządzeniem Nr8/2013 Wójta Gminy Kętrzyn z 8 maja 2013r. w sprawie założenia ewidencji zabytków Gminy Kętrzyn i zmienionym zarządzeniem Wójta Gminy Kętrzyn Nr 20/2018 z dnia 29 marca 2018 r. oraz zarządzeniem Wójta Gminy Nr 57/2019 z dnia 21 czerwca 2019r. i zarządzeniem Wójta Gminy Kętrzyn Nr 6/2025 z dnia 15 stycznia 2025r

Dla zabytku: „obora z chlewnią w zespole dworsko- folwarcznym, ob. budynek nieużytkowany" została założona karta adresowa zabytku Nr 310,
-nie znajdują się na nich pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne lub zespoły przyrodniczo- krajobrazowe.
- ww. działka nie przylega bezpośrednio do drogi gminnej o kategorii drogi publicznej. Przylega do drogi wewnętrznej należącej do Gminy Kętrzyn – działka nr 41 i 47 obręb Muławki, gmina Kętrzyn. Gmina Kętrzyn planuje realizacje inwestycji drogowej na część działki nr 47 obręb Muławki.
- Rada Gminy Kętrzyn nie podjęła uchwały określonej w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji oraz nie wyznaczyła Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ww. ustawy;
- Rada Gminy Kętrzyn nie podjęła uchwały w sprawie przyjęcia miejscowego planu odbudowy określonego w ustawie z dnia 11 sierpnia 2001 roku 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, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie poinformował, że na ww. działce nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące ani urządzenia melioracji wodnych.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie poinformował, że przedmiotowa działka położona jest na obszarze zespołu dworsko – folwarcznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ograniczenia w użytkowaniu ww. nieruchomości wynikają z obowiązujących przepisów,

w szczególności art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane oraz art. 5, 31, 27, 36 ust. 1 pkt. 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Na terenie ww. nieruchomości nie stwierdzono lokalizacji stanowisk archeologicznych, ale mają 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 wydobycie kopalin ze złóż oraz nie posiada dokumentacji geologicznych dot. złóż kopalin naturalnych 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 nieruchomość oznaczona jako działka 38 obręb Muławki nie przylega do dróg powiatowych administrowanych przez Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie oraz nie posiada pośredniego dostępu do drogi powiatowej np. przez drogę gminna

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 udziału w nieruchomości wynosi - 67.000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych)
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 wyrysu 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 12 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.

Do wiadomości:
1. Wojewódzki Konserwator Zabytków.

KIEROWNIK
Sekcji Zamiejscowej w Kętrzynie
Tomasz Dudziak

STARSZY SPECJALISTA
Barbara Wiszomirska