



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 gruntowej niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego, położonej na terenie gminy Wieliczki, powiat olecki, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej po PFZ F. Suwałki.

Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona na terenie gminy Wieliczki, oznaczona w ewidencji gruntów obręb Małe Olecko, jako działka nr 116/6 o pow. ogólnej 0,3845 ha (powierzchnia użytków rolnych 0,3845 ha), w tym:

Grunty orne – 0,3413 ha, w tym: RIVa – 0,2008 ha, RV – 0,0705 ha, RVI – 0,0700 ha
Pastwiska trwałe – 0,0432 ha, w tym: PsV – 0,0153 ha, PsVI – 0,0279 ha

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, porośnięta trawą i zielskiem oraz przy południowej granicy-zakrzewieniem. Na niewielkim odcinku od strony południowej działka przylega do rowu. Przy rowie rosną pojedyncze drzewa olszy bez wartości użytkowej. Działka położona w sąsiedztwie zabudowy i jeziora Oleckie Małe, w odległości około 10 km od miasta Olecko. Rzeźba terenu lekko falista, ze skarpą. Nieruchomość ma charakter inwestycyjny. Teren nieruchomości nie jest wyposażony w sieci uzbrojenia terenu. Działka położona jest przy drodze gminnej gruntowej nr 190/4 bez urządzonego zjazdu. Nieruchomość zlokalizowana na Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich.

Działka nie posiada urządzonego zjazdu z drogi gminnej gruntowej oznaczonej nr 190/4-Nabywający własnym staraniem i na własny koszt zapewni sobie zjazd z drogi i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Działka 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/00006909/5**.

Zgodnie z zaświadczeniem **Wójta Gminy Wieliczki** z dnia 24 czerwca 2025 r., znak: G.I.6727.52.2025, działka nr 116/6 obręb Małe Olecko nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wieliczki**, uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Wieliczki Nr XV/94/2020 z dnia 28 lutego 2020 roku z

późniejszymi zmianami, nieruchomość położona jest w strefie rolniczo-turystycznej R-T- związanej przestrzennie z rzeką Legą oraz obszarami zagospodarowanymi rekreacyjnie nad jeziorem Oleckie Małe. Nieruchomość położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich.

Na dzień wydania zaświadczenia Gmina Wieliczki nie planuje na w/w nieruchomości budowy dróg gminnych i siłowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych oraz innych urządzeń do produkcji energii elektrycznej, nie posiada dokumentacji występowania na w/w działce złóż mineralnych i kopalin. Gmina Wieliczki nie przystąpiła do opracowania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego na przedmiotowej nieruchomości. Na dzień wydania zaświadczenia nie zostały także złożone wnioski w sprawie uchwalenia określonego przeznaczenia na w/w nieruchomości.

W/w nieruchomość nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków.

W/w nieruchomość nie znajduje się na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji oraz nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.

Zgodnie z zaświadczeniem **Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie** z dnia 22 maja 2025 r., Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów, mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do działki nr 116/6 obręb Małe Olecko były zgłaszane roszczenia. Ponadto ww. działka nie jest aktualnie objęta postępowaniem administracyjnym, prowadzonym przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z zaświadczeniem **Starostwa Powiatowego w Olecku** z dnia 19 maja 2025 r., Starostwo nie posiada informacji aby do działki nr 116/6 obręb Małe Olecko były zgłoszone jakiegokolwiek roszczenia. Działka nie jest także obciążona prawem dożywotniego użytkowania oraz nie jest objęta postępowaniem administracyjnym, przeprowadzonym w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z zaświadczeniem **Starostwa Powiatowego w Olecku** z dnia 10 czerwca 2025 r., archiwum geologiczne Starostwa nie posiada żadnej dokumentacji geologicznej dotyczącej rozpoznania złóż kopalin na działce nr 116/6 obręb Małe Olecko.

Zgodnie z zaświadczeniem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** z dnia 5 czerwca 2025 r., działka nr 116/6 obręb Małe Olecko położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 139 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 listopada 1008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 178, poz. 2621).

Zgodnie z zaświadczeniem **PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Augustowie** z dnia 26 maja 2025 r., na działce nr 116/6 obręb Małe Olecko nie występują śródlądowe wody płynące ani urządzenia melioracji wodnych. Działka graniczy z rowem melioracyjnym stanowiącym działkę nr 220/1 obręb Małe Olecko.

Zgodnie z zaświadczeniem **Powiatowego Zarządu Dróg w Olecku** z dnia 27 maja 2025 r., w stosunku do działki nr 116/6 nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych oraz nie przewiduje się w najbliższych dwunastu miesiącach wystąpienia z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie powyższej decyzji w stosunku do tej nieruchomości.

Zgodnie z zaświadczeniem **Zarządu Dróg Wojewódzkich** z dnia 23 maja 2025 r., nie przewiduje się obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działce nr 116/6 obręb Małe Olecko. Ponadto nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działki oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza się wszcząć takiego postępowania.

Zgodnie z zaświadczeniem **Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie** z dnia 3 czerwca 2025 r., działka nr 116/6 nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar tej działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. GDDKiA Oddział w Olsztynie nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych dwunastu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej i nie wszczęło postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady.

Zgodnie z zaświadczeniem **PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.** z dnia 29 maja 2025 r., w obrębie działki nr 116/6 nie zostało wszczęte i nie planuje się wystąpić w sprawie wydania decyzji administracyjnych w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy.

Zgodnie z zaświadczeniem **Warmińsko-Mazurskiego Konserwatora Zabytków** z dnia 28 maja 2025 r., zgodnie z dokumentacją opracowaną w ramach AZP na działce nr 116/6 obręb Małe Olecko nie znajdują się stanowiska archeologiczne.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 160 920,00 zł
(słownie: sto sześćdziesiąt tysięcy dziewięćset dwadzieścia 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 Oleckiego. 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 wrysłu 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. 11. 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy Wieliczki,
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. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Olecku


Aneta Kielich