



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Kętrzynie

OLS.WGZ.KO.4240.93.2025.LZ.4

Kętrzyn, dnia 26.11.2025 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 niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w woj. warmińsko-mazurskim, powiecie kętrzyńskim, gminie Barciany, pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w gminie Barciany, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem **Garbno**, jako **działka nr 43/1 o powierzchni ogólnej 0,6500 ha** (0,6500 ha użytki rolne), w tym: grunty orne – 0,5000 ha, klasy gleb: R III b, łąki trwałe – 0,1300 ha, klasy gleb – Ł IV, grunty pod rowami (W- ŁIV) – 0,0200 ha.

Nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana jest w północno-wschodniej części Polski, na terenie województwa warmińsko-mazurskiego, w powiecie kętrzyńskim, w obrębie Garbno w gminie Barciany. Garbno jest niewielką wsią o charakterze rolniczym, zlokalizowaną w pobliżu granicy Państwa z Obwodem Kaliningradzkim, położoną w odległości ok. 15 km od Barcian - siedziby gminy i ok. 30 km od miasta powiatowego Kętrzyn. Nieruchomość położona jest w otoczeniu niezabudowanych terenów rolnych i leśnych, w odległości ok. 600 m od rozproszonej zabudowy siedliskowej. Stan usług i zaplecza bytowego słaby – obiekty handlowe i usługowe różnych branż oraz punkty użyteczności publicznej znajdują się w oddaleniu. Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta. Teren płaski, bez znaczących przeszkód w wykorzystaniu. Infrastruktura techniczna mogąca stanowić utrudnienie w uprawie na przedmiotowej nieruchomości - brak. Działka porośnięta roślinnością trawiastą. Nieruchomość położona jest przy drodze gminnej publicznej (działka nr 235 obręb Garbno) - typowej drodze gruntowej, ok. 500 m od drogi asfaltowej.

W V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kętrzynie dla działki nr 43/1 prowadzona jest księga wieczysta **KW NR OL1K/00008747/3**.

Urząd Gminy w Barcianach zaświadczeniem, znak: RGKII.6727.105.2025 z dnia 26.06.2025 r. stwierdza, że nie posiada aktualnie obowiązującego Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Barciany w obrębie Garbno.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Barciany działka nr 43/1 w obrębie Garbno w części zachodniej została określona jako teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej a w pozostałej części została zdefiniowana jako tereny lasów.

Dodatkowo Studium... wskazuje, iż na terenie ww. działki zlokalizowany jest obszar OSOP „Natura 2000” Ostoja Warmińska oraz strefa obsługi mieszkańców.

Działka nr 43/1 w obrębie Garbno posiada dostęp do gminnej drogi publicznej Nr 125008N (działka nr 253 w obrębie Garbno, gmina Barciany).

Rada Gminy Barciany podjęła Uchwałę NR LXXVI/465/2023 z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Barciany.

Zgodnie z ww. uchwałą działka nr 43/1 w obrębie Garbno, znajduje się na terenie zdegradowanym. Przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się na terenie rewitalizacji i nie podlega prawu pierwokupu na rzecz Gminy Barciany.

SUiKZP Gminy Barciany nie zawiera informacji o występowaniu udokumentowanych złóż kopalin naturalnych na przedmiotowym terenie.

Gmina Barciany nie przystąpiła i nie planuje przystąpienia do opracowania lub zmiany MPZP i SUiKZP dla przedmiotowego terenu ani dla jego sąsiedztwa.

Na przedmiotowym terenie brak jest obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Na przedmiotowym terenie brak jest pomników przyrody, stanowisk dokumentacyjnych.

Przedmiotowa nieruchomość nie jest położona na obszarze warmińsko-mazurskiej strefy ekonomicznej.

Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.

Rada Gminy Barciany podjęła Uchwałę NR VI/39/2024 z dnia 30 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Barciany.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie, pismem znak: WSI.402.905.2025.KK z dnia 26.06.2025 r. poinformowała, że działka nr 43/1 w obrębie Garbno, gmina Barciany nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. *o ochronie przyrody*, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Jednakże jest ona zlokalizowana w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Ostoja Warmińska PLB280015.

W przypadku formy ochrony przyrody jaką jest Natura 2000 informuje, że zgodnie z art. 33 ust.1 ustawy *o ochronie przyrody* zabrania się z zastrzeżeniem art. 34, podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

1. pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunkowych roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
2. wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
3. pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Rejestr pomników przyrody dostępny jest na stronie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie (<https://www.gov.pl/web/rdos-olsztyn>), w zakładce Załatw sprawę - Inne rejestry publiczne - Rejestr form ochrony przyrody - Rejestr pomników przyrody.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie pismem znak: IZAR.5136.427.2025.bs z dnia 18.07.2025 r. poinformował, iż rejestr zabytków nieruchomych oraz wojewódzka ewidencja zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego opublikowane są na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie - www.bip.wuoz.olsztyn.pl w zakładkach „rejestr zabytków” oraz „Wojewódzka ewidencja zabytków”.

Zgodnie z dokumentacją opracowaną w ramach AZP na działce nr 43/1 w obrębie Garbno nie znajdują się stanowiska archeologiczne. Równocześnie W-M WKZ przypomina, że w przypadku przedmiotowej nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Zarząd Zlewni w Olsztynie pismem znak: BO.ZZI.0145.148.2025 z dnia 02.07.2025 r., poinformowało, że na działce nr 43/1 w obrębie Garbno, gmina Barciany, powiat kętrzyński, zgodnie z danymi zawartymi w cyfrowej Mapie Podziału Hydrograficznego Polski (skala 1:10000 ver. 17) oraz ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów nie występują śródlądowe wody płynące, natomiast zlokalizowane są urządzenia melioracji wodnych – rowy melioracyjne i dreny. Zarząd Zlewni w oparciu o dane zgromadzone w Systemie Informacyjnym Gospodarowania Wodami nie widzi przeciwwskazań w trwałym rozdysponowaniu ww. działki.

Starosta Kętrzyński pismem znak: RŚ.6580.22.2025 z dnia 25.06.2025 r. poinformował, że od roku 1999 do chwili obecnej, nie udzielił żadnej koncesji na rozpoznanie, poszukiwanie i wydobywanie kopalin pospolitych ze złóż oraz nie posiada dokumentacji geologicznych dotyczących złóż kopalin naturalnych występujących na obszarze działki nr 43/1 w obrębie Garbno. W związku z powyższym Starosta Kętrzyński nie dysponuje informacją o występowaniu na terenie przedmiotowej działki kopalin pospolitych.

Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie pismem znak: ZDP.DT.4001.44.2025 z dnia 30.06.2025 r. poinformował, że działka nr 43/1 obręb Garbno, gmina Barciany nie przylega do dróg powiatowych administrowanych przez Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie pismem znak: ZDW-IP.4205.375.2025 z dnia 25.06.2025 r. poinformował, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działce. Ponadto podaje się do wiadomości, iż nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działki na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podstawie ww. ustawy. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki. Działka 43/1 obręb Garbno nie posiada zjazdów i nie przylega bezpośrednio do pasów drogowych dróg wojewódzkich.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie pismem znak: OOL.Z-3.70.245.2025.WM z dnia 18.07.2025 r. poinformowała, że działka nr 43/1 w obrębie Garbno na terenie gminy Barciany, nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar tej działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym, nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych.

GDDKiA poinformowała, że dla działki nr 43/1 w obrębie Garbno na terenie gminy Barciany, nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych dwunastu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i nie wszczęło postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady, na podstawie ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym.

Starosta Kętrzyński zaświadczeniem znak: GKN-E.6620.3.27.2025 z dnia 30.06.2025 r. poinformował, że działka nr 43/1 w obrębie Garbno nie jest obciążona dożywotnim użytkowaniem z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa w zamian za świadczenia emerytalno – rentowe na podstawie ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie pismem znak: WIN-III. 7511.2.334.2025.JS z dnia 07.07.2025 r. poinformował, że nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia oraz że przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim nie toczą się postępowania administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości położonej w gminie Barciany w obrębie Garbno, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 43/1.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 20.500.00 zł

(słownie: dwadzieścia tysięcy pięćset złotych).

W cenie uwzględniono 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. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz Kupujący będą zobowiązani do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego oświadczenia, że nie będą występowali 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 oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopie wypisu i wyrysu działki wchodzącej w skład nabywanej nieruchomości.

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.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa wprowadzi do umowy sprzedaży umowne **prawo odkupu** na podstawie art. 593 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Ze szczegółowymi warunkami zastosowania umownego prawa odkupu można się zapoznać się w projekcie aktu notarialnego umowy sprzedaży.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy sprzedaży oraz w notarialnej 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. Adama Mickiewicza 2, (tel. 89 7542631 lub 89 7542620).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 11 grudnia 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie:

1. Urzędu Gminy w Barcianach,
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.

Sporządziła: L. Zalewska



KIEROWNIK
Sekcji Zamiejscowej w Kętrzynie

Tomasz Dudziak

