



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Kętrzynie

OLS.WGZ.KO.4240.68.2025.LZ.14

Kętrzyn, dnia 28.05.2025 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 2024 r., poz. 589 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

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

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, położona w gminie Barciany, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem **Suchawa**, jako **działka nr 86/2 o powierzchni ogólnej 0,3000 ha** (użytki rolne 0,3000 ha), w tym: grunty orne – 0,3000 ha, klasy gleb: R III b – 0,2900 ha, R IV a – 0,0100 ha

Nieruchomość położona jest we wsi Suchawa w gminie Barciany. Suchawa to małej wielkości wieś o charakterze rolniczym, położona w odległości około 5 km od Barcian, miejscowości gminnej i około 25 km od miasta powiatowego Kętrzyn. Nieruchomość położona jest w otoczeniu zabudowy wsi oraz w sąsiedztwie niezabudowanych terenów rolnych. Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta. Teren działki płaski. Działka bezumownie wykorzystywana rolniczo jako grunty pod uprawy rolnicze. Brak infrastruktury technicznej, mogącej stanowić utrudnienia w uprawie. W niedalekiej odległości przebiega sieć elektroenergetyczna i wodociągowa. Działka nie posiada dostępu do żadnej drogi.

* Działka nie posiada dostępu do żadnej drogi. 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.

* Nieruchomość jest bezumownie użytkowana. Kupujący będzie zobowiązany w notarialnej umowie sprzedaży oświadczyć, że samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia działki w posiadanie. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

W V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kętrzynie dla działki nr 86/2 prowadzona jest księga wieczysta **KW NR OL1K/00047187/4**.

Urząd Gminy w Barcianach zaświadczeniem stwierdza, że nie posiada aktualnie obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Barciany dla obrębu Suchawa.

Na działkę nr 86/2 w obrębie Suchawa nie wydano decyzji o warunkach zabudowy ani nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Barciany działka nr 86/2 w obrębie Suchawa została zdefiniowana jako teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

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

Na przedmiotową działkę nie wydano decyzji o warunkach zabudowy ani nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

SUiKZP Gminy Barciany nie przewiduje lokalizacji siłowni wiatrowych na przedmiotowym terenie. 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.

Działka nr 86/2 w obrębie Suchawa posiada dostęp do drogi gminnej publicznej NR 125036 N (dz. Nr 174 w obrębie Suchawa) poprzez działkę nr 86/3 w obrębie Suchawa.

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. Działka nr 86/2 w obrębie Suchawa, gm. Barciany, zgodnie z ww. uchwałą nie 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.

Nie jest także objęta miejscowym planem odbudowy.

Rada Gminy Barciany podjęła Uchwałę nr VI/39/2004 z dnia 30 sierpnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Barciany.

Wójt Gminy Barciany pismem z dnia 21.05.2025 r. poinformował, że Gmina Barciany jest zainteresowana zbyciem działki nr 86/3 w obrębie Suchawa.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała, że działka nr 86/2 obręb 0051 Suchawa, gmina Barciany (280802_2.0051.86/2) 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 ww. działka położona jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków Ostoja Warmińska PLB2810015.

Obszar ten został ustanowiony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie *obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000* (Dz.U. z 2004 r. Nr 229, poz. 2313) w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie *obszarów specjalnej ochrony ptaków* (Dz.U. z 2011 r. Nr 25, poz. 133, z późn. zm.).

W przypadku formy ochrony przyrody jaką jest Natura 2000, 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) pogarszać stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków 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.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie poinformował, iż na działce nr 86/2 w obrębie Suchawa znajduje się stanowisko archeologiczne nr XVI AZP 14-70/63, włączone do wojewódzkiej ewidencji stanowisk archeologicznych. Wszelkie prace ziemne, prowadzone w obrębie stanowiska muszą zostać poprzedzone badaniami archeologicznymi, na prowadzenie których należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z art. 36 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ponadto na w/w stanowisku archeologicznym obowiązują przepisy art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Na działce nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków nieruchomych. W-M WKZ przypomina, że w przypadku ww. nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Zarząd Zlewni w Olsztynie poinformowało, że na działce nr 86/2 w obrębie Suchawa, gmina Barciany, powiat kętrzyński, zgodnie z danymi zawartymi w cyfrowej Mapie Podziału Hydrograficznego Polski (skala 1:10000 ver.17) nie występują źródłowe wody płynące ani urządzenia melioracji wodnych. Zarząd Zlewni w oparciu o dane zgromadzone w Systemie Informacyjnym Gospodarowania Wodami nie widzi przeciwwskazań w trwałym rozdysponowaniu ww. działki.

Starosta Kętrzyński 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 86/2 obręb Suchawa. W związku z powyższym Starosta Kętrzyński nie dysponuje informacją o występowaniu na terenie przedmiotowej działki kopalin pospolitych.

Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie poinformował, że działka nr 86/2 obręb Suchawa gmina Barciany nie sąsiaduje z drogami powiatowymi administrowanymi przez Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie.

Zarząd Dróg Wojewódzkich Rejon Dróg Wojewódzkich w Kętrzynie poinformował, że w ciągu najbliższych miesięcy tutejszy Rejon nie wystąpi do właściwych organów o wszczęcie postępowania w sprawie wydania zezwoleń na lokalizację lub realizację inwestycji na terenie nieruchomości gruntowej

oznaczonej jako działka nr 86/2 w obrębie geodezyjnym Suchawa, gmina Barciany. Powyższa nieruchomość nie sąsiaduje z pasem drogowym drogi administrowanej przez ww. zarząd.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że działka nr 86/2 w obrębie Suchawa na terenie gminy Barciany, nie przylega bezpośrednio 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 nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych 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 wszczęto 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 poinformował, że działka nr 86/2 w obrębie Suchawa 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 o ubezpieczeniu społecznym rolników.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie poinformował, że nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. 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 Suchawa, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 86/2.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 13.050,00 zł
(słownie: trzynaście tysięcy pięćdziesiąt 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 2024 r., poz. 589 z późn. zm.).

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.

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 423) 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. 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 szczególnymi warunkami zastosowania umownego prawa odkupu można się w Sekcji Zamiejscowej w Kętrzynie.

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 04 czerwca 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.

p.o. KIEROWIKA
Sekcji Zamiejscowej w Kętrzynie

Sporządziła: L. Zalewska

Wojciech Fabisiowicz