

**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.2025 r., poz. 559 z późn. zm.), 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.) oraz rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2092), podaje do publicznej wiadomości

WYKAZ

nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży, położonej w obrębie Klucznik, gmina Barczewo, powiat olsztyński, woj. warmińsko-mazurskie, pochodzącej z byłego PPGR Barczewo.

Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa niezabudowana pochodząca z byłego PPGR Barczewo, położona na terenie gminy Barczewo, oznaczona w ewidencji jako:

- działka nr **189/5 obręb Klucznik** – o pow. 0,3027 ha, w tym:
 - grunty orne (RIVa)- 0,1485 ha,
 - pastwiska trwałe (PsV)- 0,0149 ha,
 - lasy (LsIV)- 0,1393 ha,
- Użytki rolne – 0,1634ha

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Nr KW OL10/00167297/9.

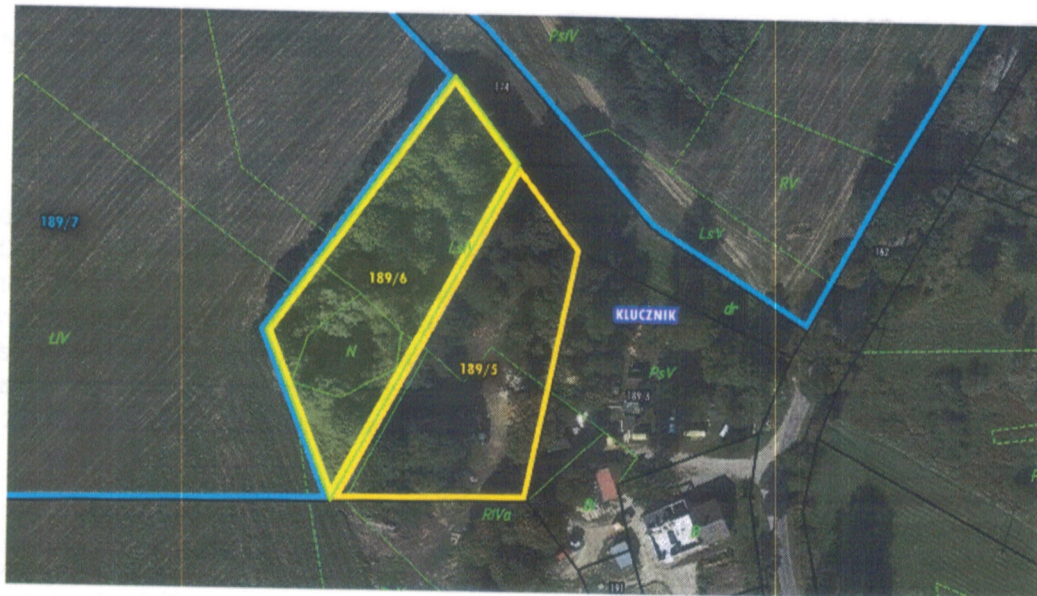
W dziale III ww. księgi wieczystej **wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe:**

„służebność przesyłu polegająca:

- na prawie posadowienia na nieruchomości obciążonej wszelkich urządzeń linii oraz prawie ich utrzymywania na nieruchomości lub nad nią wraz z traktami światłowodowymi,
- na prawie nieograniczonego dostępu do nieruchomości obciążonych w celu wykonania niezbędnych robót związanych z eksploatacją, konserwacją, remontem, modernizacją, usuwaniem awarii linii, przebudową, w tym dokonania wymiany słupów lub innych niezbędnych elementów linii, w szczególności wejścia, przechodu i przejazdu (w tym sprzętem ciężkim) osób upoważnionych przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.
- na prawie nieograniczonego dostępu do nieruchomości obciążonej w celu wykonywania czynności związanych z utrzymaniem pasa technologicznego linii w stanie zgodnym z obowiązującymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych, w tym oczyszczania pasa technologicznego z drzew samosiejek,
- na prawie do wykonania przebudów istniejących na nieruchomości linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia (wn), średniego napięcia (sn), niskiego napięcia (nn) oraz linii telekomunikacyjnych, zbliżonych lub krzyżowanych z linią po zawarciu z agencją nieruchomości rolnych odrębnej umowy w tym zakresie,
- obowiązku znoszenia przez właściciela nieruchomości obciążonej ograniczeń i zakazów wynikających z istnienia pasa technicznego linii elektroenergetycznej o szerokości 70 metrów (po 35 metrów po każdej stronie linii, zgodnie z załączonym mapami), w tym zakazie wznoszenia w pasie technologicznym budynków mieszkalnych, budowli, zakazie utrzymywania w tym pasie drzew, krzewów i roślinności przekraczającej 3 metry wysokości, a także korzystania z nieruchomości obciążonej w sposób zgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych, ochrony zdrowia i życia ludzkiego oraz ochrony

Dział III ww. księgi wieczystej **zawiera również inny wpis:**

„Wzmianka o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej dotyczącej budowy dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kv relacji Ostrołęka-Olsztyn (Mątki) z czasową pracą jednego toru na napięciu 220 kv.”.



Opis nieruchomości

Działka nr 189/5, obręb Klucznik, gm. Barczewo, będąca przedmiotem wyceny, położona jest na północnym krańcu osady Klucznik. Sąsiedztwo przedmiotowej działki od północy i zachodu stanowią grunty rolne, użytkowane rolniczo. Od południa znajduje się zabudowa wsi Klucznik. Przedmiotowa działka przylega do wewnętrznej drogi gminnej- działka nr 174- nieurządzonej w terenie. Około 60 metrów na wschód przebiega droga powiatowa o nawierzchni asfaltowej.

W związku z powyższym, Kupujący przy zawarciu notarialnej umowy sprzedaży będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia o treści: „Jestem świadomy faktu, że przedmiotowa nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Samodzielnie i na własny koszt zapewnię sobie dostęp do nieruchomości. Nie wystąpię ani nie będę występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu”.

Działka nr 189/5 posiada regularny kształt zbliżony do prostokąta. Teren działki o łagodnej konfiguracji. Powierzchnię działki stanowią grunty rolne i leśne. Grunty rolne skoncentrowane są w południowej części nieruchomości, leśne- w północnej. Na nieruchomości występują drzewa oraz zakrzaczenia, skoncentrowane wzdłuż zachodniej granicy działki. Działka obecnie wykorzystywana jako powierzchnia do składowania m.in. materiałów budowlanych, starych opon. Przez środek działki wyjeżdżona droga wewnętrzna gruntowa.

W związku z powyższym, Kupujący przy zawarciu notarialnej umowy sprzedaży będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia o treści: „Jestem świadomy faktu obciążenia przedmiotu sprzedaży bezumownym użytkowaniem. Samodzielnie i na własny koszt będę podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpię ani nie będę występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu”.

Zgodnie z informacją Urzędu Miejskiego w Barczewie, dla przedmiotowej nieruchomości brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast zgodnie z uchwałą nr XLII(404)2022 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 01 marca 2022 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Barczewo dla działki **nr 189/5 obręb Klucznik** ustala się zapis: **częściowo jako tereny nieoznaczone kierunkiem zagospodarowania oraz częściowo jako tereny lasów.**

Ponadto:

- Rada Miejska w Barczewie nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Barczewo;
- w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania przestrzennego, nie jest planowana lokalizacja siłowni wiatrowych;
- na powyższym terenie nie znajdują się złoża kopalin;

- działka nie jest objęta programem „Natura 2000”, nie jest położona w strefie chronionego krajobrazu oraz nie jest położona na terenie rezerwatu przyrody;
- dla ww. działki nie został uchwalony miejscowy plan odbudowy;
- działka nie jest usytuowana w granicach specjalnej strefy ekonomicznej;
- dla przedmiotowej nieruchomości nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy ani nie została wydana decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego, nie wpłynęły też wnioski o wydanie decyzji;
- działka nie jest położona na obszarze rewitalizacyjnym i zdegradowanym oraz na obszarze specjalnej strefy rewitalizacyjnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2024, poz. 278);
- działka nie jest wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Jednocześnie w dniu 31 października 2024r. Rada Miejska w Barczewie podjęła Uchwałę nr VIII(67)2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Barczewo.

Zgodnie z informacją Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie przedmiotowa działka nie jest objęta formami ochrony przyrody takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Jednocześnie przedmiotowa działka położona jest w niedalekiej odległości od Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr XX/470/16 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27.09.2016r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2016 r. poz. 4171).

Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków poinformował, że na przedmiotowej działce nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że przedmiotowa działka nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest tutaj Oddział i przez obszar działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. Nie zachodzi więc konieczność rezerwy terenu z ww. działki na potrzeby budowy dróg krajowych.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie poinformował, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na przedmiotowej działce, oraz że w ciągu najbliższych 12 miesięcy nie wystąpi do właściwych organów o wszczęcie postępowania w sprawie wydania zezwolenia na lokalizację lub realizację inwestycji na terenie w/w nieruchomości.

Powiatowa Służba Drogorowa w Olsztynie poinformowała, że przedmiotowa działka nie przylega do żadnej z dróg powiatowych i jej sprzedaż nie będzie kolidowała z planami Powiatowej Służby Drogorowej w Olsztynie.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku poinformował, że na przedmiotowej działce nie występują śródlądowe wody płynące oraz urządzenia melioracji wodnych.

Zgodnie z informacją Warmińsko – Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie brak jest rejestrów i dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej działki były zgłaszane roszczenia. Jednocześnie przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim nie toczą się postępowania administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Na podstawie wglądu dokonanego w dniu 20.03.2025 r. poprzez stronę internetową Starostwa Powiatowego w Olsztynie, stwierdzono, że na przedmiotowej nieruchomości nie występują złoża kopalin.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje powyższą nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Olsztyńskiego. 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 będzie zobowiązany złożyć w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenie, że otrzymał kopię wypisu i wrysu działki wchodzącej w skład nabywanej nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 43.600,00 zł

(słownie: czterdzieści trzy tysiące sześćset złotych)

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Przedmiotowa nieruchomość będzie sprzedawana w trybie przetargu. Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.

UWAGA

1. 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>
2. Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - 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.Nabywający zobowiązany będzie do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczeń w tym zakresie. Oświadczenia te będą składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.
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 (t.j. 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.
3. Na podstawie art. 29 ust. 4 ww. ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje **prawo pierwokupu** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez Nabywcę w okresie 5 lat, licząc od dnia jej nabycia od KOWR.
4. 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. Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego z zastrzeżeniem poniższych postanowień:
 - 1) Prawo odkupu może zostać wykonane przez KOWR zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, jak i w odniesieniu do poszczególnych jej części, niezależnie kto będzie wówczas właścicielem tej nieruchomości, gdy:
 - a) nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmianą dotychczasowego planu albo wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczącą m.in. lokalizacji odnawialnych źródeł energii),
 - b) w nowo uchwalonym planie ogólnym gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
 - c) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z projektem tego planu nieruchomość ma być przeznaczona na cele nierolne,

- d) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zgodnie z projektem tego studium nieruchomość położona będzie poza strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, poza strefą produkcji rolniczej lub poza strefą otwartą przewidzianą na cele nierolne,
 - e) wojewoda lub starosta wszczął postępowanie o wydanie decyzji, na podstawie której nieruchomość podlegałaby wywłaszczeniu albo z mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
 - f) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodzi złoża surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży,
 - g) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez Kupującego,
- 2) W razie wykonania prawa odkupu całej nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
- a) ceny określonej w umowie sprzedaży,
 - b) udokumentowanych kosztów poniesionych przez Kupującego w związku z zawarciem umowy sprzedaży i przeniesieniem własności nieruchomości tj. opłaty notarialnej, wpisu w związku z ujawnieniem własności w księdze wieczystej,
 - c) wartości nakładów na nieruchomość poniesionych do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez KOWR, z zastrzeżeniem ppkt 4).
- 3) W razie wykonania odkupu części nieruchomości lub udziału w nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
- a) części ceny całej nieruchomości, ustalonej proporcjonalnie do udziału wartości odkupywanej części w wartości całej nieruchomości, określonej w wycenie stanowiącej podstawę ustalenia ceny sprzedaży, o której mowa w umowie sprzedaży,
 - b) kosztów, o których mowa w ppkt 2) lit. b) w proporcji określonej powyżej (tj. w lit. a),
 - c) wartości nakładów poniesionych na odkupowaną część nieruchomości do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez KOWR, z zastrzeżeniem ppkt 4.
- 4) Nakłady, o których mowa w ppkt 2) lit. c) i ppkt 3) lit. c) zostaną uwzględnione w cenie odkupu tylko o tyle, o ile zwiększą wartość nieruchomości lub jej części w stosunku do ceny określonej odpowiednio w ppkt 2) lit. a) lub ppkt 3) lit. a) .
5. Jeżeli w dacie wykonywania prawa odkupu nieruchomość obciążona będzie hipoteką, zapłata przez KOWR ceny określonej zgodnie z postanowieniem ppkt 2) lub ppkt 3) zostanie uiszczona po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej.
6. Na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa każdy nabywca nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości. Zatem w notarialnej umowie sprzedaży Nabywca zobowiązany będzie złożyć stosowne oświadczenie w tym zakresie.
- 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.
7. W myśl art. 29c ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, jest nieważna.
8. Oddział Terenowy KOWR 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 KOWR.

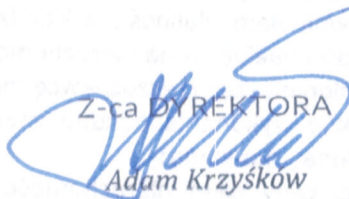
Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem. Szczegółowe informacje o przedmiocie sprzedaży można uzyskać w siedzibie KOWR OT Olsztyn, ul. Głowackiego 6, pok. 23 tel. (89) 524-89-05.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres co najmniej 14 dni licząc od dnia

23 lipca 2025 roku: w Urzędzie Miejskim w Barczewie, w W-MIR w Olsztynie, w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, ul. Głowackiego 6 oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Miejski w Barczewie.
2. Warmińsko – Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie.
3. KOWR OT Olsztyn.

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzyśków