



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WGZ.GM.4240.158.2025.AKo. 4

Olsztyn, 2025-09-01

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa działając na podstawie:

- art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity Dz.U.2025 poz. 559 ze zm.),
 - ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz.U.2025 poz. 826),
 - 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. 2021 poz. 2092),
- podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości gruntowej niezabudowanej, przeznaczonej do sprzedaży, pochodzącej ze zlikwidowanego Państwowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Rolnej Tolko, położonej w województwie warmińsko – mazurskim, powiecie bartoszyckim, na terenie gminy Bartoszyce w obrębie **Wyłęba**.

KOWR uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na sprzedaż nieruchomości - pismem z dnia 24.03.2025r. znak: DNI.mr.623.355.2024



Opis nieruchomości:

Nieruchomość rolna niezabudowana, położona na kolonii wsi Sortławki obręb Wyręba. Sortławki to niewielka osada składająca się z kilku siedlisk w zwartej zabudowie, położona 4 km na południe od drogi wojewódzkiej nr 512, oraz około 10 km od Bartoszyce (ośrodek gminny i powiatowy). Kształt działki nieregularny, a jej powierzchnia pofałdowana, przylega do gruntowej drogi gminnej w złym stanie technicznym. Grunty odłogowane w całości porośnięte drzewostanem o wartości użytkowej. Przez sąsiednią nieruchomość dz. nr 58/7 przebiega częściowo wyjeżdżona droga. Działka położona w sąsiedztwie gruntów rolnych i leśnych, najbliższa zabudowa w odległości około 250 m.

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona na terenie gminy Bartoszyce w **obrzebie Wyręba** oznaczona w ewidencji gruntów jako **działka nr 58/9** o powierzchni **5,6540 ha**, w tym:

Grunty orne – 0,6598 ha (klasa gleb: RIVa),
Pastwiska trwałe – 1,8533 ha (klasa gleb: PsIV – 0,7753 ha, PsV – 1,0780ha),
Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – 3,1409ha (klasa gleb: Lzr/PsV),

Powierzchnia użytków rolnych – 2,5131ha.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Bartoszycach **Księga Wieczysta Nr: OL1Y/00023758/5.**

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy Bartoszyce w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Bartoszyce zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Bartoszyce Nr IV/29/2024 z dnia 30.07.2024r., działka położona jest na obszarze rolnym częściowo zalesionym.

Działka położona w **Obszarze Chronionym „Natura 2000” „Ostoja Warmińska”**. Na obszarze tym istnieją ograniczenia zagospodarowania wynikające z zakwalifikowania terenu jako:

OSO Obszar Specjalnej Ochrony - Dyrektywa Ptasia – o ochronie dziko żyjących ptaków nr 79/409/EEC oraz

SOO Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk - Dyrektywa Siedliskowa o ochronie siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej flory i fauny nr 92/43/EEC, ponadto **na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny.**

Ponadto:

- studium nie określa występowania złóż surowców naturalnych na wnioskowany teren,
- w obowiązujących opracowaniach nie rozpatrywano możliwości inwestycyjnych związanych z elektrowniami siłowymi,
- gmina nie zamierza w najbliższym czasie podejmować działań planistycznych obejmującym dany obszar,
- nie wpłynęły wnioski, oraz nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, ani lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- gmina nie zamierza występować z wnioskiem o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej,
- działka nie jest położona na obszarze strefy rewitalizacji. Ponadto Gmina nie podjęła uchwały o rewitalizacji,
- działka nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.
- działka posiada dostęp do drogi gminnej– dz. nr 62/3 obr. Nr 80 Wyręba.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków poinformował, że w przypadku ww. działki mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie poinformowały, że działka graniczy z działką nr 5/10 obr. Wyręba, która stanowi śródlądowe wody płynące – ciek o nazwie „Dopływ z Worgielit”.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska poinformowała, że 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 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.

Rejestr pomników przyrody dostępny jest na stronie Biuletynu Informacji Publicznej RDOŚ w Olsztynie (www.bop.olsztyn.rdos.gov.pl), w zakładce Inne rejestry przyrodnicze- rejestry form ochrony przyrody w województwie warmińsko – mazurskim – rejestr pomników przyrody.

Ponadto na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 162 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 19.12.2008 r. ws. Obrazu Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. Nr 201, poz. 3154).

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie, Zarząd Dróg Wojewódzkich i Zarząd Dróg Powiatowych w Dąbrowie k/Bartoszyc poinformowały w swoich pismach, że aktualnie nie planują usytuowania, budowy i rozbudowy dróg publicznych kosztem ww. działki.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie poinformował, że nie toczy się postępowanie administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Starostwo Powiatowe w Bartoszycach poinformowało, że Starosta bartoszycki nie udzielał koncesji na poszukiwanie lub rozpoznanie kopalin oraz koncesji na wydobycie kopalin, nie posiada także informacji o występowaniu kopalin na przedmiotowej nieruchomości.

Na podstawie wglądu do materiałów udostępnionych przez Geologa Wojewódzkiego w Olsztynie na stronie <https://bip.warmia.mazury.pl/kategoria/54/geologia-wykaz-dokumentacji.html>, dotyczących działki nr 14/2 położonej w obrębie Wągniki gmina Górowo Iławeckie, ustalono na podstawie wykazu dokumentacji geologicznej województwa warmińsko-mazurskiego, systemu MIDAS i CBDG Państwowego Instytutu Geologicznego, że na w/w działce ewidencyjnej nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Bartoszyckiego. 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 działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 256.300,00 zł

(słownie: dwieście pięćdziesiąt sześć tysięcy trzysta złotych)

W cenie wywoławczej uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 19 października 1991 roku, o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Na uzasadniony wniosek nabywającego, KOWR może rozłożyć spłatę należności na roczne raty na okres nie dłuższy niż 15 lat (łącznie z pierwszą wpłatą), jeżeli przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości nabywca wpłaci co najmniej 10 % jej ceny i przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

Warunki rozkładania ceny sprzedaży na raty określa rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 roku w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz.U. z dnia 23 lutego 2012 r. poz. 208).

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**.

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 ze zm.) **za użytki rolne uważa się:** grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

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.

Zgodnie z art. 28a ust. 2 ww. 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

łącznie 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.

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy z dnia 19 października 1991 roku Krajowemu Ośrodkowi przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR.

W umowie sprzedaży nieruchomości zostanie wprowadzone umowne prawo odkupu wykonywane przez KOWR na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.

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.

Termin, miejsce i warunki uczestniczenia w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, pok. 14, tel. 89 524 88 19 w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego, w Sekcji Zamiejscowej w Bartoszycach tel. 89 762 79 10.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres, co najmniej 14 dni poczynając **od dnia 05 września 2025 roku**, na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, w Urzędzie Gminy w Bartoszycach, w W-M Izbie Rolniczej (Oddziale Terenowym w Bartoszycach), w siedzibie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa - Sekcji Zamiejscowej w Bartoszycach, oraz w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie przy ul. Głowackiego 6.

Z-ca DIREKTORA
[Podpis]
Adam Krzyśków

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy Bartoszyce,
2. Sekcja Zamiejscowa KOWR w Bartoszycach,
3. W-MIR w Olsztynie / OT Biura w Bartoszycach,
4. a/a.