



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Kętrzynie

OLS.WGZ.KO.4240.98.2025.LZ.6

Kętrzyn, dnia 09.12.2025 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 Momajny, jako działki: nr 144/6 (o pow. 0,3000 ha), nr 144/7 (o pow. 0,4300 ha), **o łącznej powierzchni ogólnej 0,7300 ha** (użytki rolne 0,6800 ha), w tym: pastwiska trwałe – 0,6800 ha, klasy gleb: Ps III – 0,6800 ha, nieużytki (N) – 0,0500 ha.

Nieruchomość położona jest w obrębie Momajny w gminie Barciany. Momajny są niewielką wsią o charakterze rolniczym, położoną w pobliżu granicy państwa z obwodem królewieckim w odległości ok. 15 km od Barciansiedziby gminy i ok. 30 km od miasta powiatowego Kętrzyn. Nieruchomość położona jest w otoczeniu niezabudowanych terenów rolnych oraz w bliskim sąsiedztwie rozproszonej zabudowy siedliskowej. Zwarta zabudowa wsi Momajny znajduje się w odległości ok. 1000 m. 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 działek płaski, działka nr 144/7 porośnięta gęstymi, lichymi samosiejkami, działka nr 144/6 bez znaczących przeszkód w wykorzystaniu. Działki położone są przy typowej drodze gruntowej dobrej jakości, ok. 250 m od drogi asfaltowej. Działka nr 144/6 w obrębie Momajny posiada bezpośredni dostęp do gminnej drogi publicznej Nr 125015N (stanowiącą działkę 222 w obrębie Momajny), a działka nr 144/7 w obrębie Momajny posiada pośredni dostęp do tej drogi za pośrednictwem wewnętrznej drogi gminnej (stanowiącą działkę 220 w obrębie Momajny). Działki nieuzbrojone w urządzenia infrastruktury technicznej.

W V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kętrzynie dla działek nr 144/6, 144/7 prowadzona jest księga wieczysta **KW NR OL1K/00002448/5**.

Urząd Gminy w Barcianach zaświadczeniem, znak: RGKiI.6727.199.2025 z dnia 24.11.2025 r. stwierdza, że nie posiada aktualnie obowiązującego Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Barciany w obrębie Momajny, Gmina Barciany.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Barciany działki nr 144/6, 144/7 w obrębie Momajny w całości są zdefiniowane jako teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Działka nr 144/6 w obrębie Momajny posiada bezpośredni dostęp do gminnej drogi publicznej Nr 125015N (stanowiącą działkę 222 w obrębie Momajny).

Działka nr 144/7 w obrębie Momajny posiada pośredni dostęp do gminnej drogi publicznej Nr 125015N (stanowiącą działkę 222 w obrębie Momajny) za pośrednictwem wewnętrznej drogi gminnej (stanowiącą działkę 220 w obrębie Momajny).

Dodatkowo Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Barciany wskazuje, iż na terenie ww. działek zlokalizowany jest obszar OSOP „Natura 2000” Ostoja Warmińska oraz strefa obsługi mieszkańców.

Na działki nr 144/6, 144/7 w obrębie Momajny nie wydano decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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

Działki Nr 144/6, 144/7 w obrębie Momajny zgodnie z ww. uchwałą nie znajdują się na terenie zdegradowanym o których mowa w art.8 i 25 ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji. Ponadto

przedmiotowe działki nie znajdują się na terenie rewitalizacji i nie podlegają prawu pierwokupu na rzecz Gminy Barciany.

Przedmiotowe działki nie są położone na obszarze warmińsko-mazurskiej strefy ekonomicznej.

Rada Gminy Barciany podjęła Uchwałę NR XXI/140/2025 z dnia 25 września 2025r. w sprawie ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji na całym obszarze rewitalizacji Gminy Barciany do roku 2033. Działki nr 144/6, 144/7 w obrębie Momajny, Gmina Barciany zgodnie z ww. uchwałą nie znajdują się na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

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

Gmina Barciany nie planuje realizacji inwestycji drogowych w obrębie przedmiotowych nieruchomości.

Działki nr 144/6, 144/7 w obrębie Momajny nie są objęte miejscowym planem odbudowy.

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.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie, pismem znak: WSI.402.1007.2025.IB z dnia 23.07.2025 r. poinformowała, że działki nr 144/6, 144/7 obręb Momajny, gmina Barciany nie są objęte 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. działki położone są na obszarze specjalnej ochrony ptaków Ostoja Warmińska PLB280015.

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 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.5136.429.2025.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 działkach nr 144/6 i 144/7 obręb Momajny, gmina Barciany 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.0145.154.2025 z dnia 15.07.2025 r., poinformowało, że na działkach nr 144/6 i 144/7 w obrębie Momajny, gmina Barciany, powiat kętrzyński, zgodnie z danymi zawartymi w cyfrowej Mapie Podziału Hydrograficznego Polski (skala 1:10000 ver.17) nie występują śródlądowe wody płynące, natomiast zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów zlokalizowane są urządzenia melioracji wodnych - dreny. Zarząd Zlewni w oparciu o dane zgromadzone w Systemie Informacyjnym Gospodarowania Wodami nie widzi przeciwwskazań w trwałym rozdysponowaniu ww. działek.

Starosta Kętrzyński pismem znak: RŚ.6580.25.2025 z dnia 14.07.2025 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 działek nr 144/6 i 144/7 obręb Momajny. W związku z powyższym Starosta Kętrzyński nie dysponuje informacją o występowaniu na terenie przedmiotowych działek kopalin pospolitych.

Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie pismem znak: ZDP.DT.4001.48.2025 z dnia 16.07.2025 r. poinformował, że działki nr 144/6, 144/7 obręb Momajny, gmina Barciany nie przylegają do dróg powiatowych administrowanych przez Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie pismem znak: ZDW-IP.4205.412.2025 z dnia 11.07.2025 r. poinformował, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działkach nr 144/6 i 144/7 obręb Momajny, gmina Barciany. Ponadto podaje, iż nie zostało wszczęte na wniosek ZDW w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działek na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz że w najbliższych miesiącach nie zamierza wsząć 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 przedmiotowych działek. Przedmiotowe działki nie posiadają zjazdów i nie przylegają bezpośrednio do pasów drogowych dróg wojewódzkich.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie pismem znak: OOL.Z-3.70.270.2025.WM z dnia 05.08.2025 r. poinformowała, że działki nr 144/6 i 144/7 w obrębie Momajny, na terenie gminy Barciany, nie przylegają do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar tych działek nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym, nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tych działek na potrzeby budowy dróg krajowych.

GDDKiA poinformowała, że dla ww. działek 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 zaświadczeniem znak: GKN-E.6620.3.31.2025 z dnia 15.07.2025 r. poinformował, że działki 144/6 i 144/7 w obrębie Momajny nie są obciążone 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. 7511.2.373.2025.JS z dnia 01.08.2025 r. poinformował, że nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Aktualnie przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim nie toczą się postępowania administracyjne o sprzeczne z prawem przejęcie na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości położonej w gminie Barciany w obrębie Momajny, oznaczonej w ewidencji gruntów jak działki 144/6 i 144/7.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 21.700,00 zł
(słownie: dwadzieścia jeden tysięcy siedemset 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 działek wchodzących 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 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