



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WGZ.GM.4240.229.2025.AKo. 2

Olsztyn, 2025-07-01

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa działając na podstawie:

- art. 2 ust. 2 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.2024 poz. 801),
 - ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz.U.2024 poz. 589 ze zm.),
 - 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, wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pochodzącej ze zlikwidowanego PPGR Bartoszyce, położonej w obrębie Drawa, gmina Bartoszyce, powiat bartoszycki, woj. warmińsko-mazurskie, **przeznaczonej do sprzedaży w trybie pierwszeństwa nabycia.**

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi pismem z dnia 07.03.2025r. znak: DNI.mr.623.344.2024 wyraził zgodę na sprzedaż nieruchomości w trybie pierwszeństwa nabycia.

OPIS NIERUCHOMOŚCI

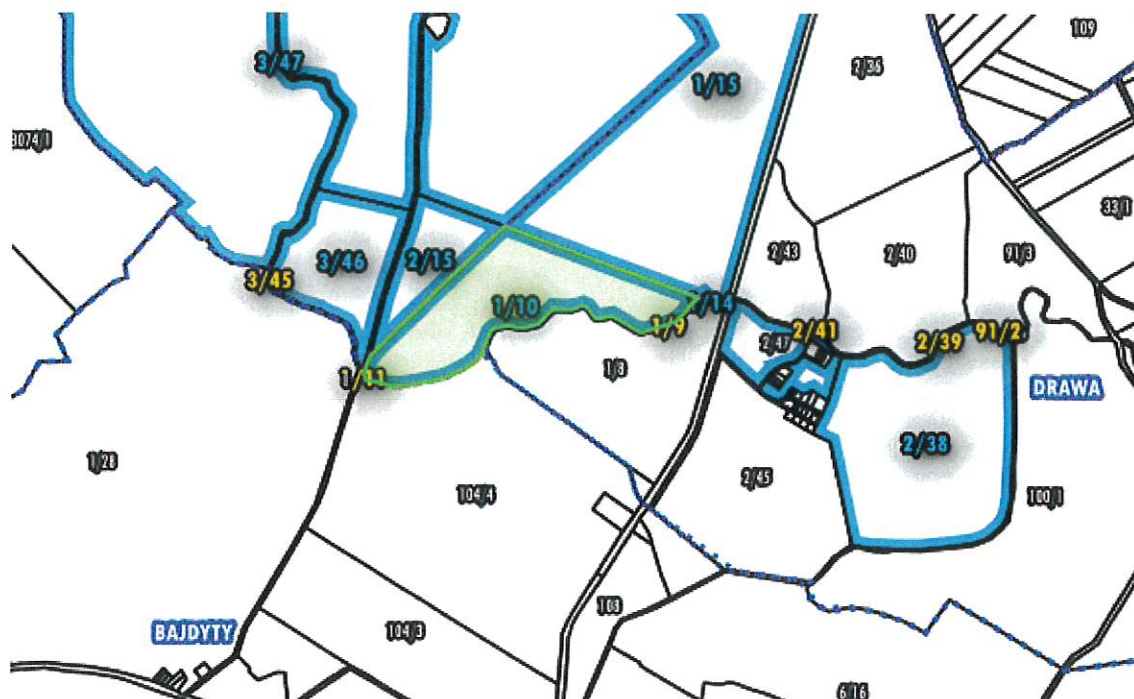
Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Bartoszyce, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów **Nr 1/10 o pow. 17,1482 ha, obręb Drawa.**

KW Nr OL1Y/00031279/2.

Grunty orne – 17,0354ha (klasa gleb: RIIIB),

Grunty zadrzewione i zakrzewione - 0,1128ha (klasa gleb: Lz/RIIB).

Powierzchnia użytków rolnych – 17,0354ha.



Opis przedmiotu sprzedaży:

Działka położona w obrębie Drawa, na kolonii osady Bieliny. Drawa i Bieliny to niewielkie osady, położone w południowo – wschodniej części gminy Bartoszyce. Bieliny położone przy drodze powiatowej z Bajdyt w kierunku wsi Galiny, natomiast Drawa położona około 1 km od drogi wojewódzkiej nr 592 Bartoszyce – Kętrzyn.

Działka położona około 800m na północ od zabudowań. Kształt nieruchomości jest nieregularny (szczególnie nieregularny przebieg ma granica południowa – wzdłuż cieku wodnego). Granice zewnętrzne przebiegają wzdłuż drogi dojazdowej i działek rolnych. Dojazd do nieruchomości dobry, od strony zachodniej na odcinku 50 m przylega do drogi gminnej utwardzonej płytami betonowymi (dz. nr 6/2 obr. Łabędnik Duży). Bezpośrednie otoczenie działki stanowią grunty rolne.

Nieruchomość użytkowana rolniczo przez Dzierżawcę.

Zgodnie z zaświadczeniem Wójta Gminy Bartoszyce z dnia 13.06.2025 roku, w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Bartoszyce zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Bartoszyce Nr IV/29/2024 z dnia 30 lipca 2024 r., nieruchomość znajduje się na terenie określonym jako rolnicza przestrzeń produkcyjna.

Urząd Gminy planuje przystąpić do uchwalenia planu ogólnego.

Działka nie jest objęta ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy. Działka nie jest objęta ustaleniami decyzji o lokalizacji celu publicznego.

Ponadto:

- Inwestorzy wyrażają zainteresowanie lokalizacją siłowni wiatrowych między innymi w miejscowości Drawa. Na obecnym etapie nie zostały wskazane konkretne nieruchomości na których miałyby powstać planowane inwestycje, ponadto Wójt Gminy nie posiada informacji o dokonanych pomiarach wiatru na potrzeby budowy elektrowni wiatrowych,
- aktualnie nie wpłynęły wnioski o wydanie 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 rewitalizacji objętym uchwałą o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 09.10.2015r. o rewitalizacji, jak również nie jest położona na Obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 09.10.2015r. o rewitalizacji,
- obszar ww. nieruchomości nie jest objęty miejscowym planem odbudowy,
- działka posiada dostęp do drogi gminnej o nr działki 6/2 obr.35 – Łabędnik Duży.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie informuje, że przedmiotowa nieruchomość nie przylega do pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest Oddział w Olsztynie i przez obszar działek nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej nieruchomości na potrzeby budowy dróg krajowych. Jednocześnie GDDKiA informuje, że nie zamierza wystąpić 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 dla przedmiotowych działek.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie informuje, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na przedmiotowej nieruchomości. Ponadto podaje 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 tych działek na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych 12 miesiącach nie zamierza wszczęć 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.

Zarząd Dróg Powiatowych w Dąbrowie k/Bartoszyce informuje, że nie realizuje oraz nie ma w planach w okresie najbliższych 12 miesięcy występować z wnioskiem o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie poinformowały, że na nieruchomości nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące. Działka graniczą z działkami nr 1/9 i 1/11 obr. Drawa, oraz z działką nr 104/4 obr. Bajdyty, które stanowią grunty pokryte śródlądowymi wodami płynącymi – Dopływ z Matyjaszek.

Zgodnie z informacją udzieloną przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie, na działce nr 1/10 znajdują się stanowiska archeologiczne nr III AZP 16-66/3 oraz II AZP 16-66/2 włączone do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. W przypadku przedmiotowej nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Informacje dotyczące lokalizacji stanowisk archeologicznych udzielane są w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Olsztynie.

Zgodnie z informacją udzieloną przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Starostwo Powiatowe w Bartoszycach poinformowało, że Starosta Bartoszycki nie udzielał koncesji na poszukiwanie lub rozpoznanie kopalin oraz koncesji na wydobywanie nie posiada informacji o występowaniu kopalin pospolitych na nieruchomości.

W stosunku do przedmiotowej nieruchomości nie zostały zgłoszone żadne roszczenia reparyacyjne. Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi służebnościami.

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 w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopię wypisu i wyrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Cena sprzedaży nieruchomości wynosi 937.700,00 zł

(słownie: dziewięćset trzydzieści siedem tysięcy siedemset złotych).

W cenie nieruchomości uwzględniono koszty poniesione na przygotowanie jej do sprzedaży.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy 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 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 zbyte 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.**

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 KOWR.

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

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres co najmniej 14 dni licząc od dnia 7 lipca 2025 roku: w Urzędzie Gminy Bartoszyce, w W-MIR w Olsztynie - Oddziale Terenowym w Bartoszycach, w siedzibie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa - Sekcji Zamiejscowej w Bartoszycach, w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie przy ul. Głowackiego 6 oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzyśków

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

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