



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Kętrzynie

OLS.WGZ.KO.4240.72.2025.LZ.7

Kętrzyn, dnia 12.05.2025 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 2024 r., poz. 801 z późn. zm.) 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 zabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w woj. warmińsko-mazurskim, powiecie kętrzyńskim, gminie Barciany, pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość zabudowana budynkiem niemieszkalnym - dawnej zlewni mleka o pow. zabudowy 72 m² (brak nr inwentarzowego), położona w gminie Barciany, oznaczona w ewidencji gruntów obręb **Momajny**, jako **działki nr: 47/8, 47/11, 47/12, 47/13, 266/1 o łącznej powierzchni ogólnej 0,1113 ha** (użytki rolne - 0,0559 ha), w tym: inne tereny zabudowane (Bi) - 0,0554 ha, pastwiska trwałe - 0,0509 ha, klasy gleb: Ps III, grunty pod rowami - 0,0050 ha, klasy gleb: W-Ps III.

Nieruchomość położona jest w obrębie Momajny w gminie Barciany. Momajny są niewielką wsią o charakterze rolniczym, położoną w pobliżu granicy Państwa z Obwodem Kaliningradzkim, w odległości około 20 km od Barcian - siedziby gminy i około 30 km od miasta powiatowego Kętrzyn. Nieruchomość położona jest w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej wsi oraz sąsiedztwie niezabudowanych terenów rolnych. Stan usług i zaplecza bytowego słaby - obiekty handlowe i usługowe różnych branż oraz punkty użyteczności publicznej znajdują się w znacznym oddaleniu. Działki tworzą zwarty kompleks zabudowany murowanym budynkiem dawnej zlewni mleka: powierzchnia zabudowy - 72 m², ilość kondygnacji - 1, konstrukcja - murowana, dach/stropodach - płaski, o konstrukcji stalowej z wypełnieniem płyt betonowo - wiórowych, pokrycie resztkami papy, dach nieszczelny, ściany zewnętrzne - murowane z cegły pełnej i pustaków, ściany wewnętrzne - murowane, obróbki blacharskie - brak, posadzki i podłogi - betonowe, stolarka okienna - drewniana typu gospodarczego, zdekompletowana, nieszczelna, stolarka drzwiowa - drewniana typu gospodarczego, wypaczona, nieszczelna, elewacja - tynk cementowy, miejscami spękany ze znacznymi ubytkami, sposób użytkowania - budynek gospodarczy. Budynek w bardzo złym stanie technicznym. Teren nieruchomości ogrodzony jest częściowo ogrodzeniem z siatki z bramą (ogrodzenie niekompletne, całkowicie skorodowane). Cały obszar nieruchomości porośnięty jest roślinnością trawiastą. Zaśmiecony jest pozostałościami żelbetonowej rampy, znajdują się na niej betonowe studzienki o nieokreślonym przeznaczeniu. Kształt nieruchomości - regularny, wielokątny. Nieruchomość posiada dostęp do gminnej drogi publicznej (działka nr 195/2 obręb Momajny). Przez działki nr: 47/11, 47/12, 47/13 przebiega sieć wodociągowa.

Uwaga:

Wobec braku wyposażenia budynku w instalacje zużywające energię, nie jest wymagane sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej budynków.

W V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kętrzynie dla działek nr 47/8, 47/9 obręb Momajny, gm. Barciany prowadzona jest księga wieczysta **KW NR OL1K/00039035/5**. Działki 47/11, 47/12, 47/13 powstały w wyniku podziału działki 47/9 (różnica powierzchni przed i po podziale wynika z ponownego, bardziej precyzyjnego pomiaru przeprowadzonego po podziale). Podział zostanie wprowadzony przy zawarciu umowy sprzedaży.

Dla działki 266/1 obręb Momajny, gm. Barciany prowadzona jest księga wieczysta **KW NR OL1K/00035915/0**.

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

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Barciany działki nr 47/8, 47/11, 47/12, 47/13, 266/1 w obrębie Momajny zostały zdefiniowane jako teren zabudowy zagrodowej.

Dodatkowo Studium... wskazuje, iż na terenie ww. działek 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 47/8 w obrębie Momajny posiada dostęp do drogi gminnej publicznej NR 125013 N (działka nr 195/2 w obrębie Momajny) poprzez działki nr 266/1 i 47/11 w obrębie Momajny.

Działki nr 47/11, 47/12 i 47/13 w obrębie Momajny posiadają dostęp do gminnej drogi publicznej NR 125013 N (działka nr 195/2 w obrębie Momajny).

Działka nr 266/1 w obrębie Momajny posiada dostęp do drogi gminnej publicznej NR 125013 N (działka nr 195/2 w obrębie Momajny) poprzez działkę nr 47/11 w obrębie Momajny.

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.

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 47/8, 47/11, 47/12, 47/13 i 266/1 w obrębie Momajny, gm. Barciany, zgodnie z ww. uchwałą nie znajdują się na terenie zdegradowanym. Przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się na terenie rewitalizacji i nie podlega prawu pierwokupu na rzecz Gminy Barciany.

Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.

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

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała, że działki nr 47/8, 47/11, 47/12, 47/13, 266/1 obręb 0034 Momajny, gmina Barciany (280802_2.0034.47/8, 280802_2.0034.47/11, 280802_2.0034.47/12, 280802_2.0034.47/13, 280802_2.0034.266/1) 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, 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 działkach nr 47/8, 47/11, 47/12, 47/13, 266/1 w obrębie Momajny, gm. Barciany nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków nieruchomych. 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 poinformowało, że na działkach nr 47/8, 47/11, 47/12, 47/13, 266/1 w obrębie Momajny, gmina Barciany, powiat kętrzyński, zgodnie z danymi zawartymi w cyfrowej Mapie Podziału Hydrograficznego Polski (skala 1:10000 ver.17) nie występują śródładowe wody płynące. Na działkach nr 47/8, 47/11, 47/12, 47/13 w obrębie Momajny nie występują urządzenia melioracji wodnych. Natomiast na działce nr 266/1 znajduje się urządzenie melioracji wodnych – rów melioracyjny.

Zarząd Zlewni w oparciu o dane zgromadzone w Systemie Informacyjnym Gospodarowania Wodami nie widzi przeciwwskazań w trwałym rozdysponowaniu ww. działek.

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 działek nr 47/8, 47/11, 47/12, 47/13, 266/1 obręb Momajny. W związku z powyższym Starosta Kętrzyński nie dysponuje informacją o występowaniu na terenie przedmiotowych działek kopalin pospolitych.

Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie poinformował, że działki nr 47/8, 47/11, 47/12, 47/13, 266/1 obręb Momajny, gmina Barciany nie sąsiadują 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 działki nr 47/8, 47/11, 47/12, 47/13, 266/1 w obrębie geodezyjnym Momajny, 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 działki nr 47/8, 47/11, 47/12, 47/13, 266/1 w obrębie Momajny na terenie gminy Barciany, nie przylegają bezpośrednio 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 działek nr 47/8, 47/11, 47/12, 47/13, 266/1 w obrębie Momajny na terenie gminy Barciany, 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 działki nr 47/8, 47/11, 47/12, 47/13, 266/1 w obrębie Momajny nie są obciążone dożywotnim użytkownictwem 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 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 toczy się postępowanie administracyjne o sprzeczne z prawem przejęcie na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości położonej w gminie Barciany w obrębie Momajny, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 47/8, 47/11, 47/12, 47/13, 266/1.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 18.200,00 zł
(słownie: osiemnaście tysięcy dwieście 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 wrysem 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 rysu działek wchodzących 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. 31b 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.

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 21 maja 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

p.o. KIEROWNIK,
Sekcji Zamiejscowej w Kętrzynie

Wojciech Fabisiwski