



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Kętrzynie

OLS.WGZ.KO.4240.73.2025.LZ.5

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 ze zlikwidowanego PPGR KR w Skandawie.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem gospodarczym o pow. zabudowy 26 m² (bez nr inwentarzowego), położona w gminie Barciany, oznaczona w ewidencji gruntów obręb **Wielewo**, jako **udział 1/2 części w działce nr 123 o powierzchni ogólnej 0,1232 ha** (użytki rolne – 0 ha), w tym: tereny mieszkaniowe (B) - 0,1232 ha.

Nieruchomość położona jest we wsi Wielewo w gminie Barciany. Wielewo jest niewielką wsią o charakterze rolniczym, położoną w pobliżu granicy Państwa z Obwodem Kaliningradzkim, w odległości ok. 10 km od Barcian – siedziby gminy i ok. 35 km od miasta powiatowego Kętrzyn. Nieruchomość położona jest w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej wsi, oraz w 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. Nieruchomość zabudowana jest murowanym budynkiem gospodarczym: powierzchnia zabudowy – 26 m², ilość kondygnacji – 1 + poddasze do składowania, konstrukcja – murowana, dach/stropodach – wysoki, dwuspadowy o konstrukcji drewnianej kryty eternitem (nieuszczelny), fundamenty murowane, ściany zewnętrzne – murowane z cegły pełnej, ściany wewnętrzne – murowane i drewniane, strop – drewniany, obróbki blacharskie – brak, posadzki i podłogi – betonowe, stolarka okienna – drewniana typu gospodarczego, zdekompletowana, nieuszczelna, stolarka drzwiowa – drewniana typu gospodarczego, wypaczona, nieuszczelna, elewacja – tynk cementowy, miejscami spękany ze znacznymi ubytkami, sposób użytkowania – budynek gospodarczy. Budynek o znacznym stopniu zużycia. Teren działki ogrodzony jest częściowo ogrodzeniem z siatki. Porośnięty jest roślinnością trawiastą oraz pojedynczymi drzewami owocowymi i krzewami ozdobnymi. Znajduje się na niej również drewniana przybudówka do budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce sąsiedniej oraz drewniane szopki nietrwale związane z gruntem stanowiące nakłady obce, nieobjęte zakresem wyceny i sprzedaży. Kształt nieruchomości – regularny, wielokątny. Nieruchomość posiada dostęp do gminnych dróg wewnętrznych.

Uwaga:

* Na przedmiotowej działce znajduje się również drewniana przybudówka do budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce sąsiedniej, drewniane szopki nietrwale związane z gruntem oraz nasadzenia pojedynczych drzew owocowych i krzewów ozdobnych stanowiące nakłady obce, nieobjęte zakresem wyceny i sprzedaży.

*Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej. Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec sprzedającego z tego tytułu.

*Brak ustalonego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. Nieruchomość jest użytkowana przez współwłaścicieli nieruchomości. Kupujący będzie zobowiązany w notarialnej umowie sprzedaży oświadczyć, że samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia w posiadanie udziału 1/2 części w działce. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

* Działka ujęta jest w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

W V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kętrzynie dla działki nr 123 prowadzona jest księga wieczysta **KW NR OL1K/00017855/9**.

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

Na działkę nr 123 w obrębie Wielewo nie wydano decyzji o warunkach zabudowy ani nie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Barciany działka nr 123 w obrębie Wielewo została określona jako teren zabudowy zagrodowej.

Działka nr 123 w obrębie Wielewo posiada dostęp do wojewódzkiej drogi publicznej NR 591 (działka nr 28/1 w obrębie Aptynty, gm. Barciany) poprzez wewnętrzne drogi gminne (działka nr 17 obręb Aptynty, działka nr 41 obręb Wielewo), działkę nr 94/3 obręb Wielewo, gm. Barciany oraz wewnętrzne drogi gminne (działki nr 40 i 113 obręb Wielewo gm. Barciany).

Przedmiotowa nieruchomość nie jest położona na obszarze warmińsko-mazurskiej strefy ekonomicznej.

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

Na działce nr 123 w obrębie Wielewo, gmina Barciany znajduje się budynek nr 5, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, określony jako: „ZDF: brukowany dojazd do folwarku i domów robotników folwarcznych (ob. domy nr 4 i 5), rządówka (ob. dom nr 6), warsztat, podwórze, spichlerz, budynki gosp. przy domach robot. Folw.” i w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Z-14 „ZDF: zespół dworsko-folwarczny z brukowanym dojazdem do folwarku i domów robotniczych”.

Gmina Barciany nie przystąpiła i nie planuje przystąpienia do opracowania lub zmiany MPZP i SUIKZP dla przedmiotowego terenu ani dla jego sąsiedztwa.

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. Działka Nr 123 w obrębie Wielewo, gm. Barciany, zgodnie z ww. uchwałą nie znajduje się na terenie zdegradowanym ani 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 działka nr 123 obręb 0056 Wielewo, gmina Barciany nie jest objęta 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. działka położona jest 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 związku 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.), zmienione rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 8 listopada 2021 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz.U. z 2022 r. poz. 96).

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie poinformował, iż działka nr 123 w obrębi: Wielewo znajduje się na obszarze zespołu pałacowo-folwarcznego, włączonego do wojewódzkiej ewidencji zabytków nieruchomych. Ograniczenia w użytkowaniu ww. nieruchomości wynikają z obowiązujących przepisów, a w szczególności art. 5, 31, 27 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz art. 39 ust. 3 Prawa budowlanego.

Na terenie ww. nieruchomości nie stwierdzono lokalizacji stanowisk archeologicznych, ale mają do nich zastosowanie przepisy art. 32 i 33 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Działka nie jest wpisana do rejestru zabytków.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Zarząd Zlewni w Olsztynie poinformowało, że na działce nr 123 w obrębie Wielewo, gmina Barciany, powiat kętrzyński, zgodnie z danymi zawartymi w cyfrowej Mapie Podziału Hydrograficznego Polski (skala 1:10000 ver.17) nie występują źródłowe powierzchnie wody płynące jak również zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów nie występują urządzenia melioracji wodnych. Zarząd Zlewni w oparciu o dane zgromadzone w Systemie Informacyjnym Gospodarowania Wodami nie widzi przeciwwskazań w trwałym rozdysponowaniu ww. działki.

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 działki nr 123 obręb Wielewo. W związku z powyższym Starosta Kętrzyński nie dysponuje informacją o występowaniu na terenie przedmiotowej działki kopalin pospolitych.

Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie poinformował, że działka nr 123 obręb Wielewo, gmina Barciany nie sąsiaduje 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 działka nr 123 w obrębie geodezyjnym Wielewo, 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 działka nr 123 w obrębie Wielewo na terenie gminy Barciany, nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar tej działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym, nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych. GDDKiA poinformowała, że dla działki nr 123 w obrębie Wielewo 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 działka nr 123 w udziale 1/2 części w obrębie Wielewo nie jest obciążona 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 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 Wielewo, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 123.

Cena wywoławcza udziału w nieruchomości wynosi - 9.450,00 zł
(słownie: dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt 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 występować 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 działki wchodzącej 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.

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