

**KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA
ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE**

działając na podstawie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz.U. z 2025, poz. 559), ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.), a także ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 423) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości gruntowej, zabudowanej, wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pochodzącej ze zlikwidowanego PGR Skandawa, położonej na terenie gminy Barciany, powiat kętrzyński, woj. warmińsko-mazurskie, przeznaczonej do sprzedaży.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość gruntowa zabudowana, położona na terenie **gminy Barciany**, powiat kętrzyński, woj. warmińsko-mazurskie, oznaczona w ewidencji gruntów:

- **obręb Mołtajny** jako **działki nr 1/32** (12,6910 ha), **1/34** (0,4077 ha), **1/39** (111,0480 ha) oraz
- **obręb Kurkławki** jako **działka nr 4/11** (8,0285 ha).

Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 132,1752 ha, w tym:

- **grunty orne – 69,0652 ha** (RIIIa – 5,4095 ha, RIIIB – 57,0087 ha, RIVa – 4,6163 ha, RIVb – 0,1937 ha, RV – 0,4846 ha, RVI – 1,3524 ha),
- **łąki trwałe – 27,5393 ha** (ŁIII – 0,4053 ha, ŁIV – 27,1340 ha),
- **pastwiska trwałe – 24,1233 ha** (PsIII – 22,5909 ha, PsIV – 1,5324 ha),
- **grunty pod rowami – 3,2094 ha,**
- **grunty rolne zabudowane – 6,7220 ha,**
- **grunty zadrzewione i zakrzewione – 0,1464 ha,**
- **nieużytki – 1,3696 ha.**

W tym: 130,6592 ha użytków rolnych.

Na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości Oddział uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dnia 17.04.2024 r., znak pisma: DNI.mr.623.261.2023.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Kętrzyńskiego. 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.

Opis nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa, zabudowana, położna we wsi Arkłity, w strefie upraw rolnych oraz zabudowy wsi. Teren działek lekko pofałdowany. Działki wykorzystywane rolniczo. Miejscami występują kontury Lz porośnięte krzakami i lichym drzewostanem samosiejek różnych gatunków drzew (głównie olchy oraz brzozy), bez znaczącej wartości użytkowej. Kształt działek nieregularny, wielokątny. Działki tworzą zwarty kompleks typowych terenów rolnych. Przez nieruchomość przebiega linia energetyczna napowietrzna średniego napięcia z lokalizacją słupów oraz światłowód na istniejących słupach energetycznych niskiego napięcia. Zabudowa

zorganizowanej części fermy zlokalizowana jest na działce nr 1/32, zabudowa gospodarcza wyposażona jest w sieć elektryczną, wodną z hydrantami p. poż. i zbiorniki bezodpływowe.

Działki nr 1/39 obręb Mołtajny i 4/11 obręb Kurkławki są niezabudowane, położone na północ od zabudowy fermy.

Działka nr 1/34 jest niezabudowana, porośnięta chwastami i samosiewem drzew i krzewów – bez wartości użytkowej. Na działce znajduje się transformator słupowy (K-138) nie będący własnością KOWR i nie stanowiący przedmiotu sprzedaży – **działka zostanie obciążona służebnością przejęcia i przejazdu do transformatora na rzecz właściciela infrastruktury (w linii prostej z drogi gminnej działki nr 1/35 obręb Mołtajny).**

Możliwość i warunki podłączenie do sieci należy każdorazowo uzgodnić z jej właścicielem.

Nieruchomość położna jest przy publicznej drodze powiatowej Nr 1711N o nawierzchni asfaltowej (działka nr 2, obręb Mołtajny) oraz wewnętrznych drogach gminnych (działki nr 1/29 i 1/35 obręb Mołtajny).

Przedmiotowa nieruchomość obciążona jest umową inwestycyjną z dnia 15 marca 2019 roku nr 34/OLS/2019 polegającą na udostępnieniu gruntu w celu podwieszenia telekomunikacyjnej linii napowietrznej światłowodowej na istniejących słupach linii eNN, o długości L = 156,7 mb (działka nr 1/32) oraz L=58,5 mb (działka nr 1/34) przez firmę NEXERA Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie. Nabywca przedmiotowej nieruchomości wejdzie w prawa i obowiązki właściciela wynikające z przedmiotowej umowy inwestycyjnej.

W skład nieruchomości wchodzi budynki i budowle:

Obora – nr inw. 1820210067 – budynek o konstrukcji żelbetowej, dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty eternitem. Posadzki betonowe, tynki na ścianach i sufitach cementowo-wapienne, całkowite zużycie powłok malarskich, widoczne zawilgocenia ścian. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana typu gospodarczego, wypaczona. Powierzchnia zabudowy wg z ewidencji gruntów – 2.405,00 m².

Jałowniki od nr 1 do nr 10 – nr inw. 1820210068, 1820210069, 1820210070, 1820210071, 1820210072, 1820210073, 1820210074, 1820210075, 1820210076, 1820210077 – budynki o konstrukcji drewnianej (słupokrokwie skorodowane, zawilgocone z licznymi ubytkami), pokrycie wierzchnie z płyt azbestowych. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej kryty eternitem. Posadzki betonowe, stolarka okienna i drzwiowa drewniana typu gospodarczego, wypaczona i niekompletna. Budynki niespełniające obecnych standardów dla zabudowy rolniczej. Zdjęcie eternitu może spowodować rozpięcie budynków i ich częściowe zawalenie. Powierzchnia zabudowy wg z ewidencji gruntów – odpowiednio 1.238,00 m², 1.237,00 m², 1.235,00 m², 1.226,00 m², 1.228,00 m², 977,00 m², 1.232,00 m², 1.251,00 m², 1.234,00 m², 1.235,00 m².

Budynek socjalny z magazynem – nr inw. 1310210078 – budynek o konstrukcji murowanej z lekko dwuspadowym dachem krytym papą. Tynki zewnętrzne i wewnętrzne cementowe, posadzki betonowe z podstawowymi okładzinami. Stolarka okienna PCV i drewniana typu gospodarczego, stolarka drzwiowa drewniana typowa. Powierzchnia zabudowy budynku wg z ewidencji gruntów – 312,00 m².

Silosy – nr inw. 2020210022 – obiekt żelbetowy niespełniający obecnych standardów dla zabudowy rolniczej.

Płyta silosowa – nr inw. 2050210053 – obiekt żelbetowy niespełniający obecnych standardów dla zabudowy rolniczej.

Kanalizacja gnojowicy – nr inw. 2360210051 – instalacja podziemna żelbetowa, w stanie całkowitej dekapitalizacji.

Kanalizacja deszczowa – nr inw. 2360210051 – instalacja podziemna żelbetowa, w stanie całkowitej dekapitalizacji.

Droga wewnętrzna x2 – nr inw. 22420210061, 2420210067 – droga z płyt betonowych w stanie całkowitej dekapitalizacji.

Utwardzenie placu – nr inw. 2430210041 – utwardzenie z płyt betonowych, w stanie całkowitej dekapitalizacji.

Place i drogi – nr inw. 2430210045 – utwardzenie z płyt betonowych, w stanie całkowitej dekapitalizacji.

Sieć elektryczna – nr inw. 2610210052 – napowietrzna linia energetyczna, w stanie całkowitej dekapitalizacji.

Gnojowniki nr 1, 2 i 3 – nr inw. 2990210063, 2990210065, 2990210066 – obiekty żelbetowe niespełniające obecnych standardów dla zabudowy rolniczej.

Rampa – obiekt żelbetowy, niespełniający obecnych standardów dla zabudowy rolniczej.

Hydrant p. poż – instalacja podziemna, w stanie całkowitej dekapitalizacji.

Wybiegi dla zwierząt

Melioracje - nr inw. 10011000 – instalacja podziemna ceramiczna.

Dla nieruchomości prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Kętrzynie, KW Nr OL1K/00030385/0 (działka nr 4/11 Kurkławki), OL1K/00022197/6 (działki 1/32 i 1/34 Mołtajny), OL1K/00036319/9 (działka nr 1/39).

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy w Barcianach przedmiotowa nieruchomość położna jest na terenie, na którym brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Barciany zatwierdzonym uchwałą Nr XI/72/2015 z dnia 28.08.2015 roku **działka nr 1/32 obręb Mołtajny** w części została określona jako teren wytwórczości, składowe obsługi rolnictwa natomiast w części północno-wschodniej jako teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej. **Działka nr 1/34 obręb Mołtajny** została określona jako teren wytwórczości, składowe obsługi rolnictwa. **Działka nr 1/39 obręb Mołtajny** została określona jako teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej. **Działka nr 4/11 obręb Kurkławki** została określona w części jako teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej, a w niewielkiej części południowo wschodniej części jako teren lasów.

Ponadto:

- na nieruchomość nie wydano decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- nieruchomość nie jest położona na obszarze warmińsko-mazurskiej strefy ekonomicznej,
- nieruchomość położna jest na obszarze „Natura 2000” Ostoja Warmińska oraz strefy obsługi mieszkańców,
- na przedmiotowym terenie brak jest obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- gmina nie przystąpiła i nie planuje przystąpienia do opracowania lub zmiany mpzp lub studium na danym terenie ani w jego sąsiedztwie,
- studium nie przewiduje lokalizacji siłowni wiatrowych i nie dokonywano pomiaru siły wiatru na potrzeby takiej elektrowni,
- studium nie zawiera informacji o występowaniu udokumentowanych złóż kopalin naturalnych, na przedmiotowym terenie,
- działki nr 1/32, 1/34, 1/39 obręb Mołtajny oraz działka nr 4/11 obręb Kurkławki zgodnie z uchwałą Nr LXXXVI/465/202 z dnia 23 listopada 2023 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Barciany znajdują się na terenie zdegradowanym.
- działki nr 1/32, 1/34, 1/39 obręb Mołtajny znajdują się na terenie rewitalizacji i podlegają prawu pierwokupu na rzecz Gminy Barciany.
- Rada Gminy Barciany podjęła Uchwałę Nr VI/39/204 z dnia 30 sierpnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Barciany.
- Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.
- działki nr 1/32 położna jest przy drodze powiatowej nr P-1711N (działka nr 2 obręb Mołtajny), działka nr 1/33 przy wewnętrznej drodze gminnej (działki nr 1/35, 1/29 obręb Mołtajny), działka nr 1/39 przy publicznej drodze gminnej nr 125032N (działka nr 3/2 obręb Mołtajny), działka nr 4/11 obręb Kurkławki przy wewnętrznych drogach gminnych (działka nr 1284 obręb Kurkławki i działka nr 3/1 obręb Mołtajny).

Zgodnie z zaświadczeniem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1336 ze zm.), takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, jednakże położna jest na **obszarze specjalnej ochrony ptaków Ostoja Warmińska PLB280015 (NATURA 2000)**.

W przypadku formy ochrony 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) pogorszyć 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.

Zgodnie z zaświadczeniem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie nieruchomości nie są wpisane do rejestru zabytków i nie są położone na obszarze lub w zespole objętym taką ochroną. Jednakże fragment działki nr 1/32 jest położny na obszarze zespołu dworsko-folwarcznego w Arkłitach, ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ograniczenia w użytkowaniu przedmiotowej nieruchomości wynikają

z obowiązujących przepisów, w szczególności art. 5, 31, 27, 36 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz art. 39 ust. 3 Prawa budowlanego.

Na terenie działki nr 4/11 obręb Kurkławki znajduje się stanowisko archeologiczne nr XII AZP 12-69/15, na terenie działki nr 1/39 obręb Mołtajny stanowisko nr XXII AZP 12-69/16, na terenie działki nr 1/32 obręb Mołtajny stanowisko nr XVII AZP 13-69/31. Wszystkie stanowiska ujęte są w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W stosunku w/w działek ma zastosowanie art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W stosunku do pozostałej części nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zgodnie z zaświadczeniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie zgodnie z danymi zawartymi w cyfrowej Mapie Podziału Hydrograficznego Polski (skala 1:10000 ver. 15) na nieruchomości nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące. Ponadto zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów na działce nr 1/32 występują urządzenia melioracji wodnych – rów melioracyjny i zbieracze drenarskie, na działce nr 1/39 – rowy melioracyjne i zbieracze drenarskie, na działce nr 4/11 – rów melioracyjny i zbieracz drenarski, na działce nr 1/34 nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Cena nieruchomości wynosi – 7.617.300,00 zł

(słownie: siedem milionów sześćset siedemnaście tysięcy trzysta złotych)

W cenie wywoławczej uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa

Należność z tytułu sprzedaży nieruchomości płatna jest w pełnej wysokości przed podpisaniem notarialnej umowy sprzedaży lub Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności na roczne na okres nie dłuższy niż 10 lat (wraz z pierwszą wpłatą), jeśli przed zawarciem umowy sprzedaży nabywca nieruchomości wpłaci co najmniej 15% 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 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. 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 2012 r., poz. 208).

Na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości OT KOWR w Olsztynie jest zobowiązany uzyskać szczególne pełnomocnictwo Dyrektora Generalnego KOWR. W związku z powyższym zawiadomienie o zamiarze zbycia za cenę i na warunkach podanych w zawiadomieniu – którym jest niniejszy wykaz – będzie wiążące dla stron, o ile Dyrektor Generalny KOWR udzieli szczególnego pełnomocnictwa na sprzedaż tej nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość będzie sprzedana w trybie przetargu.

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>

Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.), 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.**

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. 32b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Powierzchnię użytków rolnych ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez nabywcę nieruchomości rolnej pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

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

Na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.) **każdy nabywca nieruchomości Zasobu w umowie sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości.** Osoba, która złoży nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

W myśl art. 29c ustawy z dnia 19 października 1991 roku **czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, jest nieważna.**

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.

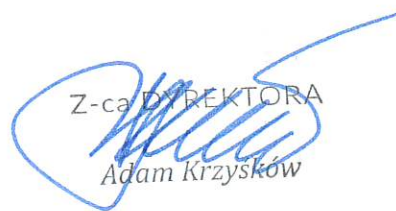
Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane w ogłoszeniu przetargowym. Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie zastrzega sobie możliwość odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli zajdą nowe, istotne okoliczności, w tym w szczególności nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów, nabywający nie wywiąże się z obowiązków wynikających z umów zawartych z KOWR.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, pok. 22, tel. 89 524-89-47 lub w Sekcji Zamiejscowej w Kętrzynie tel. 89 754-26-20.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres 14 dni tj. od dnia 04.06. 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, w Urzędzie Gminy Barciany, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej Oddział Terenowy Biura w Bartoszycach, w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa OT Olsztyn Sekcji Zamiejscowej w Kętrzynie oraz w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie przy ul. Głowackiego 6.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy Barciany
2. W-MIR w Olsztynie
3. Oddział Biura W-MIR w Bartoszycach
4. KOWR OT Olsztyn - SZ w Kętrzynie,
5. KOWR OT Olsztyn
6. a/a.

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzysków

