



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WGZ.GM.4243.760.2025.MŚ.2

Olsztyn, 16.09.2025 rok

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

działając na podstawie art. 28 i 38 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz.U. z 2025 roku, poz. 826) podaje do publicznej wiadomości

WYKAZ

nieruchomości zabudowanej wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pochodzącej ze zlikwidowanego PPGR SROKOWO, położonej na terenie gminy Srokowo (3 okręg podatkowy), powiat kętrzyński, woj. warmińsko - mazurskie, przeznaczonej do dzierżawy.

PRZEDMIOT DZIERŻAWY

Nieruchomość zabudowana, położona na terenie **gminy Srokowo**, oznaczona w ewidencji gruntów **obręb Solanka**, jako:

- ✓ działka nr **1/8** o powierzchni 0,0343 ha (KW Nr OL1K/00030497/8)
- ✓ działka nr **1/10** o powierzchni 0,2455 ha (KW Nr OL1K/00031329/7)
- ✓ działka nr **1/11** o powierzchni 0,0096 ha (KW Nr OL1K/00036408/0)
- ✓ działka nr **1/12** o powierzchni 0,0218 ha (KW Nr OL1K/00036408/0)
- ✓ działka nr **1/13** o powierzchni 0,0901 ha (KW Nr OL1K/00026968/0)
- ✓ działka nr **1/14** o powierzchni 0,3514 ha (KW Nr OL1K/00026968/0)
- ✓ działka nr **1/16** o powierzchni 0,2073 ha (KW Nr OL1K/00030497/8)
- ✓ działka nr **1/22** o powierzchni 83,9483 ha (KW Nr OL1K/00030497/8)
- ✓ działka nr **182/1** o powierzchni 0,0798 ha (KW Nr OL1K/00030497/8)
- ✓ działka nr **182/2** o powierzchni 4,0282 ha (KW Nr OL1K/00030497/8)

Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi: 89,0163 ha, w tym:

- **grunty orne – 78,6373 ha** (RIIIa – 29,9806 ha, RIIIB – 37,6033 ha, RIVa – 7,7498 ha, RIVb – 3,3036 ha),
- **pastwiska trwałe – 0,2073 ha** (PsIII),
- **grunty rolne zabudowane – 6,2849 ha** (Br/RIIIa),
- **grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – 1,7816 ha** (Lzr/RIIIa),
- **grunty zadrzewione i zakrzewione – 0,7184 ha,**
- **nieużytki – 1,3868 ha.**

W tym: 85,1295 ha użytków rolnych.

Opis nieruchomości.

Nieruchomość zabudowana położona w miejscowości Solanka w sąsiedztwie gruntów rolnych oraz zabudowy wsi. Działki stanowią zwarty kompleks. Kształt rozłogu jest wydłużony, zbliżony do foremnego. Rzeźba terenu lekko skonfigurowana. Teren nieruchomości jest zmeliorowany. Grunty rolne były użytkowane rolniczo, obecnie stanowią ściernisko po zbiorze zboża i rzepaku. Działka nr 1/8 użytkowana była jako ogródek przydomowy z posadowionym namiotem foliowym, teren działki mocno zachwaszczony. Na działce nr 1/11 występują trawy, działka nr 1/13 w całości porośnięta drzewami sosny w wieku ok. 25 lat. Działka nr 1/15 w części stanowi pole po zbiorach ziemniaków, w części trawy i chwasty oraz zadrzewienie. Działka nr 1/12 zadrzewiona i zakrzaczona, w niewielkiej części od strony drogi utwardzona. Działki nr 1/16 i 182/1 użytkowane rolniczo wraz z gruntami przyległymi, zostały wydzielone geodezyjnie w celu zapewnienia dojazdu do działki nr 1/10 na której znajdują się relikty dawnego cmentarza obejmujące kamienne nagrobki, betonowe obramowania grobów oraz fragmenty nagrobków żeliwnych. Teren działki jest nieogrodzony, zarosnięty.

10-448 Olsztyn, ul. Głowackiego 6, +48 89 5248800, www.kowr.gov.pl

Budynki, budowle i urządzenia znajdują się na działkach nr 1/22 i 182/2. Na części działki nr 1/22 zlokalizowane jest zabytkowe założenie dworsko-parkowe zajmujące powierzchnię ok.3 ha. (2,35 ha – park oraz 0,65 ha – teren przy dworze). Drogi transportu wewnętrznego oraz place manewrowe i postojowe są utwardzone. Teren bazy gospodarczej częściowo jest ogrodzony siatką drucianą na słupach stalowych i betonowych. Dodatkowe ogrodzenie posiada baza paliw oraz warsztat. Budynki obsługiwane są przez napowietrzą linię elektryczną niskiego napięcia. Do części budynków doprowadzona jest instalacja wodociągowa.

Dostęp do nieruchomości z publicznej drogi powiatowej Nr 1588N (stanowiącej działkę nr 187 Solanka), drogi wojewódzkiej nr 650 (stanowiącej działki 1/19, 1/20, 180 obręb Solanka) oraz wewnętrznej drogi gminnej (stanowiącej działkę nr 45/7 obręb Młynowo).

W skład nieruchomości wchodzi, budynki, budowle i urządzenia:

L.p.	Gmina	Obręb	Nr działki	Nr inwentarza	Nazwa ST
1	Srokowo	Solanka	1/22	109062010	DRENAŻ ZAMKNIĘTY
2	Srokowo	Solanka	1/22	1090659243	DROGI I PLACE
3	Srokowo	Solanka	1/22	906571180	STODOŁA DREWNIANA-SOLANKA
4	Srokowo	Solanka	1/22	1090658298	OGRODZENIE BAZY PALIW
5	Srokowo	Solanka	1/22	1090625243	UTWARDZENIE WYBIEGU
6	Srokowo	Solanka	1/22	906141182	OBORA SOLANKA
7	Srokowo	Solanka	1/22	109068010	ODWODNIENIE PODWÓRZA
8	Srokowo	Solanka	1/22	109065261	LINIA NN
9	Srokowo	Solanka	1/22	1090642243	DROGI I PLACE
10	Srokowo	Solanka	1/22	1090611182	STAJNIA-CIEŁĘTNIK
11	Srokowo	Solanka	1/22	109065010	ZBIORNIK WODNY P/POŻ.
12	Srokowo	Solanka	1/22	1090658119	BUDYNEK NA OLEJE
13	Srokowo	Solanka	1/22	1090653299	PŁYTA BETONOWA
14	Srokowo	Solanka	1/22	109064261	LINIA NN
15	Srokowo	Solanka	1/22	906211162	PAŁAC SOLANKA
16	Srokowo	Solanka	1/22	1090654202	SILOS PASZOWY
17	Srokowo	Solanka	1/22	1090621298	OGRODZENIE PARKU
18	Srokowo	Solanka	1/22	1090671182	OBORA SOLANKA
19	Srokowo	Solanka	1/22	1090660242	DROGA DO BAZY PALIW
20	Srokowo	Solanka	1/22	1090655221	ZBIORNIK PALIWA
21	Srokowo	Solanka	1/22	1090656221	ZBIORNIK PALIWA
22	Srokowo	Solanka	1/22	1090657221	ZBIORNIK PALIWA
23	Srokowo	Solanka	1/22	1090622298	OGRODZENIE PLACU
24	Srokowo	Solanka	1/22	1090631136	MAGAZYN ZBOŻA
25	Srokowo	Solanka	182/2	1090661149	POMIESZCZENIE SOCJALNO-BYTOWE

26	Srokowo	Solanka	182/2	1090659182	BUDYNEK WARSZTATU
27	Srokowo	Solanka	182/2	1090660198	WIATA
28	Srokowo	Solanka	182/2	1090663243	UTWARDZENIE PLACU I DRÓG
29	Srokowo	Solanka	182/2	1090662243	DROGA DO WARSZTATU
30	Srokowo	Solanka	182/2	1090664298	OGRODZENIE WARSZTATU
31	Srokowo	Solanka	182/2	1090662198	WIATA Z POMIESZCZENIEM SOCJALNYM
32	Srokowo	Solanka	182/2	z ujawnienia	portiernia

Pałac Solanka – nr inwentarzowy 906211162 – budynek wolnostojący, parterowy z poddaszem użytkowym, podpiwniczony. Obiekt murowany z cegły ceramicznej pełnej postawiony na fundamencie z kamienia polnego. Dach dwuspadowy, naczółkowy o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką ceramiczną. Budynek był użytkowany częściowo. W pomieszczeniach nieużytkowanych brak ogrzewania i widoczne zawilgocenia, ubytki w tynkach, odpadające płytki. Elewacja zewnętrzna z licznymi ubytkami. Stolarka okienna i drzwiowa częściowo wymieniona w pozostałej części, porożsychana i nieuszczelna. Schody w elewacji północnej oraz komin w znacznym stopniu degradacji – liczne ubytki. Piwnice z licznymi śladami zawilgocenia, użytkowane tylko jedno pomieszczenie przeznaczone na kotłownię. Przedsiónek – pozbijane tynki oraz liczne pęknięcia i brak farby. Miejscami brak pojedynczych dachówek. Budynek wraz z częścią działki ujęty w rejestrze zabytków jako Zespół Dworsko-Parkowy. Działka nr 1/22 Solanka.

Magazyn zboża – nr inwentarzowy 1090631136 – budynek gospodarczy, murowany, trzykondygnacyjny, niepodpiwniczony. Dach dwuspadowy o konstrukcji żelbetowej pokryty papą asfaltową. Stropy z płyt prefabrykowanych wsparte na podciągu i słupach żelbetowych. Ściany murowane z cegły ceramicznej a elewacja pokryta tynkiem cementowo-wapiennym. W budynku oraz jego otoczeniu zainstalowane są urządzenia techniczne służące do magazynowania i transportu zboża. Obiekt obecnie nieużytkowany w dobrym stanie technicznym. Miejscami widoczne zniszczenia ścian i ubytki tynków zarówno w elewacji zewnętrznej jak i na ścianach wewnętrznych. Działka nr 1/22 Solanka.

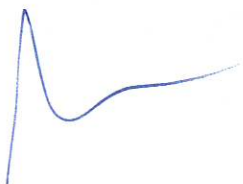
Obora Solanka – nr inwentarzowy 1090671182 – budynek gospodarczy, murowany, jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty eternitem falistym. Strop z kratownic drewnianych z podsufitką z eternitu. Ściany murowane z cegły ceramicznej a elewacja pokryta tynkiem cementowo-wapiennym. Obiekt nieużytkowany o znacznym stopniu degradacji. Brak rynien i rur spustowych. Konstrukcja dachu miejscami zawilgocona ze śladami korozji biologicznej oraz częściowo zerwanym poszyciem. Stolarka okienna drewniana porożsychana i nieuszczelna a ubytki szklenia uzupełnione deskami. Widoczne liczne pęknięcia ścian oraz ubytki w tynkach elewacji zewnętrznej. Działka nr 1/22 Solanka.

Obora Solanka – nr inwentarzowy 906141182 – budynek gospodarczy, murowany, w technologii tradycyjnej z dwoma przybudówkami, jednokondygnacyjny, z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty eternitem falistym. Strop żelbetowy na słupach i podciągach prefabrykowanych. Obiekt nieużytkowany. Widoczna korozja i zawilgocenia ścian. Liczne ślady przecieków na stropie i ubytki w pokryciu dachu. Stolarka drzwiowa i okienna drewniana silnie skorodowana, ubytki w szkleniach zabite deskami. Budynek zamknięty i zabezpieczony. Działka nr 1/22 Solanka.

Stodoła drewniana Solanka – nr inwentarzowy 906571180 – budynek magazynowy częściowo podpiwniczony. Fundament i podmurówka z kamienia i cegły. Pozostała część konstrukcji drewniana. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty eternitem falistym. Obiekt użytkowany, widoczne ślady zużycia zarówno pokrycia dachowego jak i zewnętrznych elementów drewnianych. Wewnątrz posadzka betonowa, brak widocznych przecieków, szkielek wymagający konserwacji. Działka nr 1/22 Solanka.

Stajnia - cielętnik – nr inwentarzowy 1090611182 – budynek gospodarczy, murowany, w technologii tradycyjnej, jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty eternitem falistym. Strop żelbetowy na słupach i podciągach prefabrykowanych. Obiekt nieużytkowany. Na stropie widoczne przecieki z dachu. Liczne zawilgocenia na murze, szczególnie w dolnej części budynku, liczne ubytki, pęknięcia i brak tynków. Stolarka drewniana z uszkodzeniami i ubytkami w szkleniach. Działka nr 1/22 Solanka.

Silos paszowy – nr inwentarzowy 1090654202 – obiekt z prefabrykowanych płyt żelbetowych, posadzka zarośnięta z częściowo widocznymi płytami drogowymi. Brak części ścian a w pozostałych ścianach widoczne ubytki. Obiekt nieużytkowany. Działka nr 1/22 Solanka.



Budynek na oleje – nr inwentarzowy 1090658119 – budynek magazynowy, murowany w technologii tradycyjnej, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Fundament betonowy, ściany murowane z bloczków betonowych na zaprawie cementowo-wapiennej. Dach jednospadowy o konstrukcji stalowej pokryty blachą trapezową. Na ścianach i fundamencie widoczne pęknięcia pionowe oraz liczne ubytki tynku. Stolarka okienna i drzwiowa ze śladami znacznego zużycia. Obiekt nieużytkowany, zamknięty. Działka nr 1/22 Solanka.

Zbiorniki paliwa – nr inwentarzowy 1090655221, 1090656221, 1090657221 – obiekty zlokalizowane pod ziemią. Na powierzchni włązy stalowe oraz pojedyncze dystrybutory. Obiekty nieużytkowe. Działka nr 1/22 Solanka.

Wiata z pomieszczeniami socjalnymi – nr inwentarzowy 1090662198 – budynek warsztatowy w technologii tradycyjnej, niepodpiwniczony. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty papą na deskowaniu. Obiekt użytkowany. Liczne zawilgocenia, widoczne wewnątrz łuszczenia farby, liczne ubytki, pęknięcia i brak tynków. Stolarka drewniana z uszkodzeniami i drobnymi ubytkami w szkleniach, wymagających konserwacji. Działka nr 1/22 Solanka.

Wiata – nr inwentarzowy 1090660198 – budynek magazynowy o konstrukcji szkieletowej stalowej, niepodpiwniczony. Fundament betonowy, konstrukcja wypełniona częściowo murem a częściowo płytami PV-8. Dach dwuspadowy o konstrukcji stalowej pokryty częściowo eternitem falistym i płytami PV-8. Obiekt użytkowany. Widoczne zawilgocenia i miejscami przecieki z dachu. Liczne pęknięcia ścian. Elewacja z licznymi ubytkami tynku. Wrota stalowe miejscowo silnie skorodowane. Działka nr 182/2 Solanka.

Pomieszczenie socjalno-bytowe – nr inwentarzowy 1090661149 – budynek biurowy, magazynowy w technologii tradycyjnej, niepodpiwniczony. Fundament betonowy, dach dwuspadowy o konstrukcji stalowej pokryty eternitem falistym. Obiekt nieużytkowany. Widoczne liczne zawilgocenia zarówno na elewacji jak i na ścianach od strony wewnętrznej. Deski na stropie z widocznymi przeciekami z dachu, przegniłe. Stolarka okienna drzwiowa drewniana w znacznym stopniu zużycia szczególnie silne skorodowanie widoczne na drzwiach wejściowych. Działka nr 182/2 Solanka.

Budynek warsztatu – nr inwentarzowy 1090659182 – budynek warsztatowo-magazynowy o konstrukcji stalowej wykonany w technologii tradycyjnej, niepodpiwniczony. Fundament betonowy, konstrukcja stalowa wypełniona murem z cegły ceramicznej oraz bloczkami betonowymi. Dach dwuspadowy o konstrukcji stalowej pokryty eternitem falistym. Obiekt użytkowany. Widoczne liczne zawilgocenia, ubytki w tynkach, pęknięcia ścian, widoczne liczne ślady przecieków na stropach, częściowy brak płyt stropowych, skorodowane belki drewniane w konstrukcji szkieletowej. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana w znacznym stopniu zużycia. Działka nr 182/2 Solanka.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy Srokowo zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Srokowo, zatwierdzonym uchwałą nr XXI/103/16 Rady Gminy Srokowo z dnia 26.02.2016 r. działki nr 1/10, 1/16, 182/1 oznaczone są jako - R (tereny rolnicze). Natomiast zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Srokowo zatwierdzonym uchwałą nr XXVII/105/04 Rady Gminy Srokowo z dnia 01.10.2004 r, nw. działki oznaczono:

- działka 1/8 obręb Solanka – 10MN (teren adaptowanej zabudowy jednorodzinnej)
- działka 1/11 obręb Solanka – 6ZP (teren adaptowanych założeń parkowych dworskich z dworem, stawem)
- działka 1/12 obręb Solanka – 1ZP (teren adaptowanych założeń parkowych dworskich z dworem, stawem)
- działka 1/13, 1/14 obręb Solanka – 2RM (teren zabudowy zagrodowej – w tym agroturystyki)
- część działki nr 1/22 – 2RM (teren zabudowy zagrodowej – w tym agroturystyki), 1ZP (teren adaptowanych założeń parkowych dworskich z dworem, stawem), 6ZP (teren adaptowanych założeń parkowych dworskich z dworem, stawem).
- część działki 182/2 obręb Solanka – 3RU (teren obsługi związanej z rolnictwem)

Ponadto:

- na wskazanym terenie lub w jego sąsiedztwie aktualnie nie trwają prace planistyczne,
- na nieruchomości nie była wydana decyzja o warunkach zabudowy, i zagospodarowania terenu oraz decyzja celu publicznego, nie wpłynęły również wnioski o w/w decyzje,
- gmina nie posiada opracowań dotyczących lokalizacji siłowni wiatrowych,
- nieruchomość nie jest objęta planami ochrony przyrody oraz w studium nie ma informacji czy na nieruchomości występują udokumentowane złoża kopalin,
- w obszarze nieruchomości nie planuje się inwestycji drogowych,
- gmina Srokowo nie podjęła uchwały, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji,
- gmina Srokowo nie posiada miejscowego planu odbudowy.

Zgodnie z zaświadczeniem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie, 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.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie informuje, iż na nieruchomości nie występują śródlądowe wody płynące, natomiast znajdują się dreny (działka nr 1/10, 1/22, 182/2).

Zgodnie z zaświadczeniem Wojewódzkiego Konserwatora Ochrony Zabytków w Olsztynie na **działce nr 1/10 oraz 186/2** znajdują się zabytkowe cmentarze ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości wynikają z obowiązujących przepisów, w szczególności art. 5, 31, 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz art. 39 ust. 3 Prawa budowlanego. Ponadto na **działce nr 1/22** znajdują się stanowiska archeologiczne nr IV AZP 16/71/15 oraz Nr VIII AZP 16-71/19 włączone do wojewódzkiej ewidencji stanowisk archeologicznych. Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie stanowisk muszą zostać poprzedzone badaniami archeologicznymi, na prowadzenie których należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z art. 36 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zgodnie z posiadaną dokumentacją oraz informacją dostępną na stronie <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/> na terenie działek nr 1/11, 1/12 oraz części działki 1/22 obrębu Solanka zlokalizowany jest zespół dworsko-parkowy w Solance, gm. Srokowo (oraz dwór z parkiem dworskim) wpisany do rejestru zabytków pod numerem rejestru A-3563, decyzją z dnia 05.12.1983 r., znak: KL.II-5347-39/83, zmieniona decyzją z dnia 02.07.2003 r., znak: SOZ-2398-IZN-5340-91/2003.

**Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi równowartość
704,87 dt pszenicy,**

w tym czynsz za budynki budowle i urządzenia w wysokości 163,87 dt (z VAT)

Przedmiotowa nieruchomość będzie wydierżawiona 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>

Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu oraz warunki umowy dzierżawy zostaną podane w ogłoszeniu przetargowym.

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 co najmniej 14 dni poczynając od dnia 19.09 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, w Urzędzie Gminy w Srokowie, 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 Srokowo
2. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie
3. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza – Biuro w Bartoszycach
4. KOWR OT Olsztyn - SZ w Kętrzynie
5. KOWR OT Olsztyn Głowackiego

Z-ca DYREKTORA
Marek Zalechowski

