

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.2025 poz. 826 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 Bajdyty, 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.623.343.2024 wyraził zgodę na sprzedaż nieruchomości w trybie pierwszeństwa nabycia.

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość rolna niezabudowana, położona na terenie **gminy Bartoszyce** oznaczona w ewidencji gruntów obrębem: **Bajdyty** jako działka nr: **25/3 o pow. 49,5300ha**, w tym:

- Grunty orne – 47,4500ha (klasy gleb: RIIb – 28,47000ha, RIVa – 17,0800ha, RIVb – 1,9000ha),
 - Lasy – 0,6200ha (klasy gleb: Ls III),
 - Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – 1,1200ha (klasa gleb: Lzr/PsIII),
 - Nieużytki – 0,3300ha.
 - Grunty pod rowami – 0,0100ha,
- Powierzchnia użytków rolnych – 47,4600 ha.

Dla nieruchomości prowadzona jest KW Nr OL1Y/00029895/9.



Opis przedmiotu sprzedaży:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona na kolonii wsi Króle. Około 450 m na wschód od zabudowań.

Kształt działki regularny, a jej powierzchnia lekko pofałdowana. Działki przylegają do dróg dojazdowych działki rolnej, oraz działek leśnych. Dostęp do nieruchomości dobry. Działka od strony południowej przylega do drogi powiatowej o nawierzchni asfaltowej w słabym stanie technicznym (dz. nr 61). Wzdłuż zachodniej granicy biegnie nieutwardzona droga gminna (działka nr 74). Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty rolne, oraz leśne.

Nieruchomość użytkowana rolniczo przez Dzierżawcę.

UWAGA! Przez działkę przebiega wodociąg stanowiący własność gminy Bartoszyce.

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, fragmentarycznie na terenie zalesionym.

Ponadto:

- Urząd Gminy planuje przystąpić do uchwalenia planu ogólnego,
- działka nie jest objęta ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy,
- nieruchomość objęta jest ustaleniami decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 24.06.2014r. dla budowy sieci wodociągowej, oraz z dnia 18.02.2015r. dla budowy sieci wodociągowej z Galinek do msc. Kosy, Gromki, Bieliny z wyłączeniem SUW w Galinach i Gromkach,
- 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 74 obr. 2 Bajdyty, oraz drogi powiatowej nr 1402N.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie (pismo z dnia 15.05.2024r. w trakcie aktualizacji) 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 (pismo z dnia 19.04.2024r. w trakcie aktualizacji) 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 wszcząć 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 (pismo z dnia 21.05.2024r. w trakcie aktualizacji) 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 25/3 nie znajdują się obiekty wpisane 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 rozpoznawanie kopalin oraz koncesji na wydobycie nie posiada informacji o występowaniu kopalin pospolitych na nieruchomości.

Rada Społeczna na posiedzeniu w dniu 14.05.2021r., pozytywnie zaopiniowała sprzedaż nieruchomości w trybie pierwszeństwa nabycia, ponadto Warmińsko – Mazurska Izba Rolnicza także pozytywnie zaopiniowała sprzedaż ww. nieruchomości w piśmie z dnia 09.07.2021r. znak: L. dz. 2416/07/2021-KOWR.

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 3.483.360,00 zł

(słownie: trzy miliony czterysta osiemdziesiąt trzy tysiące trzysta sześćdziesiąt złotych).

Cena zawiera podatek VAT w stawce obowiązującej na dzień sprzedaży nieruchomości.

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 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.

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 13 października 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

Marek Zadernowski

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