



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Ełku
OLS.WGZ.ELK.4240.27.2025.KG.2

Ełk, dnia 22.04.2025 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 niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie **Miasto Mikołajki**, gmina Mikołajki, powiat mrągowski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z **byłego PFZ**.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów **obróbu Miasto Mikołajki, gmina Mikołajki, działka nr 589/4 o pow. 0,1707 ha** (powierzchnia użytków rolnych 0,1707 ha), w tym:

- **grunty orne – 0,1707 ha**, w tym: RIVb-0,1707 ha,

wraz z udziałem w wysokości ¼ w działce nr 589/2 o pow. 0,0556 ha (powierzchnia użytków rolnych 0,0556 ha), w tym:

- **grunty orne – 0,0556 ha**, w tym: RIVb-0,0556 ha.

Nieruchomość niezabudowana, niezagospodarowana, z występującym pojedynczym zadrzewieniem i zakrzewieniem, działka nr 589/2 przeznaczona na drogę dojazdową (wydzielona geodezyjnie, nieurządzona w terenie). Przez teren działki nr 589/2 przebiega napowietrzna linia energetyczna, działka leży w zasięgu sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz gazowej. Przez teren działki nr 589/4 przebiega sieć wodociągowa, działka leży w zasięgu sieci gazowej, elektroenergetycznej i kanalizacyjnej. Zlokalizowana jest w sąsiedztwie istniejącej i nowopowstającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gruntów niezabudowanych – wydzielonych działek o podobnym charakterze oraz gruntów rolnych. Działka nr 589/2 na pow. około 50 m² – z widocznymi śladami wyjeżdżenia powstałymi w wyniku porządkowania terenu po wykonaniu inwestycji w postaci sieci gazowej. Nieruchomość położona jest na obrzeżach Miasta Mikołajki, w odległości około 1 km od jego centrum oraz około 1 km od Jeziora Tałty łączącego się z Jeziorem Mikołajskim. Kształt nieruchomości regularny zbliżony do prostokąta.

Działki nr 589/1, 589/2, 589/3, 589/4, 589/5 o łącznej pow. 0,6406 ha powstały w wyniku scalenia i podziału działek nr 134, 133/5, 133/6 o łącznej pow. 0,6406 ha. Łącznie powstało pięć nowo utworzonych działek gruntu. Celem scalenia i podziału pierwotnej nieruchomości było wydzielenie pięciu działek gruntu zgodnie z decyzją nr 83/2023 z dnia 22.08.2023 r. wydaną przez Burmistrza Miasta Mikołajki ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz wewnętrznej drogi dojazdowej.

Działka nr 589/4 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej poprzez wydzieloną działkę nr 589/2 oraz ogólnodostępną wewnętrzną drogę gminną o nr ewidencyjnym 137. Działka nr 589/2 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej poprzez ogólnodostępną wewnętrzną drogę gminną o nr ewidencyjnym 137.

Nieruchomość nie posiada bezpośredniego 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 z tego tytułu żadnych roszczeń wobec Sprzedającego. Nabywający zobowiązany będzie w notarialnej umowie sprzedaży złożyć oświadczenie w tym zakresie.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Mrągowie dla nieruchomości nr 133/5, 133/6, 134 obręb Miasto Mikołajki prowadzona jest Księga Wieczysta **KW OL1M/00023290/7**. Wzmianka: DZ. KW. / OL1M / 7209 / 24 / 1 - 2024-11-08, 13:41:39 – sprostowanie oznaczenia/obszaru nieruchomości.

Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Miasta i Gminy Mikołajki, znak pisma PPGN.6727.1.402.2024 działki nr 589/2, 589/4 obręb Miasto Mikołajki, gmina Mikołajki nie są położone na terenie objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

19-300 Ełk, ul. Zamkowa 8, +48 87 621 74 50, www.kowr.gov.pl

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki działki znajdują się na terenie o kierunkach rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej o niskiej intensywności.

Zgodnie z pismem znak: RO.1431.100.2024 ww. działki nie są położone na terenie objętym obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Gmina nie wszczęła postępowania w celu wprowadzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz nie podjęła czynności w sprawie uchwalenia na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na terenie przedmiotowych nieruchomości nie zaplanowano przebiegu tras nowych dróg gminnych. Urząd nie posiada informacji odnośnie lokalizacji siłowni wiatrowych oraz innych urządzeń do produkcji OZE oraz występowania złóż surowców mineralnych i kopalin na ww. działkach. Gmina nie wyznaczyła w drodze uchwały obszarów rewitalizacji ani specjalnej strefy rewitalizacji, nie podjęła uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu odbudowy. Przedmiotowe nieruchomości nie są ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

*Działki nr 589/1, 589/2, 589/3, 589/4, 589/5 o łącznej pow. 0,6406 ha powstały w wyniku scalenia i podziału działek nr 134, 133/5, 133/6 o łącznej pow. 0,6406 ha. Łącznie powstało pięć nowo utworzonych działek gruntu. Celem scalenia i podziału pierwotnej nieruchomości było wydzielenie pięciu działek gruntu **zgodnie z decyzją nr 83/2023 z dnia 22.08.2023 r. wydaną przez Burmistrza Miasta Mikołajki ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz wewnętrznej drogi dojazdowej.***

Gmina przystąpiła do opracowania planu ogólnego.

Powiatowy Zarząd Dróg w Mrągowie poinformował, że działka nr 589/2 obręb Miasto Mikołajki nie przylega do żadnej z dróg kategorii powiatowej, natomiast posiada dostęp do drogi powiatowej nr 1779N odc. Tałty – Mikołajki poprzez drogę gminną, działka nr 589/4 obręb Miasto Mikołajki nie przylega do żadnej z dróg kategorii powiatowej oraz nie posiada pośredniego dostępu do żadnej z dróg kategorii powiatowej.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie informuje, że nie przewiduje budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działkach.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad poinformowała, że ww. działki nie przylegają do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla którego zarządcą jest tut. Oddział i przez obszar 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 Oddział w Olsztynie nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych dwunastu 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 realizacji 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 na przedmiotowej nieruchomości.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie poinformował, że tutejszy Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości nie były zgłaszane roszczenia. Ponadto aktualnie nie toczy się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowanie administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku poinformowało, że na działkach nr 589/2, 589/4, obręb Miasto Mikołajki nie ma urządzeń melioracji wodnych lub innych urządzeń będących na ewidencji PGW Wody Polskie, ani też wód płynących (Wp) i w najbliższych dwunastu miesiącach nie są planowane inwestycje.

Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała, że przedmiotowe działki nie są objęte formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 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.

Działka nr 589/4 obręb Miasto Mikołajki położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczania Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Z 2013 r. poz. 139), zmienionej uchwałą Nr XXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniającą uchwałę Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczania Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. poz. 2256).

Działka nr 589/2 obręb Miasto Mikołajki położona jest w niewielkiej odległości od ww. Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku poinformował, że na ww. działkach nie występują żadne formy ochrony konserwatorskiej.

Starostwo Powiatowe w Mragowie poinformowało, że działki nr 589/2, 589/4 położone w obrębie Miasto Mikołajki na terenie gminy Mikołajki, nie są obciążone prawem dożywotniego użytkowania oraz w tutejszym urzędzie nie toczy się postępowanie o nieodpłatne przekazanie prawa własności nieruchomości na rzecz dożywotnich użytkowników lub ich zstępnych z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa w zamian za świadczenia emerytalno – rentowe i w stosunku do ww. działek nie zostały zgłoszone żadne roszczenia reprivatyzacyjne oraz nie toczą się postępowania roszczeniowe.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 356.450,00 zł (słownie: trzysta pięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta pięćdziesiąt zł i 00/100).

Cena zawiera podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w dacie zawarcia umowy sprzedaży.

Cena zawiera 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 wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Mragowskiego. 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 wyrysów działek wchodzących 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.

Zgodnie z art. 29b ust 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.) - każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy 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.

Powyższe oświadczenie będzie składane przez Nabywcę także w notarialnej umowie sprzedaży.

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>

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.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Ełku, ul. Zamkowa 8, 19-300 Ełk (tel. 87 621 74 50).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 29.04.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy Mikołajki,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Szczytnie,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Ełku.

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Ełku


Aneta Kielich