



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Ełku

OLS.WGZ.ELK.4240.35.2024.KG.42

Ełk, dnia 17.09.2025 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 2025 r., poz. 559) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 826) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie **Goleń**, gmina Piecki, powiat mrągowski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z **byłego PFZ**.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów **obrębu Goleń, gmina Piecki, jako działka nr 121/3 o łącznej pow. 0,2400 ha, w tym:**

- **grunty orne - 0,2200 ha** w tym: RIIIb-0,1100 ha, RIVa-0,1100 ha,

- **pastwiska trwałe – 0,0200 ha**, w tym: PsIV-0,0200 ha.

w tym: 0,2400 ha użytków rolnych.

Nieruchomość niezabudowana, niezagospodarowana i nieużytkowana rolniczo. Zlokalizowana bezpośrednio przy zabudowie mieszkaniowej i gospodarczej wsi Goleń oraz upraw polowych, drogi kategorii powiatowej oraz cieku - Golanka. Teren działki równinny, obniżony w kierunku działki nr 56/2 – cieku Golanka, wielokątny, w kształcie zbliżonym do prostokąta. Położona jest w linii prostej w odległości ok. 1,5 km od Białego Jeziora. Nieruchomość zlokalizowana jest w niewielkiej wsi, w odległości ok 8 km od siedziby Gminy Piecki i w odległości ok 20 km od miasta powiatowego Mrągowo. Przez teren działki przebiega sieć wodociągowa, działka leży w zasięgu sieci kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej. Według zaświadczenia PGW Wód Polskich na działce znajduje się obszar konkurencyjny więc nie można wykluczyć występowania sączków drenarskich, nie występują wody płynące (Wp).

Nieruchomość przylega do publicznej drogi powiatowej, bez urzędzonego zjazdu z drogi. Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał urządzić zjazd z drogi publicznej i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Mrągowie dla ww. nieruchomości powadzona jest Księga Wieczysta: **KW OL1M/00001495/4.**

Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Gminy Piecki, znak pisma BKR.6727.1.250.2025 dla obszaru obejmującego ww. działkę brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, obszar ten nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego oraz Gmina nie przystąpiła do jego opracowania.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działka położona jest na terenie przeznaczonym do zainwestowania z funkcją MUP – mieszkalno –produkcyjna i usługowa, nie wszczęto postępowania w celu wprowadzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowej nieruchomości.

Nie wszczęto postępowania w celu wprowadzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w celu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działkę nr 121/3 obręb Goleń, gmina Piecki.

Według rejestru Wójta Gminy Piecki od 1995 r. o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i lokalizacji celu publicznego dla ww. terenu wydano decyzję o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 17 marca 1998 r. dla inwestycji polegającej na budowie wodociągu zbiorowego zaopatrzenia w wodę realizacji Czaszkowo – Goleń.

Na terenie działki nr 121/3 położonej w obrębie Goleń na terenie gminy Piecki nie jest planowany przebieg jakichkolwiek tras komunikacyjnych. Urząd nie posiada wiedzy o zainteresowaniu inwestorów lokalizacją siłowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych oraz innych urządzeń do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie wskazano złóż surowców mineralnych i kopalin.

Przedmiotowa działka nie znajduje się w granicach obszarów: zdegradowanego i rewitalizacji.

Rada Gminy nie podjęła uchwały o miejscowym planie odbudowy, o którym mowa w art. 13d ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku żywiołu dla obszaru obejmującego przedmiotową działkę.

Ww. nieruchomości nie znajduje się żaden obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, działka posiada dostęp do drogi powiatowej działka nr 8/4 obręb Goleń, gmina Piecki, tut. Urząd nie posiada informacji o urzędowym zjeździe z drogi.

Rada Gminy przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy Piecki.

Powiatowy Zarząd Dróg w Mrągowie poinformował, że działka nr 121/3 obręb Goleń przylega do drogi kategorii powiatowej Nr 1796N Piecki – Goleń klasy L oraz, że w czasie najbliższych dwunastu miesięcy nie planuje rozbudowy tej drogi na odcinku położonym przy działce nr 121/3 w obrębie Goleń na terenie gminy Piecki. Ponadto PZD w Mrągowie nie wyklucza, że w przyszłości nie będzie realizować inwestycji drogowej na ww. odcinku drogi powiatowej.

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

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, informuje, że 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 wszczęto 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, poinformował, że tutejszy Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Ponadto aktualnie nie toczą się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowania 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 terenie ww. działki znajduje się obszar konkurencyjny więc nie można wykluczyć sączków drenarskich oraz nie występują wody płynące (Wp).

Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała, że działka położona jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków Puszcza Piska PLB280008 oraz w bezpośrednim sąsiedztwie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Rzeka Babant i Jezioro Białe”, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia nr 26 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 9 sierpnia 2007 r. w sprawie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Rzeka Babant i Jezioro Białe” (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Z 2007 r. Nr 122, poz. 1700) oraz zapisy uchwały Nr X/61/2011 Rady Gminy Sorkwity z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie zmiany rozporządzenia Nr 26 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 9 sierpnia 2007 r. w sprawie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Rzeka Babant i Jezioro Białe” (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Z 2011 r. Nr 110, poz. 1822).

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie informuje, iż według posiadanej informacji w Urzędzie dokumentacji konserwatorskiej, na wskazanej działkach nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Starostwo Powiatowe w Mrągowie poinformowało, że działka nr 121/3 obręb Goleń, gmina Piecki nie jest obciążona prawem dożywotniego użytkowania. 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 oraz w stosunku do ww. działki nie zostały zgłoszone żadne roszczenia reprivatyzacyjne.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 34.100,00 zł (słownie: trzydzieści cztery tysiące sto 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 2025 r., poz. 826).

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Mrągowskiego. 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 wrysu 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 2025 r., poz. 826) - 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>

Zgodnie z art. 28a ust. 1 w/w ustawy - 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.

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 z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 423 późn. zm) za użytki rolne uważa się: grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnie nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takiej nieruchomości.

W związku z powyższym nabywca nieruchomości rolnej będzie zobowiązany do złożenia w akcie notarialnym stosownego oświadczenia w zakresie posiadanej na własność powierzchni użytków rolnych. W oświadczeniu

zostanie zawarta klauzula następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

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 25.09.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy Piecki,
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

Przemysław Bondziul

STARSZY SPECJALISTA

Matarzyna Gilbiewska