



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Olecku

OLS.WGZ.OL.4240.60.2025.KS.2

Olecko, dnia 22.08.2025 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 2025 r., poz. 826) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Banie Mazurskie, stanowiąca udział 5/30 w działce oznaczonej w ewidencji gruntów obręb Jagoczany, jako działka nr 141/13 o pow. 0,1026 ha.

Opis nieruchomości

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Banie Mazurskie, stanowiąca udział 5/30 w działce oznaczonej w ewidencji gruntów obręb Jagoczany, jako działka nr 141/13 o pow. 0,1026 ha (powierzchnia użytków rolnych 0,0000 ha), w tym: - tereny mieszkaniowe (B): 0,1026 ha.
--

Udział 5/30 w nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, stanowiącej dojazd do przyległych nieruchomości. Nieruchomość położona jest w sąsiedztwie gruntów, rolnych, leśnych i zabudowy mieszkalno-gospodarczej wsi Jagoczany, przy drodze gminnej wewnętrznej. Kształt nieruchomości nieforemny, rzeźba terenu płaska. Nieruchomość położona w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy. Nieruchomość porośnięta trawą, w części użytkowana rolniczo. Na działce rośnie pojedynczy samosiew sosny-bez wartości użytkowej. W granicach działki znajdują się: niewielki namiot foliowy, narożnik garażu blaszanego, podziemny zbiornik na ścieki- obiekty te nie są przedmiotem wyceny. Działka ma dostęp do drogi gminnej wewnętrznej (działka nr 141/61 obręb Jagoczany).

Przez działkę przebiega sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olecku prowadzona jest Księga Wieczysta OL1C/00018311/3.

Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej –Kupujący własnym staraniem i na własny koszt zapewni sobie dostęp do drogi i w związku z tym, nie będzie wnosił żadnych zastrzeżeń wobec Sprzedającego.

Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży objęta jest bezumownym użytkowaniem. Nabywający zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu sprzedaży bezumownym użytkowaniem oraz, że samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie oraz, że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Gminy w Baniach Mazurskich niniejszym zaświadcza, że aktualnie brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki położonej w obrębie geodezyjnym Banie Mazurskie o numerze ewidencyjnym 141/13, gm. Banie

Sekcja Zamiejscowa w Olecku, 19-400 Olecko, Osiedle Lesk 20, tel. +48 87 523 43 10, fax 87 523-41-92

www.kowr.gov.pl

Mazurskie.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Banie Mazurskie, zatwierdzonym uchwałą Nr XVIII/130/2000 Rady Gminy w Baniach Mazurskich z dnia 30 sierpnia 2000 roku działka przeznaczona była na tereny lasów i dolesień. Na nieruchomości nie jest planowana budowa siłowni wiatrowych. Gmina nie posiada informacji o udokumentowanych złożach surowców mineralnych i kopalin. Gmina nie planuje przebiegu przez działkę nowych dróg gminnych oraz poszerzenia istniejących. Na przedmiotowym terenie nie są prowadzone prace planistyczne, nie podjęto decyzji o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie zamierza przystępować do zmiany studium. Działka położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy. Działka ma dostęp do drogi gminnej wewnętrznej (działka nr 141/61 obręb Jagoczany). Na przedmiotową działkę nie wpłynęły wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji celu publicznego. Przedmiotowa działka nie jest objęta miejscowym planem odbudowy oraz nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków. Teren nie jest położony na obszarze zdegradowanym, obszarze rewitalizacji i obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Zgodnie pismem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatury w Ełku działce nr 141/13 obręb Jagoczany nie występują żadne formy ochrony konserwatorskiej.

Zgodnie z pismem Starostwa Powiatowego w Gołdapi nie występują udokumentowane złoża kopalin na działce nr 141/13 obręb Jagoczany, nie wydano koncesji na eksploatację kopalin na przedmiotowej działce ani nie wszczęto postępowania mającego na celu wydanie takiej koncesji.

Zgodnie z pismem Starostwa Powiatowego w Gołdapi, Starosta Gołdapski informuje że w stosunku do działki nr 141/13 obręb Jagoczany nie zostały zgłoszone jakiekolwiek roszczenia. Działka nie są objęte postępowaniem administracyjnym, przeprowadzanym w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku na działce nr 141/13 obręb Jagoczany nie ma urządzeń melioracyjnych. Na działce nie występują cieki wodne, zaliczane do kategorii śródlądowych wód płynących (Wp) i nie graniczy z wodami płynącymi zaliczanymi do kategorii śródlądowych wód płynących, wymagającymi wydzielenia geodezyjnego.

Zgodnie z pismem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie działka nr 141/13 obręb Jagoczany nie jest są objęte formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478), takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Działka położona jest na obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 49 Wojewody Warmińsko Mazurskiego.

Zgodnie z pismem Powiatowego Zarządu Dróg w Gołdapi w obrębie działki nr 141/13 obręb Jagoczany nie są planowane inwestycje związane z budową nowych lub rozbudową dróg powiatowych na nieruchomości.

Zgodnie z pismem Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie tut. Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów, mogących stwierdzić że w stosunku do działki nr 95/14 obręb Banie Mazurskie były zgłaszane roszczenia. Ponadto działka nie jest objęta postępowaniem administracyjnym prowadzonym przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim, w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z pismem Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie nie przewiduje się budowy drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działce nr 141/13 obręb Jagoczany. Nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowania o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowej działki na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wszczęć takiego postępowania. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

Zgodnie z pismem GDDKiA w Olsztynie informuje, że nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych dwunastu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na działce nr 141/13 obręb Jagoczany i nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady, na podstawie ustawy z dnia 27 października 1994r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 1 800,00 zł

(słownie: jeden tysiąc osiemset złotych 00/100)

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.

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>

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 wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Gołdapskiego. Strony będą zobowiązane do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego oświadczenia, że nie będą występować 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 oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopie wypisu i wrysu działki/ek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

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 w/w 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.

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) 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.

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.

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. Oświadczenie takie będzie składane przez Nabywcę w notarialnej umowie sprzedaży.

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 Olecku, Lesk 20, 19-400 Olecko. (tel. (87) 523-43-10), w godzinach od 8.00 do 14.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 27 sierpnia 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urząd Gminy w Baniach Mazurskich,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro Terenowe w Olecku,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Olecku.

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Olecku

Aneta Kielich

STARSZY REFERENT

Karolina Sajewicz