

**KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA
ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE**

działając na podstawie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz.U. z 2024, poz. 801 ze zm.), ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 826.), a także 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2092) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości zabudowanej, wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pochodzącej ze zlikwidowanego PPGR Nikutowo, położonej na terenie gminy Mrągowo, powiat mrągowski, woj. warmińsko-mazurskie, przeznaczonej do sprzedaży.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona na terenie **gminy Mrągowo**, oznaczona w ewidencji gruntów **obrębu Probark** jako **działka 432/130** o powierzchni **0,0945 ha** (0,0945 ha użytków rolnych) z czego: **pastwiska trwałe – 0,0945 ha** (PsV).

Opis nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona we wsi Nikutowo, w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego DK59, w bliskim sąsiedztwie zabudowo mieszkalno-usługowej wsi. Działka o nieregularnym, wydłużonym kształcie. Teren działki dość płaski z niewielkimi pagórkami. Działka zajęta jest pod składowisko „rzeczy niepotrzebnych”, na działce znajduje się również niewielka szklarnia z roślinami ozdobnymi. Południowa i zachodnia część działki porośnięta drzewostanem, głównie liściastym. W południowo-wschodniej części znajduje się studzienka melioracyjna z wystającym jednym betonowym kręgiem. Działka oddzielona siatką metalową od pasa drogowego drogi krajowej. Dojazd do nieruchomości drogą dobrej jakości będącą w Zarządzie GDDKiA. Przez teren działki przebiega sieć kanalizacyjna i wodociągowa, w zasięgu sieć telekomunikacyjna.

Nieruchomość jest bezumownie użytkowana. Kupujący oświadczy w umowie sprzedaży, iż jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy sprzedaży bezumownym użytkowaniem, samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie, nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Mrągowie, Księga Wieczysta nr **OL1M/00012217/2**.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy Mrągowo przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo (Uchwała Nr XXIX/295/13 Rady Gminy Mrągowo z dnia 5 września 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany suikzpp gminy Mrągowo zmieniona Uchwałą Nr XX/167/16 Rady Gminy Mrągowo z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany suikzpp gminy Mrągowo) wyżej wymieniona działka znajduje się w **strefie III „Aktywizacji gospodarczej” obejmującej tereny nie objęte prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody, w obszarze IIIB o funkcji obszaru: rolnictwo, usługi, produkcja, turystyka.**

Ponadto:

- Rada Gminy Mrągowo nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia mpzp dla przedmiotowej nieruchomości, zmiany suikzpp oraz nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy,

- Rada Gminy Mrągowo podjęła Uchwałę Nr IV/33/24 z dnia 24 lipca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Mrągowo. Nie ma projektu tego planu.
- Wójt Gminy Mrągowo w okresie 01.01.2011 r. – 07.07.2025 r. dla wyżej wymienionej działki nie wydał decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ani decyzji o warunkach zabudowy,
- w Urzędzie Gminy aktualnie nie są prowadzone postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy i ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego na przedmiotowej działce,
- aktualnie nie jest prowadzone żadne postępowanie dotyczące lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie w/w działki, zgodnie z zapisami studium: „Dopuszcza się na terenie gminy, z wyłączeniem terenów objętych prawnymi, terytorialnymi formami ochrony przyrody, lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.”
- według studium na przedmiotowej nieruchomości nie występują złoża kruszyw naturalnych,
- Rada Gminy Mrągowo nie podjęła uchwały o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 278) wyznaczającej w granicach gminy Mrągowo obszary rewitalizacji,
- Rada Gminy Mrągowo nie podjęła uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu odbudowy, o którym mowa w ustawie z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku żywiołu (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 764 ze zm.) dla przedmiotowej działki.
- nieruchomość nie jest położona na obszarze NATURA 2000 ani w strefie Chronionego Krajobrazu,
- w/w działka nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków,
- w obszarze przedmiotowej działki nie jest planowana inwestycja związana z budową lub rozbudową drogi gminnej.

Zgodnie z zaświadczeniem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1336 ze zm.).

Zgodnie z zaświadczeniem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie według dokumentacji zgromadzonej do dnia dzisiejszego, na przedmiotowej nieruchomości nie znajdują się stanowiska archeologiczne. Do przedmiotowej nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zgodnie z zaświadczeniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie na działce nie występują urządzenia melioracji wodnych oraz śródlądowe wody płynące.

Zgodnie z zaświadczeniem GDDKiA Oddział w Olsztynie działka przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej nr 16 (docelowo droga klasy S), jednakże nie jest planowana na potrzeby rozbudowy tej drogi. Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, art. 43 ust.1 minimalna odległość usytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej wynosi co najmniej 40 m, poza terenem zabudowy). Zgodnie z ujednoliceniem Uchwały o Ruchu Drogowym Europejskiej Komisji Gospodarczej ds. Bezpieczeństwa Ruchu Drogowego przy Organizacji Narodów Zjednoczonych (ONZ) z dnia 16 marca 2009 r. wzdłuż drogi krajowej nr 16 (docelowo drogi klasy S) ustanowiony jest zakaz sytuowania reklam. GDDKiA kierując się zasadą przezorności (ustawa z dnia 27 kwietnia 20014 r. Prawo sytuowania reklam) informuje również, że tereny położone przy drodze krajowej podlegające ochronie przed hałasem, znajdować się będą w trefie przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu spowodowanych natężeniem ruchu na drodze krajowej nr 16. Ze względu na obowiązujące normy hałasu określone w Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz w związku z tym, że ruch samochodowy systematycznie wzrasta Oddział GDDKiA proponuje przyjąć sytuowanie nowej zabudowy mieszkalnej nie mniej niż 150 m, licząc od drogi krajowej nr 16.

**Cena nieruchomości wynosi – 18.500,00 zł
(słownie: osiemnaście tysięcy pięćset złotych)**

W cenie wywoławczej uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem 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.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa

Należność z tytułu sprzedaży nieruchomości płatna jest w pełnej wysokości przed podpisaniem notarialnej umowy.

Przedmiotowa nieruchomość będzie sprzedana 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>

Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.), 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.**

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.**

Powierzchnię użytków rolnych ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez nabywcę nieruchomości rolnej pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

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) **za użytki rolne uważa się:** grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

Na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.) **każdy nabywca nieruchomości Zasobu w umowie sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości.** Osoba, która złoży nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

W myśl art. 29c ustawy z dnia 19 października 1991 roku **czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, jest nieważna.**

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.

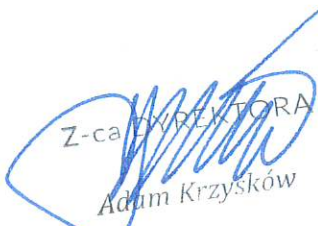
Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane w ogłoszeniu przetargowym.
Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie zastrzega sobie możliwość odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli zajdą nowe, istotne okoliczności, w tym w szczególności nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów, nabywający nie wywiąże się z obowiązków wynikających z umów zawartych z KOWR.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym 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 14 dni tj. od dnia 19 stycznia 2026 roku
na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, w Urzędzie Gminy w Mrągowie, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej Oddział Terenowy Biura w Szczytnie, 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 Mrągowo
2. W-MIR w Olsztynie
3. Oddział Biura W-MIR w Szczytnie
4. KOWR OT Olsztyn - SZ w Kętrzynie
5. KOWR OT Olsztyn
6. a/a.

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzysków