



Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa działając na podstawie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 801 z późn. zm.), art. 28 i 29 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t. j. Dz. U. z 2024 poz. 589 z późn. zm.), oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 2092), podaje do publicznej wiadomości:

### WYKAZ

nieruchomości gruntowej zabudowanej przeznaczonej do sprzedaży położonej w województwie warmińsko – mazurskim, powiecie mrągowskim, **gmina Mrągowo**, obręb **Popowo Sałuckie**, pochodzącej z byłego Państwowego Gospodarstwa Rybackiego w Olsztynie.

### OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w obrębie **Popowo Sałuckie**, **gmina Mrągowo**, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **94/2** o powierzchni **0,0400 ha** w tym:

- **grunty rolne zabudowane – 0,0400 ha** (Br-PsIV – 0,0400 ha)

W tym 0,0400 ha użytków rolnych.

W IV Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Mrągowie dla dz. nr **94/2**, obręb Popowo Sałuckie prowadzona jest księga wieczysta nr **OL1M/00033833/9**.



### **Opis nieruchomości:**

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w atrakcyjnej, turystycznej okolicy nad jeziorem Sałęt. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią: tereny zielone, jezioro Sałęt oraz zabudowa mieszkalna. Nieruchomość odłogowana, porośnięta samosiewnymi krzewami, drzewami oraz trawami i inną roślinnością łąkową. Na działce znajduje się murowany budynek gospodarczy w złym stanie technicznym z przybudówką z fundamentów, wewnątrz których rośnie duże drzewo liściaste. Kształt nieruchomości regularny, kształtem zbliżony do prostokąta. Na nieruchomości nie znajdują się zewidencjonowane urządzenia melioracyjne. Powierzchnia działki płaska. Część nieruchomości (pas o szerokości około 1m) zajęty przez drogę. Kupujący jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu sprzedaży bezumownym użytkowaniem. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego z tego tytułu. Na działce nie występuje sieć elektroenergetyczna, wodna i kanalizacyjna. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej - dostęp do nieruchomości zapewniony poprzez gruntową drogę gminną wewnętrzną położoną na dz. nr 128/3 obręb Popowo Saleckie, gmina Mrągowo, do której nieruchomość przylega. W związku z powyższym Kupujący zobowiązany będzie do zapewnienia dostępu do drogi publicznej we własnym zakresie i w notarialnej umowie sprzedaży złoży oświadczenie, że nie wystąpi oraz nie będzie występował w przyszłości z roszczeniami wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Wójt Gminy Mrągowo pismem z dnia 13.05.2024 r. roku znak: IPP.670.11.2024 poinformował, że dla dz. nr 94/2 obr. Popowo Sałętckie brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według nieobowiązującego Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Mrągowo nr XXII/119/92 z dnia 27 listopada 1992 r. teren w/w działki położony jest w obszarze strefy D1 – strefa krajobrazowa. 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 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo zmieniona Uchwałą nr XX/167/16 Rady Gminy Mrągowo z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie ustalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mrągowo) w/w nieruchomość znajduje się w strefie II „Krajobrazowa” obejmującej tereny objęte ochroną krajobrazu, w obszarze IIA o funkcji obszaru: rolnictwo, turystyka, leśnictwo.

Ponadto Wójt poinformował, że:

- przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.
- Rada Gminy Mrągowo nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w/w działki;
- Rada Gminy Mrągowo nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo dla terenu w/w działki;
- Wójt Gminy Mrągowo w okresie od 01.01.2011 – 13.05.2024 r. dla w/w działki nie wydał decyzji o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- w Urzędzie Gminy aktualnie nie jest prowadzone postępowanie dla w/w działki w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- w Urzędzie Gminy aktualnie nie jest prowadzone żadne postępowanie dotyczące lokalizacji siłowni wiatrowych na terenie w/w działki. Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo: „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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo na w/w działce nie występują złoża kruszywa naturalnego;



- Rada Gminy Mrągowo nie podjęła uchwały, o której mowa w art. 8 ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 roku (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 dn. 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1190 ze zm.) dla terenu w/w działki.

Urząd Marszałkowski Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie pismem z dnia 09.04.2024 roku poinformował, że działka o nr ewidencyjnym 94/2 obręb Popowo Salęckie, gmina Mrągowo znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrågowskich, na terenie którego obowiązuje Uchwała nr XXXIII/727/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie *Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrågowskich* (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2018 r. poz. 415).

Zgodnie z informacją podaną przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 22.04.2024 r. działka nr 94/2 obręb Popowo Salęckie nie jest objęta formami ochrony przyrody takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Jednakże w/w działka położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrågowskich, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały nr XXXIII/727/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie *Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrågowskich* (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2018 r. poz. 415).

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie pismem z dnia 02.04.2024 r. poinformował, że na działce nr 94/2 obręb Popowo Salęckie, gmina Mrągowo nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące.

Zarząd Zlewni w oparciu o dane zgromadzone w Systemie Informacyjnym Gospodarowania Wodami nie widzi przeciwwskazań w trwałym rozdysponowaniu w/w nieruchomości.

Jednocześnie poinformowano, że przedmiotowa nieruchomość graniczy z działką ewidencyjną nr 230 obr. Popowo Salęckie stanowiącą śródlądowe wody płynące – jezioro o nazwie „Salęt Duże”.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków pismem z dnia 30.04.2024 r. poinformował, że działka nr 94/2 obręb Popowo Salęckie położona jest na terenie założenia dworsko-folwarcznego, które zostało ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków województwa warmińsko-mazurskiego.

Konsekwencją ujęcia obiektów w ewidencji zabytków jest obowiązek uzyskania akceptacji organu ochrony zabytków dla planowanych przy nich działań inwestycyjnych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 725 z późn. zm.).

Jednocześnie W-M WKZ przypomina, że w przypadku przedmiotowej nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292).

Odnosnie Gminnej Ewidencji Zabytków zalecono, by KOWR OT w Olsztynie uzyskał dodatkowo informacje we właściwej gminie.

Starostwo Powiatowe w Mrągowie pismem z dnia 29.03.2024 r. poinformowało, że Starosta Mrągowski nie posiada informacji na temat możliwości występowania kopalin pospolitych na działce 94/2 obręb Popowo Salęckie, gmina Mrągowo, a także nie udzielił koncesji na poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopaliny z w/w nieruchomości.



Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie pismem z dnia 30.04.2024 roku poinformował, że teren działki nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. Ponadto poinformowano, że GDDKiA Oddział w Olsztynie nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych sześciu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej oraz nie wszczęło postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady dla działki nr 94/2 obręb Popowo Sałęckie, gmina Mrągowo. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych.

Zarząd Dróg Wojewódzkich pismem z dnia 04.04.2024 roku poinformował, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działce nr 94/2 obręb Popowo Sałęckie, gmina Mrągowo. Ponadto poinformowano, że nie zostało wszczęte na wniosek Urzędu postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie w/w działki oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wszcząć takiego postępowania. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg wojewódzkich.

Powiatowy Zarząd Dróg w Mrągowie pismem z dnia 04.09.2024 r. poinformował, że dz. nr 94/2 obręb Popowo Sałęckie, gmina Mrągowo nie przylega do żadnej z dróg powiatowych, natomiast posiada pośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1745N odc. Wyszembork-Młynowo poprzez drogę gminną.

W okresie najbliższych 6 miesięcy od wydania informacji Urząd przewiduje opracowanie dokumentacji projektowej przebudowy drogi powiatowej na odcinku Popowo Sałęckie – Mrągowo.

Dodatkowo poinformowano, że nie zachodzi potrzeba rezerwacji terenu przedmiotowej działki na potrzeby w/w inwestycji.

Urząd Wojewódzki Województwa Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie pismem z dnia 03.04.2024 r. poinformował, że nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do działki nr 94/2 obręb Popowo Sałęckie, gmina Mrągowo były zgłaszane roszczenia.

Ponadto aktualnie nie toczy się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowanie administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie w/w nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

**Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 19 października 1991 roku, o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.**

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanym 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.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 22.750,00zł**

(słownie: dwadzieścia dwa tysiące siedemset pięćdziesiąt złotych)

W cenie nieruchomości uwzględniono koszty poniesione na przygotowanie jej do sprzedaży.

Cena sprzedaży podlega zapłacie w pełnej wysokości przed podpisaniem notarialnej umowy sprzedaży. Warunek wpłaty uznaje się za spełniony jeśli środki pieniężne znajdują się na rachunku bankowym Oddziału w dniu zawarcia aktu notarialnego.



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 z późn. 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.

Na podstawie art. 28a ust. 2 w/w ustawy przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, 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.

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, a także 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 dn. 19 października 1991 r. 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.

Zgodnie art. 29b ust. 1 ustawy w/w ustawy 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 złoży nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

**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.**

**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>**

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy **KOWR przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez Nabywającego w okresie 5 lat, licząc od dnia jej nabycia od KOWR.

**Termin, miejsce i warunki uczestniczenia w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.**

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres, co najmniej 14 dni poczynając **od dnia 18.12.2024**, w Urzędzie Gminy w Mrągowie, w Biurze W-MIR w Olsztynie, w Oddziale Terenowym Biura W-MIR w Szczytnie, w KOWR OT Olsztyn Sekcja Zamiejscowa w Korszach oraz w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, Biuletynie Informacji Publicznej KOWR.

**Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:**

1. Urząd Gminy w Mrągowie,
2. Biuro W-MIR w Olsztynie,
3. OTBW-MIR w Szczytnie,
4. KOWR OT Olsztyn SZ w Korszach,
5. a/a

Z-ca DYREKTORA  
*Adam Krzyśków*