



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie  
Sekcja Zamiejscowa w Korszach  
OLS.WKUZ.KO.4240.121.2023.BW.4

Korsze, 16 sierpnia 2023 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 2022 r., poz. 507) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

### WYKAZ

nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w trybie przetargu, pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi położonej na terenie gminy Mrągowo, powiat mrągowski, woj. warmińsko – mazurskie.

### PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w gminie Mrągowo, oznaczona w ewidencji gruntów obręb Muntowo, jako działka nr 208 o powierzchni 0,2200 ha, w tym: pastwiska trwałe (Ps) kl. V – 0,2200 ha (0,2200 ha użytków rolnych).



Opis: Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w powiecie mrągowskim, na terenie gminy Mrągowo, w obrębie i miejscowości Muntowo. Muntowo jest niewielką wsią o charakterze rolniczo - rekreacyjnym, położoną w ciągu drogi krajowej nr 59, w odległości około 5 km od miasta powiatowego Mrągowo. Nieruchomość położona jest wśród zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej wsi Muntowo oraz w otoczeniu terenów rolnych. Działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie



Jezióra Juksty nieruchomości z linią brzegową) oraz w sąsiedztwie DK59, do której nie posiada dostępu. Nieruchomość porośnięta jest roślinnością trawiastą, krzakami i samosiejkami różnych gatunków drzew bez znaczącej wartości użytkowej. Teren nieruchomości z dużą deniwelacją w kierunku jeziora. Obiekty administracyjne, handlowe i użyteczności publicznej znajdują się w Mrągowie w odległości około 5 km.

**\*Nieruchomość nie posiada urządzonego zjazdu do drogi krajowej – 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 żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.**

W IV Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Mrągowie dla działki nr 208 prowadzona jest księga wieczysta **KW NR OL1M/00003575/3**.

Zgodnie z informacją **Wójta Gminy Mrągowo**, pismo znak: IPP.670.15.2023 z dnia 12.04.2023 r., oraz pismem znak: RBK.7226.2.24.2023 z dnia 02.03.2023 r. dla nieruchomości położonej w obrębie **Muntowo**, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 208:

- **brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:**

- zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mrągowo (Uchwała Nr XXIX/295/13 Rady Gminy Mrągowo z dnia 05 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 uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo) ww. działka znajduje się **w strefie II „Krajobrazowa” obejmującej tereny objęte ochroną krajobrazu, w obszarze IIB o funkcji obszaru: turystyka, rolnictwo;**
- na ww. działce nie występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego;
- na dzień wydania zaświadczenia w gminie Mrągowo nie jest prowadzone żadne postępowanie dotyczące lokalizacji siłowni wiatrowych na terenie ww. działki, zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo (uchwała jw.) cyt: „Dopuszcza się na terenie gminy, z wyjątkiem 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”;
- ww. działka nie znajduje się bezpośrednio przy drodze gminnej. W obszarze wymienionej działki nie planowane są gminne inwestycje drogowe;
- Wójt Gminy Mrągowo dla ww. nieruchomości nie wydał decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- ww. działka nie znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- ww. działka znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko - Mrągowskich;
- Rada Gminy Mrągowo nie podjęła uchwały, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji wyznaczającej w granicach gminy Mrągowo obszary rewitalizacji;
- specjalne strefy ekonomiczne ustanawia Rada Ministrów w drodze rozporządzeń, które określają między innymi opis granic specjalnych stref ekonomicznych;
- 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 działania żywiołu dla terenu ww. działki;
- Rada Gminy Mrągowo nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ww. działki;
- Rada Gminy Mrągowo nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo dla terenu ww. działki.

**Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie**, pismem znak: WSI.402.320.2023.1B z dnia 21.03.2023 r. poinformowała, że działka nr 208, obręb 0015 Muntowo nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody takimi, jak: park narodowy, rezerwat przyrody, obszar Natura 2000, park krajobrazowy, użytek ekologiczny, stanowisko dokumentacyjne oraz zespół przyrodniczo - krajobrazowy. Przedmiotowa działka położona jest jednak w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko - Mrągowskich**, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały nr XXXIII/727/17 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2017 r. w



**Jeziro Legińsko – Mrągowskich**, 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- Mrągowskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2018 r., poz. 415).

**Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie** pismem z dnia 02.03.2023 r. znak: BI.ZZI.4.0145.51.2023.KJ poinformował, że na działce nr 208 obręb Muntowo, gmina Mrągowo nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące jak również zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów nie występują urządzenia melioracji wodnych. Przedmiotowa działka graniczy z działką ew. nr 356 obr. Muntowo, która stanowi śródlądowe wody płynące – jezioro o nazwie „Juksty”. W myśl art. 232 ustawy Prawo wodne zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

**Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie** pismem z dnia 10.03.2023 r. znak: IZAR.5136.133.2023.bs poinformował, że działka nr 208 obręb Muntowo nie jest wpisana do rejestru zabytków województwa warmińsko- mazurskiego, nie została ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków i nie jest położona na obszarze lub w zespole objętym taką ochroną. Na terenie ww. nieruchomości nie stwierdzono lokalizacji stanowisk archeologicznych, mają jednak zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami.

**Starosta Mrągowski** pismem z dnia 03.03.2023 r. znak: ROŚ.604.7.2023 poinformował, że nie udzielił koncesji na poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin na działce nr 208 obręb Muntowo, gmina Mrągowo.

**Starosta Mrągowski** pismem znak: GK.6620.18.2023 z dnia 17.03.2023 r. poinformował, że działka nr 208 położona w obrębie Muntowo, gmina Mrągowo wolna jest od obciążeń służebnościami osobistymi i nie toczy się postępowanie o nieodpłatne przekazanie prawa własności nieruchomości.

**Warmińsko – Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie** pismem z dnia 03.03.2023 r. znak: WIN-III.7511.2.116.2023.jd poinformował, że przed Wojewodą Warmińsko – Mazurskim nie toczy się postępowanie o sprzeczne z prawem przejęcie na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości położonej w gminie Mrągowo, obręb Muntowo, oznaczonej jako działka nr 208. Ponadto poinformował, iż Wojewodzie nie są znane przypadki roszczeń w stosunku do ww. nieruchomości.

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie** pismem znak: O.OL.Z-3.713.121.2023.BS. z dnia 23.03.2023 r. oraz pismem znak: O/OL.Z-3.713.345.2023.BS z dnia 03.08.2023 r. informuje, że działka nr 208 obręb Muntowo, gmina Mrągowo przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej nr 59. W obrębie przedmiotowej działki nie jest opracowywana żadna dokumentacja techniczna, która miałaby wpływ na zmianę przebiegu drogi krajowej nr 59. Przedmiotowa działka nie posiada urzędzonego zjazdu z drogi krajowej nr 59. Normą prawną postępowania w przedmiocie zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu, jest przepis art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 645 z późn. zm.), który stanowi, iż budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu. Decyzja taka ma charakter uznaniowy, a podstawowym kryterium, które warunkuje uzyskanie zgody na lokalizację zjazdu lub przebudowę istniejącego zjazdu, jest spełnienie wymogów bezpieczeństwa ruchu drogowego. Analiza kwestii dostępu do drogi publicznej zjazdem z tej drogi może zostać dokonana w odrębnym postępowaniu wszczętym na wniosek właściciela działki.

**Powiatowy Zarząd Dróg w Mrągowie** pismem znak: S5.4133.9.2023.MN z dnia 02.03.2023 r. poinformował, że dz. nr 208 obręb Muntowo, gmina Mrągowo nie przylega do żadnej z dróg kategorii powiatowej oraz nie posiada pośredniego dostępu do żadnej z dróg kategorii powiatowej.

Zgodnie z informacją udzieloną przez **Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie Rejon Dróg Wojewódzkich w Ketrzynie** pismem znak: RDW.K-DM/4001/22/2023 z dnia 27.02.2023r. wynika, że dz. nr 208 obręb Muntowo nie graniczy z pasem drogowym drogi wojewódzkiej i nie jest planowana na niej żadna inwestycja związana z drogami tej kategorii.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 60.900,00 zł**  
**(słownie: sześćdziesiąt tysięcy dziewięćset złotych)**

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 2022 r., poz. 2329 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 wyrysu działki wchodzącej 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.

Zgodnie z art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2569 z 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 powierzchnię 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. Nabywający będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia w umowie sprzedaży, że jest mu znane powyższe prawo przysługujące Krajowemu Ośrodkowi.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy sprzedaży oraz w umowie 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. 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.**

**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>**

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Korszach, ul. Wojska Polskiego 41A, (tel. 89 754 26 20).

**Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 5 września 2023 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:**

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

GLÓWNY SPECJALISTA

  
Daniela Zarucka

