



Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WGZ.GM.4240.227.2025.MP.2

Olsztyn, 11.06.2025 rok

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 2025 poz. 559), 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 niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży położonej w województwie warmińsko – mazurskim, powiecie mrągowskim, **gmina Mikołajki**, obręb **Zelwagi**, pochodzącej z byłego Państwowego Gospodarstwa Rybackiego w Giżycku.

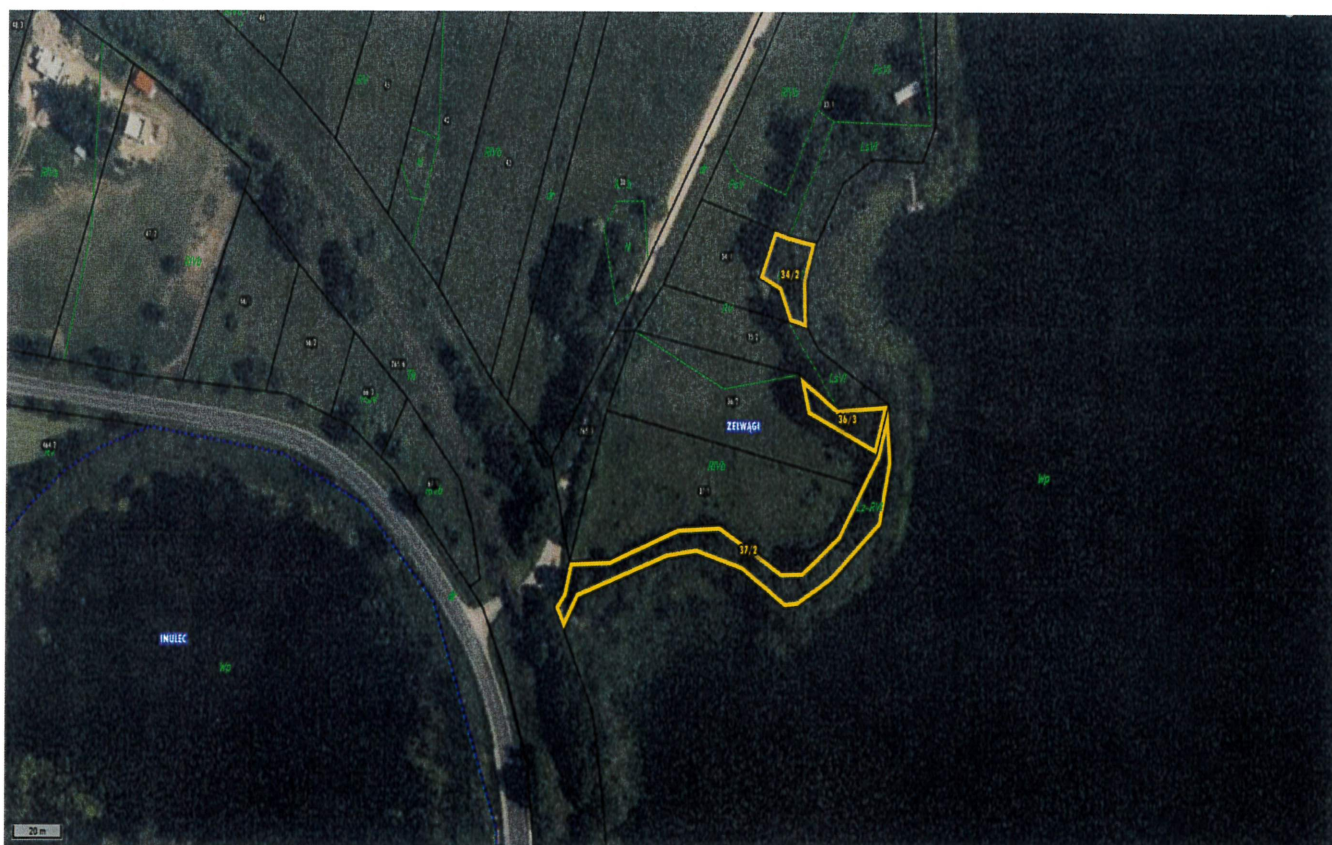
OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w obrębie **Zelwagi**, **gmina Mikołajki**, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **34/2** o powierzchni **0,0600 ha** w tym:

- **grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – 0,0600 ha** (Lzr-RVI – 0,0600 ha)

W tym 0,00 ha użytków rolnych.

W IV Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Mrągowie dla dz. nr **34/2**, obręb Zelwagi prowadzona jest księga wieczysta nr **OL1M/00035263/6**.



Opis nieruchomości:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w atrakcyjnej, turystycznej okolicy nad jeziorem Głębokim. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią: tereny zielone oraz jezioro Głębokie. Teren nieruchomości z tendencją do podmakania, w całości porośnięty krzakami i lichym, kilkuletnim drzewostanem bez wartości użytkowej. Na nieruchomości nie znajdują się zewidencjonowane urządzenia melioracyjne. Powierzchnia działki płaska. Kształt nieruchomości regularny, zbliżony do trapezu. Na działce nie występuje sieć elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, wodna i kanalizacyjna, jest nieuzbrojona.

Uwaga: Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej - dostęp do nieruchomości, zgodnie z art. 232 oraz 32 ustawy Prawo Wodne (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087), zapewniony poprzez prawo do powszechnego korzystania z publicznych śródlądowych wód powierzchniowych oraz możliwość przejścia pasem o szerokości 1,5 m od linii brzegowej jeziora Głębokiego, do którego 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.

Urząd Miasta i Gminy Mikołajki pismem z dnia 18.04.2025 r. znak: RO.1431.49.2025 poinformował, że:

- 1) Działka nr 34/2 obr. Żelwagi nie jest położona na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującą zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki, uchwaloną Uchwałą Nr XV/88/2016 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 28 czerwca 2016 r. działka nr 34/2 znajduje się na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
- 2) Rada Miejska w Mikołajkach w dniu 29 listopada 2024 r. podjęła Uchwałę Nr X/82/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Mikołajki. Na dzień wydania pisma tj. 18.04.2025 r. nie wyznaczono jeszcze stref planistycznych.
- 3) Gmina nie wszczęła postępowania w celu wprowadzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ani nie podjęła czynności w sprawie uchwalenia miejscowego planu dla terenu przedmiotowej nieruchomości.
- 4) Dla przedmiotowej nieruchomości nie wydano decyzji o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- 5) Na dzień dzisiejszy nie wpłynęły wnioski o wydanie ww. decyzji.
- 6) Urząd nie posiada informacji odnośnie lokalizacji siłowni wiatrowych oraz innych urządzeń do produkcji OZE na terenie przedmiotowej nieruchomości.
- 7) Zapytania o położenie działki na obszarach chronionych przepisami o ochronie przyrody należy kierować do organu kompetentnego – Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie.
- 8) Na przedmiotowej działce nie występują złoża kopalin.
- 9) Gmina nie planuje realizacji inwestycji drogowej związanej z budową lub rozbudową drogi publicznej na terenie przedmiotowej działki.
- 10) Gmina nie wyznaczyła w drodze uchwały obszarów rewitalizacji ani specjalnej strefy rewitalizacji.
- 11) Gmina nie podjęła uchwały w sprawie ustalenia miejscowego planu odbudowy.

Urząd Marszałkowski Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie pismem z dnia 11.04.2025 roku poinformował, że działka nr 34/2 obręb Żelwagi, gmina Mikołajki znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, na terenie którego obowiązuje Uchwała nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. z 2013 r., poz. 139, z późn. zm.).

Zgodnie z informacją podaną przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 30.04.2025 r. działka nr 34/2 obr. Żelwagi nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm.), takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Jednakże ww. działka położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2013 r. poz. 139), zmienionej uchwałą nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniającą uchwałę Nr XXII/430/12 z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2014 r. poz. 2256) oraz na specjalnym obszarze ochrony siedlisk Mazurska Ostoja Żółwia Baranowo PLH280055.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie pismem z dnia 17.04.2025 r. poinformował, że na działce nr 34/2 obręb Żelwagi, gmina Mikołajki nie znajdują się grunty pod powierzchniowymi wodami płynącymi wymagające stosownych rozgraniczeń.

Zarząd Zlewni w nie widzi przeciwskażeń w trwałym rozdysponowaniu w/w nieruchomości.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków pismem z dnia 16.04.2025 r. poinformował, że zgodnie z dokumentacją opracowaną w ramach AZP na działce nr 34/2 obr. Żelwagi nie znajdują się stanowiska archeologiczne.

Równocześnie W-M WKZ przypomina, że w przypadku przedmiotowych nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.).

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

Starostwo Powiatowe w Mrągowie pismem z dnia 15.04.2025 r. poinformowało, że Starosta Mrągowski nie posiada informacji na temat możliwości występowania kopalin pospolitych na terenie działek nr 34/2 obręb Żelwagi, gmina Mikołajki, a także nie udzielił koncesji na poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin z ww. działki.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie pismem z dnia 06.05.2025 roku poinformował, że działka nr 34/2 obr. Żelwagi nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest tutaj Oddział i przez obszar działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z ww. działki na potrzeby budowy dróg krajowych.

GDDKiA Oddział w Olsztynie nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych 6 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 dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 311) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 321), dla działki objętej przedmiotowym pismem.

Zarząd Dróg Wojewódzkich pismem z dnia 11.04.2025 roku poinformował, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działce nr 34/2 obręb Zełwagi, gmina Mikołajki. Ponadto poinformowano, że nie zostało wszczęte na wniosek Urzędu postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. 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 22.09.2025 r. poinformował, że działka nr 34/2 obręb Zełwagi, gm. Mikołajki nie przylega do żadnej z dróg kategorii powiatowej natomiast posiada pośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1751N odc. Zalec – Użranki – Jora Wielka – Baranowo poprzez drogę gminną.

Warmińsko – Mazurski Urząd Wojewódzki 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 34/2 obręb Zełwagi, gmina Mikołajki 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 wyrysem 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 wyrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 22.000,00 zł

(słownie: dwadzieścia dwa tysiące 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 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>

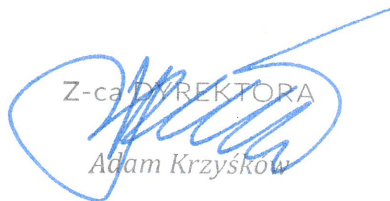
Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy **KOWR przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez Nabywającego w okresie 5 lat, licząc od dnia jej nabycia od KOWR.

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

30 Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres, co najmniej 14 dni poczynając **od dnia czerwca 2025**, w Urzędzie Miasta i Gminy Mikołajki, w Biurze W-MIR w Olsztynie, w Oddziale Terenowym Biura W-MIR w Szczytnie, w KOWR OT Olsztyn Sekcja Zamiejscowa w Elku 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 Miasta i Gminy w Mikołajkach,
2. Biuro W-MIR w Olsztynie,
3. OTBW-MIR w Szczytnie,
4. KOWR OT Olsztyn SZ w Elku,
5. a/a

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzyśków