



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Elku

OLS.WGZ.ELK.4240.69.2025.KG.3

Elk, dnia 17.10.2025 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 2025 r., poz. 559) 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 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie **Zelwagi**, gmina Mikołajki, powiat mrągowski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z **byłego PFZ**.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów **obrębu Zelwagi, gmina Mikołajki, działka nr 84/4 o pow. 0,4288 ha (powierzchnia użytków rolnych 0,3756 ha)**, w tym:

- **pastwiska trwałe – 0,3756 ha**, w tym: PsIV-0,3756 ha,
- **nieużytki – 0,0532 ha**.

Nieruchomość niezabudowana, niezagospodarowane rolniczo, z występującym pojedynczym zadrzewieniem i zakrzewieniem, wschodnia część nieruchomości na pow. około 470 m² stanowi parking wyłożony betonową kostką brukową, wzdłuż południowej granicy działki na długości około 115 m znajduje się ogrodzenie z kamienia łamanego z drewnianymi przesłami, od strony drogi krajowej w części południowej nieruchomości znajduje się brama (około 5 m długości) o konstrukcji stalowej z drewnianymi przesłami wraz z ogrodzeniem jw. (długość około 5m), którego kontynuacją na długości około 25 m, do północnej granicy działki jest metalowe ogrodzenie. Na terenie nieruchomości na powierzchni około 550 m² znajduje się staw, pozostała część działki stanowi użytek zielony – skoszony. Nakłady obce (w postaci ogrodzenia z kamienia łamanego, bramy oraz parkingu z kostki brukowej) zostały oszacowane przez rzeczoznawcę majątkowego celem rozliczenia się z byłym Dzierżawcą nieruchomości.

Przez działkę przebiega sieć wodociągowa, kanalizacyjna i telekomunikacyjna. Nieruchomość leży w zasięgu sieci elektroenergetycznej.

Działka posiada dostęp do publicznej drogi kategorii krajowej z urządzonym zjazdem.

Teren nieruchomości w stronę zachodniej granicy działki – do jeziora – obniżony, w kształcie regularnym, zbliżonym do prostokąta.

Nieruchomość położona w sąsiedztwie działek zabudowy mieszkaniowej i usługowej, drogi krajowej nr 16 oraz Jeziora Inulec, w dalszej odległości około 160 m w linii prostej od Głębokiego Jeziora oraz około 5 km od miasta Mikołajki.

Nieruchomość jest bezumownie użytkowana. Kupujący będzie zobowiązany w notarialnej umowie sprzedaży oświadczyć, że: „Kupujący 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.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Mrągowie dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta **KW OL1M/00024361/3**.

Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Miasta i Gminy Mikołajki, znak pisma PPGN.6727.1.158.2025 działka nr 84/4 obręb Zelwagi, gmina Mikołajki położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Zelwagi, gmina Mikołajki, uchwalonym Uchwałą XI/97/2024 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 30.12.2024 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 793 z dnia 17.02.2025 r. W powyższym planie działka znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (MU.01).

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki działka znajdują się na terenie o kierunkach rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej o niskiej intensywności.

Zgodnie z pismem znak: RO.1431.54.2025 ww. działka nie jest położona na terenie objętym obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Gmina nie wszczęła postępowania w celu

wprowadzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla działki nr 84/4, obręb Zełwagi wydano decyzję o warunkach zabudowy nr 91/2010 z dnia 15.07.2010 r., znak: PBI-7331/29/10 dla inwestycji pn: Budowa dwóch pomostów drewnianych w kształcie litery T oraz decyzję celu publicznego nr 15/2008 z dnia 21.07.2008 r., znak PBI-7331/41 dla inwestycji pn.: Budowa sieci kanalizacji sanitarnej (grawitacyjnej i tłocznej) wraz z przyłączami oraz przepompowniami ścieków.

Na terenie przedmiotowej nieruchomości nie zaplanowano przebiegu tras nowych dróg gminnych. Urząd nie posiada informacji odnośnie lokalizacji siłowni wiatrowych oraz innych urządzeń do produkcji OZE oraz występowania złóż surowców mineralnych i kopalin na ww. działce. Gmina nie wyznaczyła w drodze uchwały obszarów rewitalizacji ani specjalnej strefy rewitalizacji, nie podjęła uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu odbudowy. Przedmiotowa nieruchomość nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków.

Gmina przystąpiła do opracowania planu ogólnego.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi krajowej nr 16.

Powiatowy Zarząd Dróg w Mrągowie poinformował, że działka nie przylega do żadnej z dróg kategorii powiatowej, natomiast posiada pośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1775N odc. Zełwagi – dr. woj. nr 609 klasy L poprzez drogę krajową.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie informuje, że nie przewiduje budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działce.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad poinformowała, że ww. działka przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej nr 16. Jednakże, nie jest planowana na potrzeby rozbudowy tej drogi, ponieważ planowany nowy przebieg drogi krajowej S16 biegnie nowym śladem i omija miejscowość Zełwagi. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tych działek na potrzeby budowy dróg krajowych.

GDDKiA Oddział w Olsztynie nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych dwunastu 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 realizacji dróg publicznych 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 na przedmiotowej nieruchomości.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie poinformował, że tutejszy Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości nie były zgłaszane roszczenia. Ponadto aktualnie nie toczy się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowanie administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku poinformowało, że ww. działce nie ma żadnych urządzeń melioracyjnych oraz nie występują śródlądowe wody płynące (Wp) i w najbliższych dwunastu miesiącach nie są planowane inwestycje na przedmiotowej działce.

Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała, że przedmiotowa działka leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Zachód, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr XLIV/636/22 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Zachód (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2022 r. poz. 5616).

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku poinformował, że na ww. działce zgodnie z dokumentacją opracowaną w AZP nie znajdują się stanowiska archeologiczne.

Starostwo Powiatowe w Mrągowie poinformowało, że ww. działka nie jest obciążona prawem dożywotniego użytkowania oraz w tutejszym urzędzie nie toczy się postępowanie o nieodpłatne przekazanie prawa własności nieruchomości na rzecz dożywotnich użytkowników lub ich zstępnych z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa w zamian za świadczenia emerytalno – rentowe i w stosunku do ww. działki nie zostały zgłoszone żadne roszczenia repriwatyzyacyjne oraz nie toczą się postępowania roszczeniowe.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 1.057.200,00 zł (słownie: jeden milion pięćdziesiąt siedem tysięcy dwieście zł i 00/100).

Cena zawiera podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w dacie zawarcia umowy sprzedaży.

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 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 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.

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.

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.

Powyższe oświadczenie będzie składane przez Nabywcę także w notarialnej umowie sprzedaży.

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>

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.

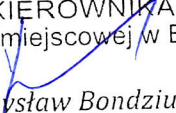
Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Ełku, ul. Zamkowa 8, 19-300 Ełk (tel. 87 621 74 50).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 28.10.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

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

STARSZY SPECJALISTA

Katarzyna Gibniewska

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Ełku

Przemysław Bondziul

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

1000 S. EAST ASIAN BLVD.
CHICAGO, ILL. 60607