

**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 (*t.j. Dz.U. z 2025, 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) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

Nieruchomość gruntowa, niezabudowana, przeznaczona do sprzedaży w trybie przetargu pochodząca z byłego PFZ. F Suwałki, położona na terenie gminy Banie Mazurskie, stanowiąca działkę oznaczoną w ewidencji gruntów obręb Jagoczany, jako działka nr 62/3 o pow. 0,5592 ha.

Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa, niezabudowana, położona na terenie gminy Banie Mazurskie, powiat gołdapski, oznaczona w ewidencji gruntów obręb Jagoczany jako działka nr 62/3 o powierzchni 0,5592 ha (R-V – 0,1926 ha, R-VI-0,0816 ha, Ls-V-0,2850 ha).

Nieruchomość gruntowa, rolna, niezabudowana w części pokryta drzewostanem o wartości użytkowej. Położona wśród gruntów rolnych i leśnych, przy gminnej drodze wewnętrznej, w odległości około 0,3 km na zachód od zabudowy siedliskowej miejscowości Jagoczany. Jagoczany to wieś o charakterze rolniczym, w skład której wchodzi zabudowa byłego PGR, położona przy drodze powiatowej, w odległości około 12 km na północny – wschód od miejscowości Banie Mazurskie – siedziby Gminy. Wskaźnik bonitacji gleb 0,38. Mozaikowość gleby duża. Stosunki wodne korzystne. Rzeźba terenu lekko falista. Przydatność rolnicza bardzo słaba. Kształt rozłogu nieruchomości nieforemny. Warunki dojazdu dobre. R – 49%, Ls – 51%. Walory organizacyjne nieruchomości średnio korzystne. Lokalizacja średnia. Czynniki korzystne z uwagi na sąsiedztwo gruntów rolnych i leśnych. Nieruchomość położona w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy. Na nieruchomości znajdują się zbieracze oraz obszar zmeliorowany systematyczną siecią drenarską. Przez działkę przechodzi sieć telekomunikacyjna. Nieruchomość w niewielkiej północno-wschodniej części użytkowana rolniczo. Część południowa (Ls) porośnięta drzewostanem sosny w wieku około 40 lat – o wartości użytkowej. Część działki porasta trawa i chwasty. Przez działkę przebiega droga, której przebieg nie pokrywa się z geodezyjnymi granicami drogi gminnej.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olecku prowadzona jest Księga Wieczysta OL1C/00017470/8.

Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej –Kupujący własnym staraniem i na własny koszt zapewni sobie dostęp do drogi i w związku z tym, nie będzie wnosił żadnych zastrzeżeń wobec Sprzedającego.

Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży objęta jest bezumownym użytkowaniem. Nabywający zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu sprzedaży bezumownym użytkowaniem oraz, że samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie oraz, że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Gminy w Baniach Mazurskich niniejszym zaświadcza, że aktualnie brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki położonej w obrębie geodezyjnym Banie Mazurskie o numerze ewidencyjnym 62/3 obręb Jagoczany, gm. Banie Mazurskie. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Banie

Mazurskie, zatwierdzonym uchwałą Nr XVIII/130/2000 Rady Gminy w Baniach Mazurskich z dnia 30 sierpnia 2000 roku działka przeznaczona była na cele rolne oraz częściowo jako tereny lasów i dolesień. Na nieruchomości nie jest planowana budowa siłowni wiatrowych. Gmina nie posiada informacji o udokumentowanych złożach surowców mineralnych i kopalin. Gmina nie planuje przebiegu przez działkę nowych dróg gminnych oraz poszerzenia istniejących. Działka nie jest położona w granicach specjalnej strefy ekonomicznej. Działka położona w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy. Na przedmiotową działkę nie wydano decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji celu publicznego. Działka nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – dostęp pośredni poprzez działkę gminną nr ewidencyjny 120 obręb Jagoczany oznaczona jako dr. Nie planuje się zmiany przeznaczenia ww. nieruchomości. Nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków. wnioskowany teren nie jest ujęty w miejscowym planie odbudowy oraz nie jest położony na obszarze zdegradowanym, obszarze rewitalizacji i obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015r. Gmina prowadzi prace planistyczne, Uchwałą Nr XI/74/2024 Rady Gminy Banie Mazurskie z dnia 17 grudnia 2024 roku przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego gminy Banie Mazurskie. Gmina nie prowadzi postępowania zmierzającego do wprowadzenia zmian w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Gmina prowadzi prace planistyczne, Uchwałą XXXIII/238/2022 Rady Gminy Banie Mazurskie z dnia 15 czerwca 2022 roku przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Banie Mazurskie, Miczuły, Dąbrówka Polska, Grodzisko, gmina Banie Mazurskie, który nie będzie obejmował wnioskowanej nieruchomości.

Zgodnie pismem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatury w Elku działce nr 62/3 obręb Jagoczany nie występują żadne formy ochrony konserwatorskiej.

Zgodnie z pismem Starostwa Powiatowego w Gołdapi nie występują udokumentowane złoża kopalin na działce nr 62/3 obręb Jagoczany, nie wydano koncesji na eksploatację kopalin na przedmiotowej działce ani nie wszczęto postępowania mającego na celu wydanie takiej koncesji.

Zgodnie z pismem Starostwa Powiatowego w Gołdapi, Starosta Gołdapski informuje że w stosunku do działki nr 62/3 obręb Jagoczany nie zostały zgłoszone jakiekolwiek roszczenia. Działka nie jest objęta postępowaniem administracyjnym, przeprowadzanym w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku na działce nr 62/3 obręb Jagoczany znajdują się zbieracze oraz obszar zmeliorowany systematyczną siecią drenarską. Na działce nie występują ciekły wodne, zaliczane do kategorii śródlądowych wód płynących (Wp) i nie graniczy z wodami płynącymi zaliczanymi do kategorii śródlądowych wód płynących, wymagającymi wydzielenia geodezyjnego.

Zgodnie z pismem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie działka nr 62/3 obręb Jagoczany leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 49 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2 lipca 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy.

Zgodnie z pismem Powiatowego Zarządu Dróg w Gołdapi w obrębie działki nr 62/3 obręb Jagoczany nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowych oraz na dzień udzielania niniejszej odpowiedzi nie przewiduje wystąpienia z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowych.

Zgodnie z pismem Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie tut. Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów, mogących stwierdzić że w stosunku do działki nr 62/3 obręb Jagoczany były zgłaszane roszczenia. Ponadto działka nie jest objęta postępowaniem administracyjnym prowadzonym przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim, w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z pismem Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie nie przewiduje się budowy drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działce nr 62/3 obręb Jagoczany. Nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowania o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowej działki na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wszcząć takiego postępowania. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

Zgodnie z pismem GDDKiA w Olsztynie informuje, że nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych dwunastu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej i nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 24 800,00 zł

(słownie: dwadzieścia cztery tysiące osiemset złotych 00/100)

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.

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>

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 wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Gołdapskiego. Strony będą zobowiązane do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego oświadczenia, że nie będą występować 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 oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopie wypisu i wyrysłu działki/ek wchodzących 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 lub w przypadku określonym w art. 32b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: 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.

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnie 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.

Zgodnie z art. 593 – 595 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r Kodeks cywilny w umowie sprzedaży zastrzeżone zostanie **umowne prawo odkupu** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży. Powyższe uprawnienie będzie wpisane w dziale III księgi wieczystej urzędzonej dla nieruchomości.

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. Oświadczenie takie będzie składane przez Nabywcę w notarialnej umowie sprzedaży.

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 Olecku, Lesk 20, 19-400 Olecko. (tel. (87) 523-43-10), w godzinach od 8.00 do 14.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 03 grudnia 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urząd Gminy w Baniach Mazurskich,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro Terenowe w Olecku,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Olecku.

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Olecku

Aneta Kielich

STARSZY REFERENT
Karolina Sajewicz