



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa  
Oddział Terenowy w Olsztynie  
Sekcja Zamiejskowa w Elblągu

OLS.WKUZ.ELB.4240.18.2024.MSI.32

Elbląg, dnia 10.10.2024r.

## KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

*działając na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity.:Dz. U. z 2024 roku poz.801 z późn.zm.) i art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, 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 (tekst jednolity.:Dz.U. z 2021r. poz. 2092) podaje do publicznej wiadomości:*

### WYKAZ

**nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargowym**, położonej na terenie gminy **Godkowo**, obręb **Łępno**, powiat elbląski, woj. warmińsko-mazurskie, pochodzącej z byłego **PFZ**.

### PRZEDMIOT SPRZEDAŻY

**Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Godkowo, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębem Łępno jako:**

**Działka nr 226 o pow. 0,7272 ha KW EL1B/00009295/7**

**Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,7272 ha, z czego:**

- **grunty orne (R) 0,3476 ha**, w tym RIVa - 0,3476 ha

- **pastwiska trwałe (Ps) 0,3796 ha**, w tym PsIV - 0,3796 ha

**w tym użytki rolne: 0,7272 ha**

#### **Opis nieruchomości:**

Nieruchomość stanowi niezabudowana działka nr 226 położona około 2km na południe od zabudowań wsi Łępno. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, przylega do gminnej drogi wewnętrznej gruntowej oznaczonej jako działka nr 225. **Przyszły nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej i w związku z tym zobowiązany będzie złożyć w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenie, że nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.** Jedną z granic działki wyznacza rów melioracyjny (własność SP Starosty Elbląskiego). Kształt nieruchomości zbliżony do trójkąta prostokątnego, rzeźba terenu płaska. Teren wzdłuż rowu lekko obniżony, podmokły, zadrzewiony i zakrzewiony. Działka stanowi zachwaszczony użytek zielony, porośnięty wysoką trawą. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią grunty rolne, tereny leśne oraz pojedyncza zabudowa. Przez nieruchomość przechodzi napowietrzna sieć energetyczna niskiego napięcia i posadowione są dwa słupy energetyczne.

Urząd Gminy w Godkowie zaświadcza, że zgodnie z MPZP dla obszaru gminnej przestrzeni rolniczo -leśnej wyłączonej z lokalizacji nowej zabudowy w gminie Godkowo, zatwierdzonym uchwałą Nr XXIX/142/05 Rady Gminy Godkowo z dnia 31 sierpnia 2005 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko - Mazurskiego Nr 138 z 2005 r. poz.1640), **działka nr 226 (RP.1) obręb Łępno gm. Godkowo** oznaczona jest jako **tereny użytkowania rolniczego i lasy w strefie osnowy ekologicznej gminy**. W uchwalonym „**Studium...**”(Uchwała Nr XLII/233/2023 Rady Gminy Godkowo z dnia 24 lutego 2023r) **działka nr 226 oznaczona jest jako tereny rolnicze**. Na ww. terenach gmina Godkowo nie przystąpiła do zmiany m.p.z.p. ani Studium... W odniesieniu do ww. nieruchomości nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, ani decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Aktualnie nie przewiduje się lokalizacji siłowni wiatrowych na terenie ww. działki. W sąsiedztwie nieruchomości nie występują siłownie wiatrowe, nie wydano decyzji umożliwiających budowę elektrowni wiatrowych ani nie wpłynęły wnioski o zmianę studium w tym zakresie. Nie wszczęto 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 ,gmina nie zamierza w terminie najbliższych 12 miesięcy wszczynać postępowania w tej sprawie. Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy. Rada Gminy Godkowo nie podjęła uchwały o terenach objętych rewitalizacją. Przedmiotowa działka nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków. Na wskazanej działce nie występują udokumentowane złoża kopalin, wód podziemnych ani tereny górnicze ujawnione w Studium lub w MPZP. Działka przylega do gminnej drogi wewnętrznej.

Ponadto poinformowano, że Gmina Godkowo nie przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy.

**Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Elblągu** poinformował, że zgodnie z prowadzoną przez Zarząd ewidencją wód na w/w działce **nie występują** śródlądowe wody płynące, do których prawa właścicielskie wykonuje PGW Wody Polskie. Ponadto poinformowano, że nie występują urządzenia melioracji wodnych. Według opinii Nadzoru Wodnego w Ornece nie ma przeciwwskazań do rozdysponowania przedmiotowej nieruchomości.

**Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie** poinformowała, że w/w działka 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, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

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

Zgodnie z zaświadczeniem **Starostwa Powiatowego w Elblągu**, do dnia wystawienia zaświadczenia nie wpłynęły żadne wnioski w sprawie roszczeń reprivatyzacyjnych.

**Starostwo Powiatowe w Elblągu** poinformowało, że w oparciu o dokumentację geologiczną będącą w zasobach Starostwa Powiatowego, Starosta Elbląski w ramach swoich kompetencji z zakresu organu administracji geologicznej nie wydawał pozwolenia na prowadzenie prac związanych z rozpoznaniem możliwości występowania kopalin oraz nie udzielał koncesji na wydobycie z przedmiotowej działki.

**Zarząd Dróg Powiatowych w Elblągu z/s w Pasłęku oraz Zarząd Dróg Wojewódzkich w Elblągu** poinformowały, że działka nr 226 nie przylega do dróg powiatowych ani wojewódzkich.

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie** pismem poinformowała, że ww. działka nie przylega do granicy pasa drogowego dróg krajowych.

**Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu** poinformował, że na przedmiotowej działce nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ponadto poinformowano, że zgodnie z art.32 ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz.1292), jeśli podczas prac ziemnych na terenie nieruchomości zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny, właściciel musi bezzwłocznie powiadomić o tym WUOZ lub właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

### **Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 22.100,00 zł**

(słownie: dwadzieścia dwa tysiące sto złotych 00/100).

W cenie uwzględniono 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 2024 r, poz.589 z późn.zm.).

***Sprzedający sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Elbląskiego. Strony będą zobowiązane do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia, że nie będą występowały z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego 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.***

**Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - 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 1997r o gospodarce nieruchomościami lub w przypadku określonym w art. 32b ust.1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

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.

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. Nabywający będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia w umowie sprzedaży, że jest mu znane powyższe prawo przysługujące Krajowemu Ośrodkowi.

KOWR wprowadzi do umowy sprzedaży umowne **prawo odkupu** na mocy art.593 § 1 ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23.04.1964r (t.j.:Dz.U.z 2024r,poz.1061) na rzecz Skarbu Państwa w okresie **5 lat** od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego. Ze szczegółowymi warunkami zastosowania umownego prawa odkupu można zapoznać się w Sekcji Zamiejscowej w Elblągu.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy sprzedaży oraz w notarialnej umowie sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości.** Zatem w notarialnej umowie sprzedaży Nabywca zobowiązany będzie złożyć stosowne oświadczenie w tym zakresie. 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.

**Przedmiotowa nieruchomość będzie sprzedana w trybie przetargu.**

**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 Elblągu, ul. Nowodworska 10B, (tel. 55 230 65 27).

**Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 16 października 2024 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:**

1. Urzędu Gminy w Godkowie
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Elblągu,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu, ul. Nowodworska 10B.

Sporządziła: M.Słomska

Główny Specjalista  
Samodzielne stanowisko pracy  
Maciej Zaleski  
/podpisano elektronicznie/

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	191613.502069.441075
Nazwa dokumentu	Wykaz do sprzedaży dz. nr 226 Łęпно.pdf
Tytuł dokumentu	Wykaz do sprzedaży dz. nr 226 Łęпно
Sygnatura dokumentu	OLS.WKUZ.ELB.4240.18.2024.MS1
Data dokumentu	10.10.2024 14:50:29
Skrót dokumentu	64C0DE5A20EEED7BA6147266B072954C7A9 7A11A
Wersja dokumentu	1.3
Data podpisu	10.10.2024
Sygnatariusz	Maciej Zaleski
Stanowisko	Główny Specjalista
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.124.8.8.
Data wydruku:	10.10.2024 14:59:58
Autor wydruku:	Słomska Maria