



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Gospodarowania Mieniem

OLS.WGZ.GM.4240.121.2025.AWo.9

Olsztyn, dnia 26.03.2025r.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

działając na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 4 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 2024r., poz. 801 ze zm.), art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024r., poz. 589 ze 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2092), rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz. U. z 2012 r., poz. 208), a także ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U z 2024r., poz. 423) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży, położonej w obrębie Lesiska, gmina Godkowo, powiat elbląski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej z byłego PFZ Godkowo.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, położona w województwie warmińsko-mazurskim, powiecie elbląskim na terenie **gminy Godkowo** w obrębie Lesiska, **składająca się z działki** oznaczonej w ewidencji gruntów **nr 3/1 o pow. 0,5200 ha**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,5200 ha, w tym:

- grunty orne 0,4200 ha, w tym: RIVa – 0,4200 ha
- pastwiska trwałe 0,1000 ha, w tym: PsIV-0,1000 ha

powierzchnia użytków rolnych wynosi 0,5200 ha

W dziale III dot. praw, roszczeń i ograniczeń oraz IV dot. hipotek księgi nr EL1B/00008916/0 brak wpisów.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość w kształcie rozłogu foremnego, konfiguracja terenu równinna, położona jest w obrębie Lesiska wśród gruntów użytkowanych rolniczo, w odległości około 35m od pojedynczej zabudowy mieszkaniowej i około 40 m od publicznej drogi powiatowej. Bezpośredni dostęp do nieruchomości stanowi droga gminna wewnętrzna, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 3/2, obręb Lesiska, nie urządzona w terenie - na dzień lustracji w granicach drogi użytek zielony. Dostęp do drogi gminnej nr 3/2, obręb Lesiska z drogi powiatowej utrudniony ze względu na brak utworzonego zjazdu oraz występowanie przydrożnych zadrzewień.

Z uwagi na fakt, iż nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej - Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej i w związku z tym zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w akcie notarialnym, że nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Niewielka część nieruchomości około 600m², od strony prywatnej działki nr 4/2 stanowi koszony użytek zielony. Pozostała część nieruchomości porośnięta wysoką trawą, zachwaszczona. Na przedmiotowej działce występuje wyjeżdżona droga gruntowa prowadząca do sąsiedniej nieruchomości. ***W związku z bezumownym użytkowaniem części nieruchomości Nabywca zobowiązany będzie oświadczyć w umowie sprzedaży, że jest świadomy faktu obciążenia części przedmiotu umowy sprzedaży bezumownym użytkowaniem oraz, że samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował***

działania w celu objęcia tej części nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpi, ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Na nieruchomości nie występują zadrzewienia i zakrzaczenia oraz rowy, przepusty, wody i zabagnienia.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy w Godkowie z dnia 13.03.2025r. na terenie działki nr 3/1, obręb Lesiska, gm. Godkowo nie ma opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W uchwalonym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego w/w działka oznaczona jest jako tereny rolnicze.

W odniesieniu do w/w działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, ani decyzji lokalizacyjnej inwestycji celu publicznego. Gmina Godkowo nie przystąpiła do opracowania MPZP ani SUIKZP na w/w terenie, przystąpiła natomiast do sporządzenia planu ogólnego gminy Uchwałą Nr VII/43/2024 Rady Gminy Godkowo z dnia 25 listopada 2024r. Gmina Godkowo na obecnym etapie prac nie jest w stanie stwierdzić czy ewentualne zmiany nie obejmują wnioskowanej nieruchomości. 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 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ani Gmina nie zamierza w terminie najbliższych dwunastu miesięcy wszczynać postępowania w tej sprawie.

Rada Gminy Godkowo nie podjęła uchwały o terenach objętych rewitalizacją. Działka nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.

Przedmiotowa nieruchomość nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków, przylega do pasa drogowego drogi gminnej wewnętrznej, w granicach w/w działki nie występują udokumentowane złoża kopalin, wody podziemne ani tereny górnicze ujawnione w Studium lub MPZP.

Starostwo Powiatowe w Elblągu pismem z dnia 07.06.2024r. informuje, że w stosunku do działki nr 3/1, obręb Lesiska, gm. Godkowo nie wpłynęły żadne wnioski dotyczące roszczeń reparywacyjnych.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 24.06.2024r. poinformowała, że działka nr 3/1 nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004r. 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.

W związku z powyższym na w/w działce nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody.

Rejestr pomników przyrody dostępny jest na stronie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie (gov.pl/web/rdos-olsztyn), w zakładce Załatw sprawę – Inne rejestry publiczne – Rejestr form ochrony przyrody – Rejestr pomników przyrody.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu pismem z dnia 25.07.2024r. poinformował, że na działce nr 3/1 obręb Lesiska, nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

WUOZ przypomina, że zgodnie z art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jeżeli na terenie ww. działki zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny, właściciel nieruchomości musi bezzwłocznie powiadomić o tym WUOZ lub właściwego wójta, burmistrza, prezydenta miasta.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Nadzór Wodny w Ornećce pismem z dnia 29.05.2024r. poinformował, że na działce nr 3/1, obręb Lesiska, gm. Godkowo nie występują śródlądowe wody płynące oraz grunty pokryte wodami stojącymi w stosunku, do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne. Jednocześnie PGW informuje, że zgodnie z prowadzoną ewidencją urządzeń melioracji wodnych na w/w działce nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Według opinii Nadzoru Wodnego w Ornećce nie ma przeciwwskazań co do trwałego rozdysponowania przedmiotowej działki.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie pismem z dnia 24.06.2024r. poinformowała, że przez obszar działki nr 3/1, obręb Lesiska nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym, nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych. GDDKiA Oddział w Olsztynie nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych dwunastu

miesiący z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady na podstawie ustawy z dnia 27.10.1994r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym dla działki nr 3/1, obręb Lesiska.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie pismem z dnia 04.06.2024r. poinformował, że działka nr 3/1, obręb Olkowo, nie styka się z pasami dróg wojewódzkich i nie leży w ich sąsiedztwie. ZDW nie przewiduje również budowy nowych odcinków dróg wojewódzkich, które mogłyby przebiegać przez ww. działkę lub z nią graniczyć.

Ponadto ZDW podaje do wiadomości, że nie zostało wszczęte na wniosek ZDW w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie w/w działek na podstawie ustawy z 10.04.2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych 12 miesiącach zarząd drogi nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podstawie przytoczonej ustawy. W związku z powyższym nie wymagana jest rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

Zarząd Dróg Powiatowych w Pasłęku pismem z dnia 06.06.2024r. poinformował, że działka nr 3/1, obręb Lesiska nie przylega do dróg powiatowych. ZDP w Pasłęku nie wszczął oraz nie zamierza wszcząć, w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy, postępowania o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla powyższej nieruchomości.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie pismem z dnia 10.06.2024r. poinformował, że nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do działki nr 3/1, obręb Lesiska były zgłaszane roszczenia. Ponadto aktualnie nie toczą się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowania administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Starostwo Powiatowe w Elblągu pismem z dnia 07.06.2024r. informuje, że w stosunku do działki nr 3/1, obręb Lesiska, gm. Godkowo nie wpłynęły żadne wnioski dotyczące roszczeń reprivatyzacyjnych.

Cena sprzedaży nieruchomości wynosi - 20.590,00 zł

(słownie: dwadzieścia tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt 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 2024r., poz. 589 ze zm.).

Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży lub Krajowy Ośrodek może rozłożyć spłatę należności na roczne raty.

Warunki rozkładania ceny sprzedaży na raty reguluje Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz. U. z 2012r., poz. 208).

Na wniosek wiarygodnego nabywcy, Krajowy Ośrodek może rozłożyć spłatę należności za nabywaną nieruchomość na roczne raty, na okres nie dłuższy niż 5 lat (wraz z pierwszą wpłatą), jeżeli przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży nabywca wpłaci co najmniej 10% jej ceny i przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Elbląskiego. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz Kupujący będą zobowiązani 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 wyrysu działek 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**.

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.

W rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11.04.2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t. j. Dz. U. z 2024r., 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 powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności.

W związku z powyższym nabywca nieruchomości rolnej będzie zobowiązany do złożenia w akcie notarialnym stosownego oświadczenia w zakresie posiadanej na własność powierzchni użytków rolnych. 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 fałszywych zeznań.

Na podstawie art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. 2024, poz. 589 ze zm.) Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat, licząc 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. (tekst jednolity: Dz.U. z 2024r. poz. 1061) na rzecz Skarbu Państwa w okresie pięciu 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 ogłoszeniu przetargowym.

Zgodnie z art. 29b ust 1 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa każdy nabywca nieruchomości Zasobu Własności Rolnej skarbu Państwa **przed zawarciem umowy 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.

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>.

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 Elblągu, ul. Nowodworska 10B, pok. Nr 10, tel. (55) 230-65-23 w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni poczynając od dnia 10.04.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, w Urzędzie Gminy Godkowo, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej Oddział Terenowy Biura w Elblągu, w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, oraz w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa OT Olsztyn Sekcji Zamiejscowej w Elblągu.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

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

**Z upoważnienia p.o. Dyrektora
Zastępcą Kierownika WFKiW
Marcin Wiśniewski
/podpisano elektronicznie/**

