



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

OLS.WGZ.ELB.4240.105.2025.MS.9

Elbląg, dnia 05.12.2025r.

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 2025 roku poz.559) i art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 826) 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) a także ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 423 ze zm.) 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 98

KW EL1B/00044077/0

Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi **0,0794 ha**, z czego:

- pastwiska trwałe (Ps) **0,0701 ha**, w tym PsIV - 0,0701 ha

- grunty pod rowami na pastwiskach trwałych (W-PsIV) **0,0093 ha**

w tym 0,0794 ha użytków rolnych.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość stanowi niezabudowana działka nr **98**, położona w południowej części wsi Łępno, na zapleczu zabudowań. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej. Przylega do drogi gminnej wewnętrznej nr działki 93, brak utworzonego zjazdu. 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. Nieruchomość posiada kształt czworokąta. Teren łagodnie opada w kierunku zachodnim. Wzdłuż zachodniej granicy przepływa ciek wodny (rów melioracyjny), na rowie urządzona jest drewniana kładka. W pobliżu rowu znajduje się studzienka kanalizacji deszczowej. Działka stanowi teren mocno zachwaszczony. Występują zakrzewienia oraz miejscowo drzewka owocowe. Najbliższe otoczenie działki stanowi zabudowa wsi, nieużytki oraz tereny rolnicze. Wzdłuż północnej granicy przebiega sieć wodociągowa (wodociąg gminny), w miejscu przebiegu wodociągu umieszczono tabliczkę z oznakowaniem zaworu lub zasuwy. Nad wschodnią częścią działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna, posadowiony jest betonowy słup energetyczny.

Nieruchomość obciążona jest ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz NEXERA Spółka z o.o w Warszawie. W dziale III Księgi Wieczystej nr EL1B/00044077/0, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Braniewie umieszczony jest wpis : Służebność przesyłu za jednorazowym wynagrodzeniem na czas nieograniczony, polegająca na prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do posadowienia na niej urządzeń telekomunikacyjnych: długość linii kablowej światłowodowej L=33,0 mb, szerokość pasa służebności linii światłowodowej 1,0 m (strefa po 0,5 m od osi linii), powierzchnia pasa służebności linii wynosi 33,0 m², a także nieograniczonego korzystania przez inwestora z nieruchomości w zakresie niezbędnym do wykonywania wszelkich prac eksploatacyjnych, swobodnego dostępu służb, w tym przejazdu, przechodu w celu usunięcia awarii, przebudowy (z zastrzeżeniem, że przebudowa nie zmieni przebiegu trasy oraz powierzchni pasa służebności), wykonania prac konserwacyjnych, rozbiórkowych, remontowych przedmiotowej linii światłowodowej, zgodnie z mapą stanowiącą załącznik graficzny do porozumienia 6/2024 znak: OLS.WKUZ.GZ.4330.354.2024.MN.31 zawartego dnia 02 grudnia 2024 roku w Olsztynie.

Zgodnie z zaświadczeniem z **Urzędu Gminy Godkowo** na terenie działki nr **98** obręb **Łęпно** nie ma opracowanego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. W uchwalonym **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Godkowo** zatwierdzonym uchwałą Nr XLII/233/2023 Rady Gminy Godkowo z dnia 24 lutego 2023 roku, **działka nr 98** w obrębie **Łęпно** oznaczona jest jako **obszary uzupełnień zabudowy o charakterze wielofunkcyjnym**. Na ww. terenie gmina Godkowo nie przystąpiła do zmiany MPZP ani Studium...Przystąpiła natomiast do sporządzenia planu ogólnego gminy uchwałą Nr VII/43/2024 Rady Gminy Godkowo z dnia 25 listopada 2024 roku. Na etapie podjęcia uchwały gmina nie jest w stanie stwierdzić, czy ewentualne zmiany obejmują wnioskowaną nieruchomość. 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 oznaczonej jako działka nr 93 obręb Łęпно.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu poinformował, że według prowadzonej ewidencji na przedmiotowej działce nie występują śródlądowe wody płynące, w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje PGW Wody Polskie. Ponadto poinformowano, że na przedmiotowej działce występuje rów melioracyjny oraz mogą występować podziemne urządzenia drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przzerwania podczas wykonywania robót ziemnych, należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

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.

Ponadto poinformowano, że stwierdzenie możliwości występowania kopalin na danym obszarze jest możliwe tylko w oparciu o dokumentację geologiczną ustalającą zasoby danej kopaliny i określenie jej zasobów.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie pismem poinformowała, że nieruchomość nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej.

Zarząd Dróg Powiatowych z/s w Pasłęku oraz Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie Rejon Dróg w Elblągu poinformowały, że nieruchomość nie przylega do dróg powiatowych ani wojewódzkich.

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. Jednocześnie poinformowano, że w przypadku przedmiotowej nieruchomości mają zastosowanie przepisy art.32 i 33 *ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (tekst jednolity: Dz.U.z 2024 r., poz.1292 ze zm.) .

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 8.050,00 zł

(słownie: osiem tysięcy pięćdziesiąt 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 2025 r., poz.826).

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 zbyte 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 ze zm.) **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 KOWR.

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 11 grudnia 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

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

Sporządziła: M. Słomska

SPECJALISTA
M. Słomska
Maria Słomska

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Elblągu

Marek Zaleski
Marek Zaleski

