



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

OLS.WKUZ.ELB.4240.107.2024.MS.5

Elbląg, dnia 15.07.2024r.

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) 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) 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 **Olkowo**, powiat elbląski, woj. warmińsko-mazurskie, pochodzącej z byłego **PFZ**.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Godkowo, składająca się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów obrębem Olkowo jako:

Działka nr 5/2 o pow. 0,2900 ha KW EL1B/00021884/3

Działka nr 5/3 o pow. 0,0400 ha KW EL1B/00021884/3

Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi **0,3300 ha**, z czego:

- **grunty orne 0,3300 ha**, w tym RIVa -0,2600 ha, RIVb-0,0700 ha,

w tym użytki rolne: 0,3300 ha

Opis nieruchomości:

Nieruchomość stanowią dwie niezabudowane działki nr 5/2 i 5/3 położone na zapleczu zwartej zabudowy wsi Olkowo. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Działka nr 5/2 przylega do gminnej drogi wewnętrznej oznaczonej jako działka nr 31, natomiast działka nr 5/3 nie posiada dostępu do drogi. **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.** Obszar nieruchomości nieciągły, działka nr 5/2 w kształcie litery L, natomiast działka nr 5/3 prostokątna o wydłużonym kształcie. Rzeźba terenu falista. Nieruchomość w części użytkowana bezumownie (działka nr 5/3) jako tereny zielone. Działka ta jest ogrodzona płotem z siatki stalowej na słupkach metalowych (ogrodzenie nie stanowi własności KOWR). Ponadto na działce nr 5/3 rosną młode drzewka owocowe. Kupujący zobowiązany będzie do złożenia następującego oświadczenia: "Kupujący jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy sprzedaży bezumownym użytkowaniem. Samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie oraz nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego z tego tytułu". Sąsiedztwo nieruchomości stanowią grunty rolne oraz zabudowa wsi. W zasięgu nieruchomości znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej obejmującej sieci: elektroenergetyczną oraz wodociągową.

Zgodnie z zaświadczeniem z **Urzędu Gminy Godkowo** na terenie działek nr 5/2 i 5/3 obręb Olkowo 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, **działki nr 5/2 i 5/3** w obrębie Olkowo oznaczone są jako **obszary uzupełnień zabudowy o charakterze wielofunkcyjnym**. Aktualnie nie przewiduje się lokalizacji na tym terenie siłowni wiatrowych. W sąsiedztwie działek nie występują siłownie wiatrowe. Na w/w terenie Gmina nie przystąpiła do zmiany MPZP ani Studium.... W odniesieniu do w/w działek nie wydano decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, działki nie są objęte miejscowym planem odbudowy oraz nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków. Nie występują udokumentowane złoża kopalin, wody podziemne ani tereny górnicze. Działka nr 5/2 przylega do drogi gminnej wewnętrznej, działka nr 5/3 nie ma dostępu do drogi. Nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej, nie planuje się wszczynać w ciągu najbliższych 12 miesięcy. **Rada Gminy Godkowo nie podjęła uchwały o terenach objętych rewitalizacją.** Gmina Godkowo nie przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Elblągu poinformował, że zgodnie z prowadzoną przez Zarząd ewidencją wód na w/w działkach **nie występują** śródlądowe wody płynące, do których prawa właścicielskie wykonuje PGW Wody Polskie. Ponadto poinformowano, że nie występują urządzenia melioracji wodnych. Ponadto poinformowano, że na działkach nr 5/2 i 5/3 mogą występować niezainwentaryzowane urządzenia drenarskie, które w przypadku ich uszkodzenia podczas wykonywania robót ziemnych, należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała, że działki nr **5/2 i 5/3** w obrębie **Olkowo** zlokalizowane są w **granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki**, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr XXVI/605/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki (Dz.Urz.Woj.Warm.-Maz. z 2017 r. poz.2465) oraz w granicach **obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Pasłęki PLB 280002**. Ponadto poinformowano, że przedmiotowe działki nie są objęte 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, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny, 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 z 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 reparywacyjnych.

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 pozwoleń na prowadzenie prac związanych z rozpoznaniem możliwości występowania kopalin oraz nie udzielał koncesji na wydobycie z przedmiotowej nieruchomości.

Zarząd Dróg Powiatowych w Elblągu z/s w Pasłęku oraz Zarząd Dróg Wojewódzkich w Elblągu poinformowały, że działki nr **5/2 i 5/3 w Olkowie** nie przylega do dróg powiatowych ani wojewódzkich.

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

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu poinformował, że na przedmiotowej nieruchomości 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 2022r, poz.840 z późn.zm.),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 27.600,00 zł

(słownie: dwadzieścia siedem tysięcy sześćset 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).

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**.

Nabywający zobowiązany będzie do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczeń w tym zakresie. Oświadczenia te będą składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

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.

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.

Przedmiotowa nieruchomość będzie sprzedana w trybie przetargu.

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.

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 19 lipca 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	147393.458522.400491
Nazwa dokumentu	wykaz do sprzedaży ,Olkowo,dz.5-2,5-3.pdf
Tytuł dokumentu	wykaz do sprzedaży ,Olkowo,dz.5-2,5-3
Sygnatura dokumentu	OLS.WKUZ.ELB.4240.107.2024.MS
Data dokumentu	15.07.2024 13:26:53
Skrót dokumentu	D926F87D0BD3E3BEE4C5098C3A6C1D2A16 4A4083
Wersja dokumentu	1.3
Data podpisu	15.07.2024
Sygnatariusz	Maciej Zaleski
Stanowisko	Główny Specjalista
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.120.1.1.
Data wydruku:	15.07.2024 13:40:57
Autor wydruku:	Słomska Maria