



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

OLS.WGZ.ELB.4240.16.2025.MS.2

Elbląg, dnia 03.02.2025r.

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 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 **Burdajny**, 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 obręb Burdajny jako:

Działka nr 71/8 o pow. 0,2969 ha KW EL1B/00027755/2

Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,2969 ha, z czego:

- **grunty orne 0,1469 ha**, w tym RIVa -0,1469 ha,
- **pastwiska trwałe 0,1500 ha**, w tym PsIII -0,1500 ha,

w tym użytki rolne: 0,2969 ha

Opis nieruchomości:

Nieruchomość stanowi niezabudowana działka **nr 71/8** położona w zachodniej części wsi Burdajny. Od północy działka przylega do drogi wojewódzkiej nr 513 a od południowego zachodu do drogi powiatowej nr 1162 N. Brak urządzonych zjazdów, dodatkowo dostęp do drogi wojewódzkiej utrudnia ułożony betonowy chodnik na całej szerokości przedmiotowej działki. **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 wielokąta zbliżonego do litery „L”, teren łagodnie opada w kierunku południowym. Działka nieużytkowana, zachwaszczona. Wzdłuż granicy z zabudowaną działką prywatną występują pojedyncze zakrzewienia i zadrzewienia. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią grunty rolne oraz zabudowa wsi. Przez północną część działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia, przez zachodnią część przebiega sieć wodociągowa (wodociąg gminny), a południowo-zachodni narożnik przecina napowietrzna linia telekomunikacyjna.

Zgodnie z zaświadczeniem z **Urzędu Gminy Godkowo** na terenie działki nr **71/8** obręb Burdajny, gmina Godkowo 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 71/8** w obrębie **Burdajny** oznaczona jest jako **obszary uzupełnień zabudowy o charakterze wielofunkcyjnym**. Aktualnie nie przewiduje się lokalizacji na tym terenie siłowni wiatrowych. W sąsiedztwie działki nie występują siłownie wiatrowe. Na w/w terenie Gmina 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 nie obejmą wnioskowanej nieruchomości. W odniesieniu do w/w działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, działka nie jest objęta miejscowym planem odbudowy oraz nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków. Nie występują udokumentowane złoża kopalin, wody podziemne ani tereny górnicze. Działka nr 71/8 nie przylega do dróg gminnych. 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.**

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 na działce nr 71/8 mogą występować niezainwentaryzowane podziemne 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 przedmiotowa 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 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 reparyacyjnych.

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 nieruchomości.

Zarząd Dróg Powiatowych w Elblągu z/s w Pasłęku poinformował, że przedmiotowa działka przylega do drogi powiatowej nr 1162N.W razie konieczności wykonania zjazdu (pierwszego, kolejnego, przebudowy bądź przeniesienia zjazdu) z powyższej działki, jej nabywca będzie zobowiązany do wystąpienia do zarządcy drogi o wydanie decyzji lokalizacyjnej.

Zarząd Dróg Wojewódzkich Rejon Dróg Wojewódzkich w Elblągu poinformował, że działka nr **71/8 w Burdajnach** przylega do drogi wojewódzkiej nr 513. Nie przewiduje się przebudowy (poszerzenia) drogi wojewódzkiej w obrębie tej działki. Nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe. Obsługę komunikacyjną przedmiotowej działki należy zapewnić poprzez działkę nr 127 (droga powiatowa).W przypadku zabudowy działki zgodnie z art.43 ust.1 ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985r. obiekty budowlane w terenie zabudowy winny być usytuowane w odległości co najmniej 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, natomiast poza terenem zabudowy - w odległości co najmniej 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej. Ponadto wszelkie zmiany związane z zagospodarowaniem terenów przyległych do dróg wojewódzkich, muszą być uzgadniane z zarządcą drogi.

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 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 2024r, 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 50.350,00 zł

(słownie: pięćdziesiąt tysięcy trzysta 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 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 powierzchnię 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 06 lutego 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. 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

