



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

OLS.WGZ.ELB.4240.98.2025.AZ.5

Elbląg, dnia 03.10.2025 r.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

działając na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 559) oraz 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 (tj.Dz. U. z 2021r. poz. 2092) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

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

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Markusy, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Stankowo, jako:

działka Nr 119/20 pow. 0,0800 ha, KW Nr EL1E/00078812/5

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,0800 ha, z czego:

**- grunty rolne zabudowane : 0,0800 ha, w tym: Br-RIIIb – 0,0800 ha,
w tym: 0,0800 ha użytków rolnych.**

Opis nieruchomości

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka **nr 119/20** położona jest w zachodniej części wsi Stankowo, w sąsiedztwie zabudowań. Od strony północnej przylega do zabudowy mieszkaniowej, a z pozostałych stron graniczy z terenami użytkowymi rolniczo i nieużytkami. Dostęp do nieruchomości drogą gminną wewnętrzną oznaczoną w ewidencji jako działka nr 119/16, na dzień lustracji droga ta jest nieurządzona w terenie, nieprzejezdna częściowo zakrzewiona.

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 nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Działka posiada kształt zbliżony do czworokąta, teren niezagospodarowany, porośnięty samosiewkami drzew i krzewów bez wartości użytkowej. W środkowej części działki znajduje się budynek gospodarczy jednokondygnacyjny o powierzchni 32m². Na granicy działki posadowiony jest słup i przebiega linia energetyczna napowietrzna. Ponadto na nieruchomości znajduje się zbiornik bezodpływowy ścieków (szambo).

Opis budynku gospodarczego.

Budynek gospodarczy, parterowy, wybudowany w technologii tradycyjnej systemem gospodarczym, z dachem jednospadowym, kryty papą. Budynek częściowo zagłębiony w ziemi znajduje się w złym stanie technicznym, całkowicie zużyty funkcjonalnie, wysokość pomieszczenia wewnątrz wynosi 1,5 metra co uniemożliwia racjonalne jego użytkowanie. Nie spełnia wymogów prawnych do użytkowania. Fundamenty betonowe, ławy płytko posadowione, niewielkie ślady osiadania. Ściany murowane z gazobetonu elementów drobnowymiarowych na zaprawie cementowo-wapiennej o grubości około 25 cm. Widoczne zawilgocenia i rysy. Ogólny stan techniczny zły. Dach żelbetowy typu DZ3 pokryty papą. Pokrycie całkowicie zniszczone. Stolarka drzwiowa płytowa całkowicie zużyta.

Posadzka betonowa silnie zużyta, wytarta, nierówna w złym stanie. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, gładkie niskiej jakości, miejscami odspojone od podłoża w złym stanie. Elewacja z tynku wapienno-cementowego, gładka, miejscami odspojona od ścian z licznymi ubytkami. Ogólny stan techniczny słaby. Instalacja elektryczna – prowizoryczna.

Ogólna ocena stanu technicznego: budynku: fundamenty i ściany - dostateczny, tynki wewnętrzne, stolarka i posadzka – w złym stanie technicznym, dach i elewacja – stan techniczny zły.

Budynek gospodarczy całkowicie zużyty technicznie i funkcjonalnie, nie nadaje się nawet do przebudowy.

Urząd Gminy w Markusach poinformował, że zgodnie z **Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy** (Uchwała Rady Gminy Markusy Nr IV/24/03 z dnia 27 sierpnia 2003 r.), **działka nr 100/16 obręb Stankowo, przeznaczona jest jako teren rolny otwarty /4cRO/.**

Dla terenów leżących w strefie RO :

- a) tereny użytkowane rolniczo, w tym rozproszone siedliska rolnicze-adaptacja z możliwością rozbudowy a także możliwość lokalizacji nowych siedlisk na warunkach ustalonych dla strefy RO,
- b) możliwa ewentualność innego wykorzystania terenu w ramach ustaleń strefowych.

Ustalenia strefowe dla strefy RO:

1. Program zagospodarowania:

- a) zachowanie krajobrazu otwartego w zagospodarowaniu terenów, w tym zagospodarowanie rolnicze, zieleń leśna oraz zieleń o dowolnym przeznaczeniu,
- b) dopuszcza się sporadycznie zabudowę rozproszoną, jeżeli jest niezbędna dla funkcjonowania
- c) terenów rolnych i leśnych, łącznie z agroturystyką pod warunkiem nie zakłócania krajobrazu otwartego i nie naruszania jego walorów, szczególnie należy wykorzystać istniejące terpy bez zabudowy,
- d) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej, jeżeli nie mają one szkodliwego wpływu na środowisko,

2. Warunki zabudowy :

- a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej dla których obowiązują : ograniczenie do minimum ekspozycji w krajobrazie otwartym, oraz zakaz stosowania agresywnych form i kolorów,
- b) zakaz zmiany rzeźby terenu w zakresie widocznym w krajobrazie otwartym z wyłączeniem ziemnych urządzeń osłony przeciwpowodziowej,
- c) zachowanie naturalnych krajobrazów wglądów widokowych.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gm. Markusy powyższa działka znajduje się w strefie **E/strefie** ekologicznej basenu jeziora Drużno z udziałem powierzchni wykorzystywanej rolniczo/, **podstrefie E₂** środkowo-południowa część gminy.

Ustalenia dla tego terenu to:

- a) teren wyłączony z możliwości lokalizacji funkcji przemysłowej, magazynowej oraz usług i rzemiosła o charakterze uciążliwym,
- b) ewentualne inwestycje w strefie dopuszczone po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska,
- c) lokalizację nowych zagród na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej należy uzależnić od możliwości podłączenia do kolektora kanalizacji ściekowej lub indywidualnych atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- d) możliwe jest lokowanie obiektów i obszarów o funkcji turystycznej i rekreacyjnej tylko w ramach istniejących zagród rolniczych i agroturystycznych,
- e) zakaz lokalizacji ferm bezściółkowych oraz dużych obiektów fermowych,
- f) nowa zabudowa mieszkalna i usługowa powinna być lokalizowana na terenach zwartej zabudowy wsi, jako teren uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Urząd Gminy Markusy obecnie nie przewiduje zmiany planu zagospodarowania przestrzennego oraz „Studium...” dla ww. terenu.

Na przedmiotowej nieruchomości nie jest planowana lokalizacja siłowni wiatrowych, w sąsiedztwie nie występują siłownie wiatrowe, nie była wydana decyzja umożliwiaająca budowę elektrowni i nie został złożony wniosek o zmianę studium w tym zakresie.

Na wskazanej działce lub jej sąsiedztwie nie trwa obecnie opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub „Studium...”.

W odniesieniu do przedmiotowej działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W stosunku do ww. nieruchomości nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej oraz przez najbliższe 12 miesięcy Gmina nie zamierza wszczynać postępowania na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Gmina Markusy nie posiada oraz nie przystąpiła do opracowania planu rewitalizacji wynikającego z ustawy z dnia 09.10.2015 r. o rewitalizacji.

Gmina Markusy dla przedmiotowej działki nie posiada i nie przystąpiła do opracowania Miejscowego Planu Odbudowy wynikającego z ustawy z dnia 11.08.2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.

Dla przedmiotowej nieruchomości nie była wydawana decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Działka nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków.

Na nieruchomości nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych, tereny górnicze ujawnione w SUIKZP Gminy oraz tereny górnicze, w tym obszary osuwania się mas ziemnych określone w MPZP lub SUIKZP.

Gmina Markusy przystąpiła do opracowania planu ogólnego.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 8.430,00 zł

(słownie: osiem tysięcy czterysta trzydzieści złotych 00/100)

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.

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>

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 826).

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 występowali 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 wrysłu działki wchodzącej w skład nabywanej nieruchomości.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w Elblągu poinformowało, że według prowadzonej ewidencji na dz. nr 119/20 w obrębie Stankowo, gmina Markusy nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Przedmiotowa działka graniczy z rzeką Potok Wysoki. W związku

z powyższym należy zastosować się do art.232 ust.1 Prawa wodnego- zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do śródlądowych wód powierzchniowych oraz brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwienia przechodzenia przez ten obszar. Jednocześnie powiadomiło, że zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, na przedmiotowej działce występuje odcinek rowu melioracyjnego oraz mogą występować niezinwentaryzowane urządzenia drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich uszkodzenia podczas wykonywania robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu poinformował, że na nieruchomości (działka nr 119/20 obręb Stankowo, gmina Markusy) nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Jednocześnie W-M WKZ przypomniał, że w przypadku przedmiotowych nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała że przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, takimi jak park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy. Jednakże ww. działka położona jest w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno**, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia

Nr 25 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie *Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno* (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 70, poz. 1341). Zakazy obowiązujące na Obszarze Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno reguluje § 4 wyżej wymienionego rozporządzenia w sprawie *Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno*, które dostępne jest na stronie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Środowiska w Olsztynie (<https://www.gov.pl/web/rdos-olsztyn>),

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

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie 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.

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 wydobywanie z przedmiotowej nieruchomości.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że działka nr 119/20 obręb Stankowo, gmina Markusy nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez ww. obszar nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej nieruchomości na potrzeby budowy dróg krajowych. GDDKiA Oddział w Olsztynie nie wszczął 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 dla ww. nieruchomości oraz nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych dwunastu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania w tej sprawie.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie Rejon Dróg w Elblągu poinformował, że nieruchomość nie styka się z pasami dróg wojewódzkich i nie leży w ich sąsiedztwie. Nie przewiduje się również budowy nowych odcinków dróg wojewódzkich, które mogłyby przebiegać przez ww. nieruchomość lub z nią graniczyć. Nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowej nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych dwunastu miesiącach zarząd dróg nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podst. przytoczonej ustawy. W związku z powyższym nie wymagana jest rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej nieruchomości.

Zarząd Dróg Powiatowych w Elblągu z/s w Pasłęku poinformował, że działka nr 119/20 obręb Stankowo, gmina Markusy nie przylega do dróg powiatowych. ZDP nie wszczął oraz nie zamierza wszczynać w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy postępowania o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na przedmiotowej 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**.

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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub w przypadku określonym w art.32b ust.1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 423 z późn.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.

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**. 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.

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, (tel. 55 230 65 26).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 09.10.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy Markusy,
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

Sporządziła: A. Zaborowska

p.o. Kierownika Sekcji Zamiejscowej w Elblągu Maciej Zaleski /podpisano elektronicznie/
--