



Elbląg, dnia 03.10.2025 r.

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:

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

w tym: 0,1640 ha użytków rolnych.

Nieruchomość położona wśród gruntów użytkowanych rolniczo w bliskiej odległości od pojedynczych zabudowań.

Opis budynku gospodarczego (Numer inwentarzowy: 108/001452/2025/PFZ).

Budynek gospodarczy, parterowy, wybudowany w drugiej połowie XX w. w technologii tradycyjnej z dachem jednospadowym krytym płytami bitumicznymi na pełnym deskowaniu. Fundamenty betonowe, ławy płytko posadowione, niewielkie ślady osiadania. Ogólny stan techniczny dostateczny. Ściany murowane z elementów drobnowymiarowych na zaprawie cementowo-wapiennej o grubości około 25 cm. Widoczne zawilgocenia i rysy. Ogólny stan techniczny dostateczny. Dach drewniany, jednospadowy o konstrukcji belkowej, pokryty płytami bitumicznymi na pełnym deskowaniu. Konstrukcja nieznacznie ugięta, prowizorycznie wzmocniana. Pokrycie nieszczelne w złym stanie. Ogólny stan techniczny słaby. Stolarka drzwiowa płytowa (prowizorycznie zamontowano drzwi typu wewnętrznego) wypaczona w złym stanie. Prowizorycznie zamontowano okno. 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 słaby.

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 z zakazem zabudowy /5aRZ/**.

Dla terenów leżących w strefie RZ obowiązuje:

- a) tereny użytkowane rolniczo, adaptacja istniejącego zagospodarowania łącznie z siedliskami rolniczymi, bez prawa do lokalizacji nowych siedlis,
- b) możliwa ewentualność innego wykorzystania terenu bez prawa zabudowy na warunkach ustalonych dla strefy RZ.

Ustalenia strefowe dla terenów otwartych z zakazem zabudowy RZ:

1. Program zagospodarowania:

- a) zachowanie krajobrazu otwartego w zagospodarowaniu terenów, w tym zagospodarowanie rolnicze, zieleń leśna oraz zieleń o dowolnym przeznaczeniu,
- b) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej, jeżeli nie mają one szkodliwego wpływu na środowisko.

2. Warunki zagospodarowania :

- a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- 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 **Et-2** środkowo-południowej.

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 i 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 31.500,00 zł

(słownie: trzydzieści jeden tysięcy pięćset 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 wyrys działki wchodzącej w skład nabywanej nieruchomości.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w Elblągu poinformowało, że według prowadzonej ewidencji na dz. nr 100/16 w obrębie Stankowo, gmina Markusy nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Jednocześnie powiadomiło, że zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, w granicach przedmiotowej działki występują rowy melioracyjne oraz mogą występować niezainwentaryzowane 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 100/16 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 restrykcyjnych 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 wydobycie z przedmiotowej nieruchomości.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że działka nr 100/16 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 100/16 obręb Stankowo, gmina Markusy przylega do działki drogowej nr 83/3 - droga powiatowa nr 1119N (klasa „Z”-zbiorcza, dr. nr 1119 N- dr. kraj. nr 22 – Karczowska Górne – Marwica – dr. woj. nr 527). Dodatkowo powiadomił, że w razie konieczności wykonania zjazdu (pierwszego, kolejnego, przebudowy bądź przeniesienia zjazdu) z ww. działki, jej nabywca będzie zobowiązany do wystąpienia do zarządcy drogi o wydanie decyzji lokalizacyjnej. 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 póź.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/
--