



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

OLS.WGZ.ELB.4240.2.2026.DZ.1.

Elbląg, dnia 13.01.2026 r.

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 2021 r. poz. 2092) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargowym, położonej na terenie gminy Pasłęk, obręb Marianka, powiat elbląski, woj. warmińsko-mazurskie, pochodzącej z byłego PFZ.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY

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

- działka nr 133/2 o powierzchni 0,0106 ha, KW EL1E/00081165/8
- działka nr 133/3 o powierzchni 0,8715 ha, KW EL1E/00081165/8

Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi **0,8821 ha**, w tym:

- grunty orne (R) 0,8783 ha, w tym: RIVa - 0,8183 ha, RIVb - 0,0600 ha,
- nieużytki (N) 0,0038 ha,

w tym 0,8783 ha powierzchnia użytków rolnych.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako **działka nr 133/2 i 133/3** przylega do granic miasta Pasłęka, położona jest około 1,5 km od wsi Marianka. Działki przylegają do siebie tworząc jeden kompleks o kształcie nieregularnego wielokąta. Działka nr 133/2 posiada kształt zbliżony do prostokąta i obecnie jest użytkowana jako droga. Działka nr 133/3 posiada kształt zwartego wielokąta, teren płaski, obecnie nie jest użytkowana. Działka 133/2 przylega do drogi gminnej wewnętrznej, gruntowej oznaczonej w ewidencji jako działka dr. nr 121. Działka nr 133/3 nie posiada dostępu do drogi - dostęp do drogi gminnej wewnętrznej, gruntowej możliwy przez działkę nr 133/2 stanowiącą przedmiot niniejszej sprzedaży. **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 oświadczyć w notarialnej umowie sprzedaży, że nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.** Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny użytkowane rolniczo, nieużytki, niewielkie enklawy zadrzewień oraz zabudowania kolonijne.

Działka nr 133/2 bezumownie użytkowana jako droga. W związku z powyższym Kupujący oświadczy w akcie notarialnym umowy sprzedaży, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu bezumownym użytkowaniem. Samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Zgodnie z informacją z Urzędu Miejskiego w Pasłęku dla działki nr 133/2, 133/3 obręb Marianka, gmina Pasłęk obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części Pasłęka (Uchwała Nr III/39/11 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 29.04.2011 r.) zgodnie z którym działka nr 133/2 obręb Marianka, gmina Pasłęk znajduje się w granicach terenu elementarnego, w części graficznej planu oznaczonego symbolem II.25.UU - tereny zabudowy usługowej, w ramach którego wyznaczono teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem 25/3.3 - dla którego obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni czynnej i zachowanie istniejącej szaty roślinnej. Możliwe zasady zagospodarowania określają szczegółowe zapisy planu miejscowego.

Działka nr 133/3 obręb Marianka gmina Pasłęk zgodnie z m.p.z.p. znajduje się w granicach terenu elementarnego, w części graficznej planu oznaczonego symbolem:

- a) II.25.UU – tereny zabudowy usługowej,**
- b) II.26.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej,**
- c) II.10.KD.D – ulica klasy D – dojazdowa.**

Możliwe zasady zagospodarowania określają szczegółowe zapisy planu miejscowego.

Dla przedmiotowych działek aktualnie są prowadzone prace planistyczne w zakresie uchwalenia planu ogólnego, na podstawie uchwały Nr III/22/24 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 28.03.2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego – Miasta i Gminy Pasłęk. Jednakże obecne prace nie są aż tak zaawansowane, aby określić planowane przeznaczenie nieruchomości.

- Dla ww. działek nie są prowadzone prace nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Na terenie ww. działek nie jest planowana lokalizacja elektrowni wiatrowych. Tereny przeznaczone w m.p.z.p. pod elektrownię wiatrowe są położone w odległości ok. 1400 m. od ww. nieruchomości.
- Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy wydawane są wyłącznie w przypadku braku m.p.z.p. Natomiast zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt. 2 ww. ustawy organ który wydał decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (nie stosuje się gdy została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).
- Zgodnie z art. 11a ust. 1 ustawy z dnia 10.04.2023 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na wniosek właściwego zarządcy drogi wydają wojewoda w odniesieniu do dróg krajowych i wojewódzkich albo wykonujący zadania zlecone z zakresu administracji rządowej starosta w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych. Obecnie Gmina Pasłęk nie ma w planach wszcząć postępowania na podstawie przedmiotowej specustawy.
- Działki ww. nie są objęte miejscowym planem rewitalizacji, nie znajdują się w obszarze zdegradowanym oraz obszarze rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, a tym samym nie ustalono prawa pierwokupu na rzecz Gminy Pasłęk.
- Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.
- Działki nie są ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
- Przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się w obszarze na którym zlokalizowane są udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych, tereny górnicze czy obszar osuwania się mas ziemnych określone w „Studium...”.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu poinformował, że według posiadanej ewidencji na działkach nr 133/2, 133/3 obręb Marianka, gmina Pasłęk nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Jednocześnie poinformowano, że na przedmiotowych działkach mogą występować niezainwentaryzowane urządzenia drenarskie, które w przypadku ewentualnego 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 133/2, 133/3 obręb Marianka, gmina Pasłęk) 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 ww. działki nie są objęte 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 chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy.

W związku z powyższym poinformowano, że na przedmiotowej nieruchomości nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody.

Starostwo Powiatowe w Elblągu poinformowało, że zgodnie z zaświadczeniem do dnia wystawienia, 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 ww. działki 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. Jednocześnie poinformowano, że stwierdzenie możliwości występowania kopalin na danym obszarze jest możliwe tylko w oparciu o dokumentację geologiczną ustalającą zasoby danej kopaliny i określeniu jej zasobów.

Przeprowadzenie rozpoznania występowania kopalin może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia na przeprowadzenie takiego przedsięwzięcia z posiadaczem prawa do dysponowania nieruchomością.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że ww. działki nie przylegają bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar działek nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tych działek 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 przedmiotowej 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 ww. działki nie stykają się z pasami dróg wojewódzkich i nie leżą w ich sąsiedztwie. Nie przewiduje się również budowy nowych odcinków dróg wojewódzkich, które mogłyby przebiegać przez ww. działki lub z nimi 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 12 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 przedmiotowych działek.

Zarząd Dróg Powiatowych w Pasłęku poinformował, że przedmiotowa nieruchomość tj. działka nr 133/2, 133/3 obr. Marianka, gm. Pasłęk nie przylega do dróg powiatowych. Nie wszczął oraz zamierza wszczynać, w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy postępowania o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla ww. nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 178.250,00 zł

(słownie: sto siedemdziesiąt osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych 00/100).

Część ceny nieruchomości w wysokości 176.505,04 zawiera podatek VAT w stawce obowiązującej w dacie zawarcia notarialnej umowy sprzedaży.

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, wydany 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 1997 r 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 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.

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 znajdą 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 25).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 15 stycznia 2026 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Miejskiego w Pasłęku;
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: D. Żochowska.

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