



Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn
Sekcja Gospodarowania Mieniem
OLS.WGZ.GM.4243.417.2025.AWo.1

Elbląg, 09.05.2025 rok

działając na podstawie art. 28 i 38 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 589 ze zm.) podaje do publicznej wiadomości

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej, wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pochodzącej byłego PGR GÓRY, położonej na terenie gminy Wilczęta, powiat braniewski, woj. warmińsko-mazurskie **przeznaczonej do dzierżawy**

Opis nieruchomości:

Działka nr 11/16 o kształcie zbliżonym do prostokąta, teren pagórkowaty, północną, wydłużoną granicę stanowi trakcja kolejowa, wschodnią grunty rolne, wydłużoną południową granicę stanowią: droga gruntowa, grunty rolne oraz rzeka Potok Bądy. Granicę zachodnią stanowi wydzielona geodezyjnie, lecz nie urządzona w terenie droga MiG Pasłęk – dz. nr 152. Dostęp do powiatowej drogi publicznej tj. dz. nr 15/1 możliwy od strony południowo-wschodniej gruntową drogą gminną dz. nr 13 – z uwagi na brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, Dzierżawca 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 Wydierżawiającego z tego tytułu. Nieruchomość przejęta do Zasobu KOWR w dniu 11.04.2025r. – na dzień przejęcia na gruncie ściernisko po zbiorach 2023r., w roku gospodarczym 2024/2025 nieruchomość nieużytkowana, w centralnej części działki rozlewisko, w granicach działki studnie melioracyjne wyniesione kręgami betonowymi.

PRZEDMIOT DZIERŻAWY

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie **Gminy Wilczęta** (II okręg podatkowy), oznaczona w ewidencji gruntów **obręb Góry, jako działka nr 11/16 o powierzchni ogólnej 33,2195 ha**, w tym:

- grunty orne 30,5870 ha, w tym: RIVa-28,9404, RIVb-1,6466
- grunty zadrzewione i zakrzewione na UR 0,4829 ha, w tym: Lzr-RIVa-0,3886, Lzr-RIVb-0,0943,
- lasy 0,0046 ha, w tym: LsV-0,0046
- grunty pod rowami 0,1649 ha, w tym: W-RIVa-0,0455, W-RIVb-0,1194
- nieużytki (N) 1,9801 ha,

Powierzchnia użytków rolnych wynosi 30,7519 ha.

Dla w/w nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Braniewie księga wieczysta Nr: KW EL1B/00015193/7. W dziale III prawa roszczenia i ograniczenia oraz w dziale IV hipoteki brak wpisów.

Urząd Gminy Wilczęta pismem z dnia 25.03.2025r. poinformował, że **nie posiada aktualnego miejscowego planu** zagospodarowania przestrzennego, ani nie przystąpił do jego opracowania dla przedmiotowego terenu. W planie obowiązującym do dnia 31.12.2003r. działka nr 11/16, obręb Góry przeznaczona była na teren rolny ze strefą dolesień.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wilczęta, uchwalonym uchwałą Rady Gminy Wilczęta Nr XIV/108/2001 z dnia 24 listopada 2001 roku, zmienionym uchwałą Nr XX/191/14 Rady Gminy Wilczęta z dnia 31 stycznia 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilczęta dla obszaru w granicach administracyjnych gminy **przeznaczenie działki nr 11/16, obręb Góry określa się jako teren rolniczy.** Uchwałą Nr VII/46/24 Rady Gminy Wilczęta z dnia 20 grudnia 2024r. Gmina Wilczęta przystąpiła do opracowania planu ogólnego.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wilczęta nie przewiduje zmiany przeznaczenia dla powyższej działki. Nie są prowadzone prace związane ze zmianą Studium dla przedmiotowego terenu.

Jednocześnie Gmina informuje, że w obecnym stanie prawnym:

- przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem rewitalizacji oraz miejscowym planem odbudowy,
- w chwili obecnej brak jest zainteresowania inwestorów lokalizacją elektrowni wiatrowych na tym terenie, nie dokonano pomiaru siły wiatru na potrzeby budowy elektrowni wiatrowych,
- dla przedmiotowej nieruchomości nie wydano decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- nieruchomość położona jest na terenie Słobickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- na powyższym terenie nie znajdują się złoża kopalin,
- w/w działka nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków.

Powyższa działka nie jest położona na terenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej, nie została przeznaczona do zalesienia w decyzji o warunkach zabudowy, nie jest położona na obszarze rewitalizacji oraz na obszarze Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 09 Października 2015r. o rewitalizacji.

Starostwo Powiatowe w Braniewie pismem z dnia 26.03.2025r. poinformowało, że nie wpłynęły wnioski roszczeniowe byłych właścicieli i nie toczy się postępowanie roszczeniowe w stosunku do działki nr 11/16 obręb Góry, gm. Wilczęta.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 03.04.2025r. poinformowała, że działka nr 11/16, obręb Góry, gm. Wilczęta nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Jednakże w/w działka **zlokalizowana jest w granicach Słobickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu**, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 107 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 3 listopada 2008r. w sprawie Słobickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zakazy obowiązujące na Słobickim Obszarze Chronionego Krajobrazu reguluje § 4 w/w rozporządzenia w sprawie Słobickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, które dostępne są na stronie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego (www.gov.pl/uw-warmińsko-mazurski).

Rejestr pomników przyrody dostępny jest na stronie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie (<https://www.gov.pl/web/rdos-olsztyn>), w zakładce Załatw sprawę – Inne rejestry publiczne – Rejestr form ochrony przyrody – Rejestr pomników przyrody.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu pismem z dnia 03.04.2025r. poinformował, że na działce nr 11/16, obręb Góry gm. Wilczęta nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Dodatkowo WUOZ przypomina, że w przypadku do przedmiotowej nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu w piśmie z dnia 21.03.2025r. informuje, że na działce nr 11/16, obręb Góry, gm. Wilczęta **mogą występować śródlądowe wody płynące w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie tj. rzeka Potok Bądy oraz rzeka Gardyna**. Przed rozdysponowaniem w formie sprzedaży niezbędne będzie wykonanie czynności geodezyjnych związanych z uregulowaniem stanu prawnego i faktycznego działki.

Dzierżawca winien 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 uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

Jednocześnie PGW Wody Polskie informuje, że **na działce nr 11/16** w obrębie Góry, gm. Wilczęta występują rowy melioracyjne oraz podziemne urządzenia drenarskie, które w przypadku ewentualnego uszkodzenia podczas wykonywanych robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

Wywoławcza wysokość czynszu wynosi 172,04 dt pszenicy (słownie: sto siedemdziesiąt dwie decyfony cztery kilogramy) rocznie za nieruchomość.

Przedmiotowa nieruchomość będzie wydierżawiona w trybie przetargu.

Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu oraz warunki umowy dzierżawy zostaną podane w ogłoszeniu przetargowym.

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 o nieruchomości zamieszczonej w wykazie można uzyskać w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcji Zamiejscowej w Elblągu ul. Nowodworska 10B tel. 55 230-65-23 w godzinach od 9:00 do 15:00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres co najmniej 14 dni przed dniem ogłoszenia przetargu, tj. **od dnia 22 maja 2025 roku do dnia 06 czerwca 2024 roku** na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, w Urzędzie Gminy Wilczęta, w siedzibach Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie i w Oddziale Terenowym Biura W-MIR w Elblągu, w siedzibie Sekcji Zamiejscowej w Elblągu oraz w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie przy ul. Głowackiego 6.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy Wilczęta
2. W-MIR w Olsztynie
3. W-MIR Biuro w Elblągu
4. SZEL w Elblągu
5. KOWR

OT

Olsztyn

**Z upoważnienia p.o. Dyrektora
Z-ca Kierownika WFKiW
Marcin Wiśniewski
/podpisano elektronicznie/**

