



KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA
ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE
Sekcja Zamiejscowa w Morągu

działając na podstawie art. 28 i 38 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2024 roku, poz. 589 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do dzierżawy, wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pochodzącej: działka nr 148 – z innych tytułów, pozostałe działki nr: 166/4;187/4; 189; 235 z byłego PFZ, położonej w okręgu podatkowym II, na terenie gminy Zalewo, obręb 1 Zalewo, powiat ławski, województwo warmińsko-mazurskie.

PRZEDMIOT DZIERŻAWY

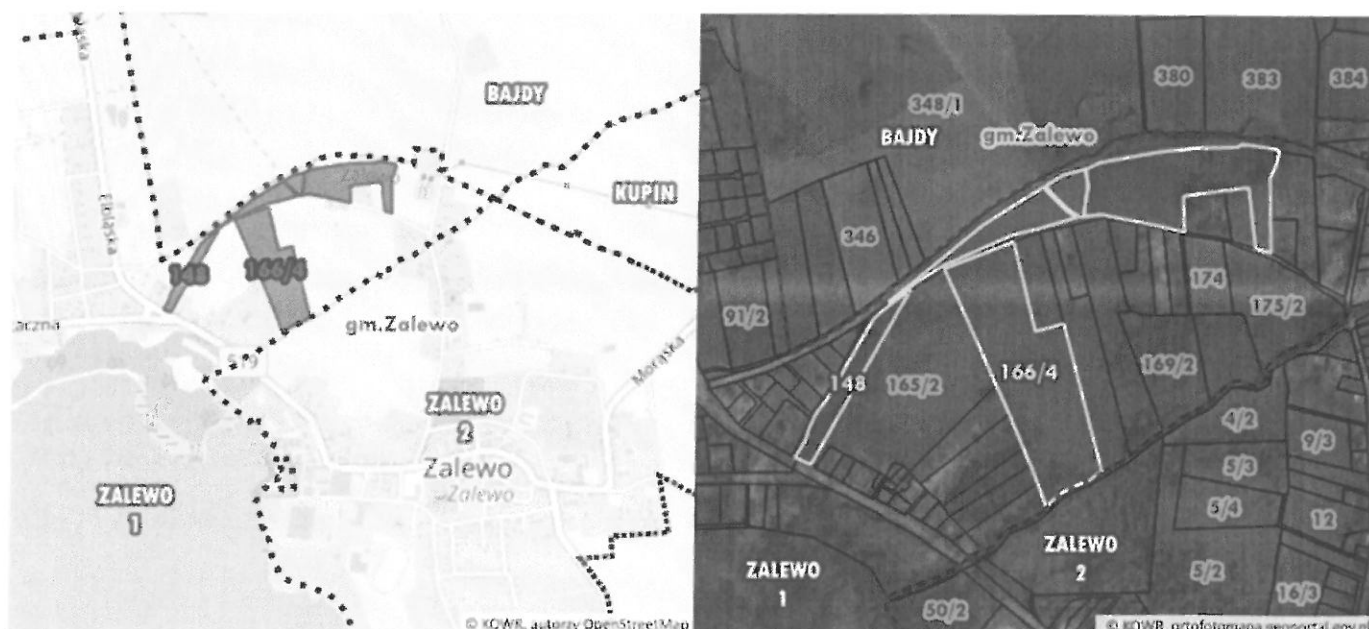
Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Zalewo, obręb Zalewo, oznaczona w ewidencji gruntów jako:

- działka nr. 148 o powierzchni 0,7325 ha-KW nr EL1I/00039741/5;
- działka nr. 166/4 o powierzchni 4,0137 ha-KW nr EL1I/00031507/7;
- działka nr 187/4 o powierzchni 2,5204 ha- KW nr EL1I/00048051/7;
- działka nr 189 o powierzchni 0,7283 ha- KW nr EL1I/00048249/2;
- działka nr 235 o powierzchni 0,2699 ha- KW nr EL1I/00048249/2.

Ogólna powierzchnia nieruchomości 8,2648 ha, z czego:

- grunty orne: **1,7471** ha, w tym: RIVb- 0,1051 ha, RV-0,8818 ha, RVI- 0,7602 ha
- łąki trwałe: **4,7055** ha, w tym: ŁIV -1,9362 ha, ŁV-0,8241 ha, ŁVI-1,9452 ha
- pastwiska trwałe: **1,6628** ha, w tym: PsIV – 0,1355 ha, PsV-1,0445 ha, PsVI-0,4828 ha
- grunty pod rowami na łąkach trwałych: **0,1064** ha, w tym: W-ŁIV-0,0655 ha, W-ŁV-0,0180 ha, W-ŁVI-0,0229 ha
- grunty pod rowami: W -**0,0430** ha

Powierzchnia użytków rolnych – 8,2648 ha



Opis nieruchomości:

Działki niezagospodarowane, porośnięte trawą, częściowo samosiewami drzew kilku/kilkunastu lat. Działki wchodzą w skład zwartego kompleksu nieruchomości.

Zgodnie z zaświadczeniem **Urzędu Miejskiego w Zalewie**, gmina posiada aktualny plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą NR XIX/31/96 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 19 lipca 1996r. w którym **nieruchomość nr 166/4** przeznaczona jest częściowo jako tereny zieleni trwałej - oznaczone symbolem ZN oraz częściowo jako tereny rekreacyjno-gospodarcze- oznaczone symbolem ZN oraz częściowo jako tereny rekreacyjno-gospodarcze oznaczone symbolem WR. ZN-tereny zieleni trwałej występujące w różnej formie. Zieleń na tych terenach nie może ulec zniszczeniu gdyż jest formą ochronną dla czystości wód jeziora Ewingi. WR-tereny rekreacyjno- gospodarcze. Wykorzystując warunki naturalne można wprowadzić wymienione funkcje na wskazanym terenie. Po wykopaniu ziemi organicznej mogą powstać stawy bez potrzeby piętrzenia poziomu wody. Wpływająca woda do jeziora Ewingi z cieków na tym terenie nie może pogorszyć czystości wód jeziora. Klasa czystości wody wypływającej ze stawów nie może być gorsza od wody do nich wpływającej.

Nieruchomość nr 148 przeznaczona jest jako teren zieleni trwałej - oznaczonej symbolem ZN. ZN- tereny zieleni trwałej występujące w różnej formie. Zieleń na tych terenach nie może ulec zniszczeniu gdyż jest formą ochronną dla czystości wód jeziora Ewingi. **Nieruchomości nr 187/4; 189; 235** przeznaczone jako tereny upraw rolnych- oznaczone R. R- tereny upraw rolnych nie przewidzianych do zabudowy. Dla powyższych nieruchomości oraz w najbliższym sąsiedztwie nie jest opracowany mpzp. Dnia 21.11. 2024 r. podjęta została uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Zalewo. Obecnie procedura sporządzenia planu ogólnego gminy jest na etapie ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz zbieraniu wniosków do jego projektów. Ponadto dnia 16 września 2015 r. podjęto uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Nieruchomości nie są planowane zmiany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Działki nie są objęte w miejscowym planie odbudowy i nie znajdują się w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zalewo uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Zalewie Nr XI/78/15 z dnia 24 czerwca 2015r.: **kierunki rozwoju: działka 148**– teren położony w strefie MU8-tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:

- preferowana funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem usług i rzemiosła na warunkach „dobrego sąsiedztwa”;
- dopuszcza się samodzielną funkcję mieszkaniową jednorodzinną lub usługi;
- dopuszcza się zachowanie i wprowadzenie nowych funkcji usługowych w tym usług publicznych i usług obsługi turystyki;
- pielęgnacja i uczytelnienie istniejących systemów drożnych i przestrzeni publicznych oraz pielęgnacja i rekompozycja zieleni wysokiej;
- dążenie do ujednolicenia form architektury w nawiązaniu do istniejącej zabudowy przedwojennej oraz form ogrodzeń, garaży i innych urządzeń;
- likwidacja substandardowej zabudowy, estetyzacja garaży, śmietników i innych urządzeń towarzyszących.

Działka 166/4 - teren położony częściowo w strefie M6 (tereny zabudowy mieszkaniowej z dominacją zabudowy jednorodzinnej) oraz częściowo w strefie ZN1 (teren zieleni trwałej chronionej przepisami odrębnymi);

- jako przeznaczenie terenu wyznacza się na funkcję dominującą zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- dopuszcza się również wykorzystanie wolnych terenów po zabudowę małych domów wielorodzinnych (do 6 rodzin),
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej należy zarezerwować tereny pod przestrzeń publiczną;
- dopuszcza się wprowadzenie usług o charakterze podstawowym;
- dla przedmiotowego terenu wskazuje się konieczność opracowania MPZP i zachowania jednorodnego charakteru zabudowy.

- ZN1 – strefa zieleni trwałej chronionej przepisami odrębnymi:

- preferowana funkcja – zieleń naturalna w tym: łąki i pastwiska, ogródki działkowe, nieużytki, zakrzaczenia, tereny podmokłe, zieleń izolacyjna;
- istniejący użytek ekologiczny – chroniony na podstawie odrębnych przepisów;
- dopuszcza się zachowanie i wprowadzenie funkcji rolniczej;
- dopuszcza się przeprowadzenie ścieżek spacerowych i rowerowych;
- zakaz zabudowy obiektów kubaturowych, rewitalizacja przestrzeni wokół rzeki, jako korytarza ekologicznego;
- należy pozostawić wolne pasy holownicze wzdłuż koryta rzeki Zalewki.

Działki nr. 187/4; 189; 235 – teren położony w strefie M6 (tereny zabudowy mieszkaniowej);

- M6 – strefa zabudowy mieszkaniowej:

- jako przeznaczenie terenu wyznacza się na funkcję dominującą zabudowę mieszkaniową jednorodziną;

- dopuszcza się również wykorzystanie wolnych terenów pod zabudowę małych domów wielorodzinnych (do 6 rodzin),
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej należy zarezerwować tereny pod przestrzeń publiczną;
- dopuszcza się wprowadzenie usług o charakterze podstawowym;
- dla przedmiotowego terenu wskazuje się konieczność opracowania MPZP i zachowania jednorodnego charakteru zabudowy.;

Nieruchomości nr 148; 166/4; 187/4; 189; 235 leżą w strefie funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem M-strefa miejska i nie znajdują się w obszarze proponowanej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, ani w jej strefie ochronnej, ponadto nie odnotowano zainteresowania inwestorów lokalizacją elektrowni na tym terenie oraz nie dokonywano pomiarów siły wiatrów.

Uwarunkowania przyrodnicze: nieruchomości 148; 166/4; 187/4; 189; 235 nie są położone na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz na terenie Parku Krajobrazowego, Gmina Zalewo nie posiada informacji o występowaniu złóż kopalin naturalnych.

Infrastruktura techniczna: przez w/w nieruchomości nie przebiega gazociąg. Urząd Miejski w Zalewie nie podjął uchwały wyznaczającej obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 278).

Działki posiadają bezpośredni dostęp do drogi gminnej publicznej nr 145513N (ul. Piaskowa).

Zarząd Dróg Wojewódzkich informuje, że działki 148; 166/4; 189; 187/4; 235 w związku z planowaną realizacją zadania: "Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 519 na odcinku Zalewo-Małdyty", mogą zostać przeznaczone do realizacji inwestycji drogowej na potrzeby rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 519.

Działka obciążona jest umową zawartą przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa na udostępnienie gruntu i ustanowienie służebności przesylu na dz. nr 148 i 189 polegająca na demontażu elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia i ustanowienie służebności przesylu.

**Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego
wynosi 12,30 dt pszenicy**

(słownie: dwanaście decytony trzydzieści kilogramów)

czynsz za grunty został wyliczony wg współczynników dla II okręgu podatkowego

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** nieruchomości: 148; 166/4; 187/4; 189; 235 nie są objęte formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024r. poz. 1478, z późn. zm.) 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 na ww. działkach nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody.

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Nadzór Wodny w Ostródzie**, na działce nr **166/4**, obręb Zalewo 1 nie znajduje się ciek o znaczeniu "utrzymanie melioracji podstawowej" - wody płynące, na granicy działki występują urządzenia melioracji wodnych - rów. Mogą występować niezarejestrowane urządzenia melioracyjne. na działce nr **148; 187/4; 189; 235**, obręb Zalewo 1 nie znajduje się ciek o znaczeniu "utrzymanie melioracji podstawowej" - wody płynące, ani nie występują urządzenia melioracji wodnych. Mogą występować niezarejestrowane urządzenia melioracyjne. W przypadku ich przerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu**, dla nieruchomości **148; 166/4; 189; 235** obręb Zalewo 1 nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Nieruchomość **187/4** obręb Zalewo 1, nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na działce znajduje się stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: AZP 22-53/IV, st. nr 5-osada. Odnosnie ujęcia nieruchomości w gminnej ewidencji zabytków lub działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazane jest zasięgnięcie informacji we właściwym urzędzie miasta/gminy. Zgodnie z art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1292), jeżeli na terenie ww. działek zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny, właściciel nieruchomości musi bezzwłocznie powiadomić o tym tutejszy urząd lub właściwego burmistrza, prezydenta miasta.

Przedmiotowa nieruchomość będzie wydzierżawiona 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>

Termin, miejsce i warunki uczestniczenia w przetargu oraz warunki umowy dzierżawy zostaną podane do publicznej wiadomości w ogłoszeniu przetargowym.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Morągu, ul. Dworcowa 13, tel. 89 757 85 20 w godz. 7:30 do 15:30 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega ogłoszeniu na okres 14 dni poczynając od dnia 17.06.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zalewie, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Morągu.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Miejski w Zalewie.
2. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie, ul. Towarowa 1.
3. Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6.
4. Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Morągu.

KIEROWNIK
Sekcji Zamiejscowej w Morągu

Antoni Wyszomirski