



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WGZ.GM.4243.486.2025.MP.3

Olsztyn, 22.09.2025 rok

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

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 2025 roku, poz. 826) podaje do publicznej wiadomości

WYKAZ

Nieruchomości gruntowej rolnej zabudowanej o nazwie „Ośrodek Zarybieniowy Czarci Jar” wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, położonej na terenie gminy Olsztynek (3 okręg podatkowy), powiat olsztyński, woj. warmińsko - mazurskie, przeznaczonej do dzierżawy.

Niniejszym wykazem anuluje się Wykaz znak: OLS.WGZ.GM.4243.486.2025.MP.2 z dn. 06.08.2025 r. podany do publicznej wiadomości w dniu 18.08.2025 r.

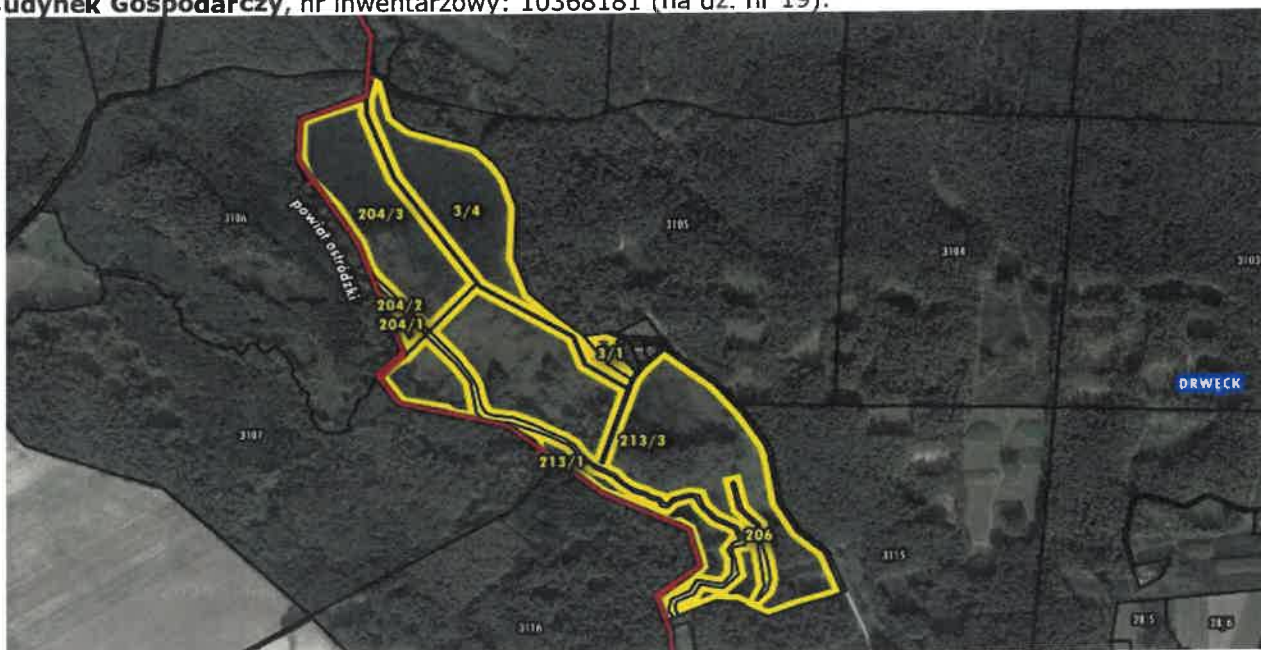
PRZEDMIOT DZIERŻAWY

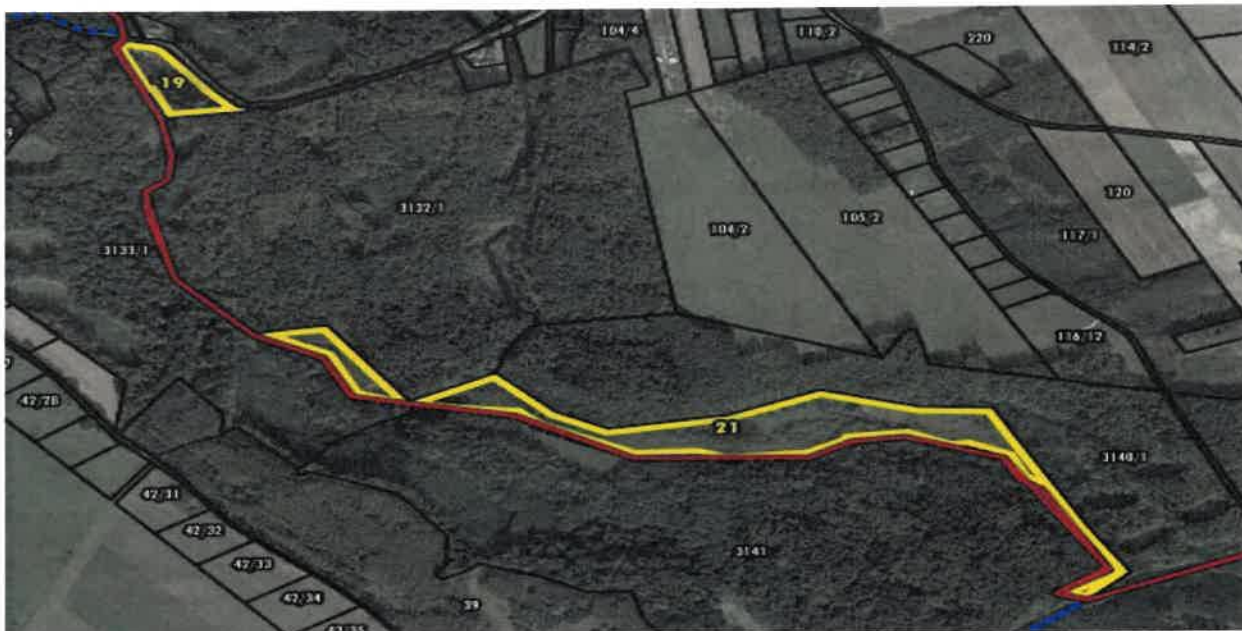
Nieruchomość gruntowa rolna zabudowana o nazwie „Ośrodek Zarybieniowy Czarci Jar” oznaczona w ewidencji gruntów **obróbu Drwęck** jako działki nr **3/1, 3/4, 19, 21, 204/1, 204/2, 204/3, 206, 212, 213/1, 213/2 oraz 213/3** o łącznej powierzchni **43,3393 ha** (tj. 30,4216 ha użytków rolnych), z czego:

- **grunty orne (R): 2,3139 ha** (w tym: RVI – 2,3139 ha)
- **łąki trwałe (Ł): 6,5983 ha** (w tym: ŁV – 6,4283 ha, ŁVI – 0,1700 ha)
- **pastwiska trwałe (Ps): 2,7294 ha** (w tym: PsIV – 1,8794 ha, PsV – 0,6700 ha, PsVI – 0,1800 ha)
- **grunty pod stawami (Wsr): 18,7800 ha** (w tym: Wsr-ŁV – 16,3900 ha, Wsr-PsIV – 2,3900 ha)
- **grunty zabudowane i zurbanizowane (Bi): 0,0100 ha** (w tym: Bi – 0,0100 ha)
- **grunty leśne (Ls): 3,1600 ha** (w tym: LsV – 3,1600 ha)
- **grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr): 0,5591 ha** (w tym: Lzr-ŁVI – 0,5591 ha)
- **nieużytki (N): 7,4609 ha**
- **grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi (Wp): 1,7277 ha**

W skład nieruchomości wchodzi budynek i budowle:

- **Stawy hodowlane**, nr inwentarzowy: 00382011 (na dz. nr 204/1, 204/2, 204/3, 3/4, 212, 213/1, 213/2, 213/3, 206, 19);
- **Budynek Gospodarczy**, nr inwentarzowy: 10368181 (na dz. nr 19).





Dla działek nr 3/1, 3/4, 19, 21, 204/1, 204/2, 204/3, 206, 212, 213/1, 213/2 oraz 213/3 obr. Drwęck prowadzona jest Księga Wieczysta w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie, KW Nr OL10/00030057/6.

Opis nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość składa się z kompleksu trzech stawów ziemnych typu karpiowego, gruntów rolnych, użytków zielonych oraz nieużytków.

Stawy przepływowe, spuszczałne, utworzone na rzece Drwęcy z wykorzystaniem naturalnego ukształtowania terenu. Są one częściowo napełnione wodą, wypłycone. Brzegi stawów silnie zarośnięte trzciną pospolitą oraz wierzbą. Grobla stawu znajdującego się na działkach nr 204/3 i 3/4 od strony zachodniej wymaga wykoszenia oraz naprawy (korona grobli uszkodzona przez bobry). Pozostałe groble wymagają wykoszenia. Urządzenia posiadają widoczne pęknięcia oraz ubytki betonu. Widoczna powierzchnia korozja elementów metalowych urządzeń hydrotechnicznych. Urządzenia te wymagają dokonania napraw, konserwacji oraz uzupełnienia szandorów (brak elementów drewnianych).

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa nie dysponuje pozwoleniem wodnoprawnym na pobór i piętrzenie wód w stawach. Dzierżawca nieruchomości będzie zobowiązany do uzyskania stosownego pozwolenia we własnym zakresie.

W skład obiektu wchodzi budynek gospodarczy posadowiony na działce nr 19 obr. Drwęck, gm. Olsztynek. Budynek pełniący funkcję magazynową i garażową, jest murowany, niepodpiwniczony z użytkowym poddaszem z dwuspadowym dachem konstrukcji drewnianej pokrytym dachówką ceramiczną. Budynek w słabym stanie technicznym – większość elementów silnie zużyta technicznie. Budynek ma pęknięte ściany, które zostały częściowo zabezpieczone. Otwory okienne w części zamurowane, a w części zabite deskami. Wrota garażowe drewniane, kompletne, lecz w znacznym stopniu zużyte. Dach nieszczelny, poszycie z desek miejscami zbutwiałe. Połączenie dachu nieznacznie odkształcone. Brak rynien i rur spustowych. Ww. budynek w całości stanowi własność Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do publicznej drogi powiatowej położonej na dz. nr 18 obr. Drwęck oraz drogi gminnej określonej jako działka nr 205 obr. Drwęck. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią użytki leśne, rzeka Drwęca oraz zabudowa mieszkaniowa.

Uwaga: Działka nr 21 obr. Drwęck nie posiada dostępu do drogi publicznej. Dzierżawca własnym staraniem będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej i w związku z tym nie wnosi oraz nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Wydierżawiającego z tego tytułu.

W skład nieruchomości wchodzi grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi (Wp), które zgodnie z ustawą Prawo wodne znajdują się we władaniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Posadowione są na nich będące własnością KOWR stawowe urządzenia wodne, które są trwale związane z wydzierżawianym kompleksem stawów i niezbędne do prowadzenia na tej nieruchomości gospodarki rybackiej.

Zgodnie z pismem **Burmistrza Olsztynka** znak: GNP.6727.495.2024 działki nr 3/1, 3/4, 19, 21, 204/1, 204/2, 204/3, 206, 212, 213/1, 213/2 oraz 213/3 obr. Drwęck nie są objęte Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olsztynek zatwierdzonym Uchwałą Nr LIII-481/2023 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 2 lutego 2023 r. przedmiotowe nieruchomości położone są na terenie rolnym i leśnym.

Ponadto, w stosunku do przedmiotowych działek, udzielono poniższych informacji:

- Gmina nie prowadzi obecnie procedury sporządzenia planu lub zmiany studium;
- Gmina jest w trakcie sporządzania planu ogólnego, jednak na obecnym etapie prac planistycznych nie można jednoznacznie wskazać przeznaczenia nieruchomości;
- nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz nie wpłynęły wnioski w tym zakresie;
- Gmina nie posiada informacji na temat zainteresowania inwestorów lokalizacją elektrowni na tym terenie;
- Gmina nie prowadzi rejestru form ochrony przyrody oraz rejestru złóż kopalin;
- Na dzień sporządzenia zaświadczenia Gmina nie planuje realizacji inwestycji drogowej;
- Rada Miejska w Olsztynku nie podjęła uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oraz nie podjęła uchwały o ustaleniu miejscowego planu odbudowy.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Nadzór Wodny w Ostródzie pismem znak: GR.ZZI.520.155.2024 udzielił informacji, że:

- na dz. nr 3/1, 3/4, 204/1, 204/3, 213/1, 213/2, 213/3 obr. Drwęck, gm. Olsztynek nie znajduje się ciek o znaczeniu „utrzymanie melioracji podstawowej”, ani nie występują urządzenia melioracji wodnych;
 - na dz. nr 19, 206, 204/2, 212 obr. Drwęck znajduje się ciek – woda płynąca – rzeka Drwęca, nie występują urządzenia melioracji wodnych;
 - na dz. nr 21 obr. Drwęck nie znajduje się ciek o znaczeniu „utrzymanie melioracji podstawowej”, ani nie występują urządzenia melioracji wodnych. Działka ta graniczy z wodą płynącą – rzeką Drwęcą.
- Poinformowano także, że na przedmiotowej nieruchomości mogą występować niezaewidencjonowane urządzenia melioracyjne, które w przypadku ewentualnego ich przzerwania w trakcie wykonywanych robót należy przywrócić do pierwotnego stanu funkcjonowania.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem znak: WSI.402.1561.2024.IB udzieliła informacji, że przedmiotowe działki położone są na obszarach: Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy, Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk Dolina Drwęcy PLH280001 oraz na terenie rezerwatu przyrody „Rzeka Drwęca”.

Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem znak: IZAR.5136.645.2024.żw poinformował, że zgodnie ze zgromadzoną dokumentacją, w tym opracowanie AZP dal terenu przedmiotowych działek, na wskazanej nieruchomości nie występują stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej bazie zabytków.

**Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi równowartość
95,43 dt pszenicy**

Przedmiotowa nieruchomość będzie wydzierżawiona w trybie przetargu ograniczonego.

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 uczestnictwa w przetargu oraz warunki umowy dzierżawy zostaną podane w ogłoszeniu przetargowym.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, pok. 21, tel. 89 524-88-46.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres 14 dni poczynając od dnia 2 października 2025 roku
na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, w Urzędzie Miejskim w Olsztynku, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie oraz w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie przy ul. Głowackiego 6.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Miejski w Olsztynku
2. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie
3. KOWR OT Olsztyn

Z-ca DYREKTORA


Dariusz Kaczmar