



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 2025r. poz. 826) podaje do publicznej wiadomości

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanych, wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pochodzących byłego PGR Nowe Sadłuki, położonych na terenie gminy Płoskinia i Frombork, powiat braniewski, woj. warmińsko-mazurskie **przeznaczonych do dzierżawy**

Nieruchomość o wydłużonym kształcie zbliżonym do wieloboku, teren równinny, położona pomiędzy gruntami leśnymi od strony zachodniej i stanowiącą wschodnią granicę drogą powiatową oznaczoną jako dz. nr 409 obręb Wierzno Wielkie i nr 52/2 obręb Pierławki, z której nie ma urządnego zjazdu - 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 Wydzierżawiającego z tego tytułu. Północną granicę nieruchomości stanowi gminna droga oznaczona jako działka nr 397, obręb Wierzno Wielkie, nieurządzona w terenie, nieprzejezdna, zakrzaczona i częściowo zadrzewiona, od strony południowej nieruchomość graniczy z gruntami rolnymi. Na działce nr 5/4 na dzień jej przejęcia do Zasobu tj. 07.05.2025r. na gruncie (ok. 80%) stalerzowane ściernisko po zbiorach 2024r., pozostała powierzchnia działki stanowi teren zakrzaczony porośnięty drzewostanem liściastym oraz trzcinami. Na działce znajduje się studnia drenarska bez pokrywy oraz podziemny zbieracz drenarski. Działka nr 395 nieużytkowana w całości zadrzewiona kilkunastoletnim drzewostanem mieszanym, przez jej teren przebiega sieć komunikacyjna.

Nieruchomość niezabudowana, położona w powiecie braniewskim (II okręg podatkowy) na terenie Gminy Płoskinia, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem **Pierławki**, jako **działka nr 5/4** o pow. 9,3839 ha, oraz na terenie gminy Frombork, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem **Wierzno Wielkie** jako działka nr **395** o pow. 0,5108 ha.

Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi **9,8947 ha**, w tym:

- | | |
|------------------------------------|---|
| - grunty orne | 7,7730 ha, w tym: RIIIb-1,9144 ha, RIVa-5,8586 ha |
| - pastwiska trwałe | 0,4599 ha, w tym: PsIV-0,4599 ha |
| - grunty zadrzewione i zakrzewione | |
| na użytkach rolnych | 1,6109 ha, w tym: Lzr-RIIIb-0,7168 ha, Lzr-RIVa-0,8941 ha |
| - nieużytki | 0,0509 ha, |

Powierzchnia użytków rolnych wynosi 8,2329 ha.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Braniewie prowadzone są dla w/w nieruchomości księgi wieczyste:

- KW nr EL1B/00014846/3 w dziale III dot. roszczeń i ograniczeń brak wpisów dot. działki nr 5/4, w dziale IV dot. hipotek w/w księgi brak wpisów,
- KW nr EL1B/00014840/1 w dziale III dot. roszczeń i ograniczeń brak wpisów dot. działki nr 395, w dziale IV dot. hipotek w/w księgi brak wpisów.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy w Płoskini:

1. Dla w/w działki nr 5/4 położonej w obrębie Pierławki, gm. Płoskinia nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania. Miejscowy Plan Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego obowiązywał do dnia 31 grudnia 2003r.
2. Zgodnie z obowiązującym do dnia 31.12.2003r. Miejscowym Planem Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego w/w działka nr 5/4 przeznaczona była na cele rolne.

3. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Płoskinia uchwalonym przez Radę Gminy uchwałą nr IX/61/2024 z dnia 17 grudnia 2024 roku w/w **działka nr 5/4, obręb Pierławki przeznaczona jest na tereny rolnicze z dopuszczoną lokalizacją rozmieszczenia odnawialnych źródeł energii promieniowania słonecznego o mocy powyżej 500 KW ze strefami oddziaływania.**
4. W dniu 27.06.2024r. Rada Gminy Podjęła Uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Płoskinia.
5. Na w/w terenach Gminy Płoskinia nie planuje lokalizacji siłowni wiatrowych, nieruchomości nie są położone na obszarze rewitalizacji, ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji. Działka nie jest położona na terenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz nie została objęta miejscowym planem odbudowy.
6. Gmina nie prowadzi postępowania w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.
7. Gmina nie posiada informacji o występowaniu na tej nieruchomości złóż kruszyw mineralnych.
8. Działka nie została przeznaczona do zalesienia w decyzji o warunkach zabudowy, zagospodarowania terenu, oraz nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu oraz nie wydano decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji lokalizacyjnej celu publicznego dla w/w działki. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Miasta i Gminy we Fromborku:

Działka nr 395, obręb Wierzno Wielkie przeznaczona jest w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Frombork, uchwalonym Uchwałą nr VI/58/2015 Rady Miejskiej Gminy Frombork z dnia 16.07.2015r. na pozostałe grunty rolne.

Przedmiotowa nieruchomość:

1. Nie ma uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i gmina nie przystąpiła do jego sporządzenia;
2. Nie wszczęto postępowania mającego na celu zmianę przeznaczenia tych nieruchomości w SUiKZP natomiast zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw prowadzona jest procedura uchwalenia planu ogólnego dla całego obrębu Miasta i Gminy Frombork;
3. Nie leży w wyznaczonym obszarze rewitalizacji (Uchwała Rady Miejskiej we Fromborku Nr XX 225/17 z dnia 31.05.2017r.), o którym mowa w art. 8 Ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji;
4. Gmina Frombork przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie miejscowości Biedkowo, Biedkowo Osada, Drewnowo i Wielkie Wierzno; uchwała Nr L/593/23 z dnia 21 grudnia 2023r. zmieniona uchwałą nr VIII/70/24 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 17 grudnia 2024r. dopuszczającego przedsięwzięcia związane z wiatrakami; w związku z czym w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości planowana jest lokalizacja siłowni wiatrowych;
5. Rada Miejska we Fromborku nie podjęła uchwały o ustanowieniu na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w art. 25 w/w ustawy.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Frombork dostępne jest na stronie internetowej www.frombork.bip.net.pl (BIP) oraz systemie mapowym www.frombork.e-mapa.net.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olszynie poinformowała, że działki: nr 5/4, obręb Pierławki, gmina Płoskinia i nr 395, obręb Wierzno Wielkie, gmina Frombork nie są objęte 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 chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

W związku z powyższym RDOŚ informuje, że na w/w działki nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody.

Rejestr pomników przyrody dostępny jest na stronie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie (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 poinformował, że na działkach: nr 5/4, obręb Pierławki, gm. Płoskinia i nr 395, obręb Wierzno wielkie, gmina Frombork nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

WUOZ przypomina również, że zgodnie z art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. *O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, jeżeli na terenie ww. działek zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny, właściciel nieruchomości musi bezzwłocznie powiadomić o tym Urząd Ochrony Zabytków lub właściwego wójta, burmistrza, prezydenta miasta.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu poinformował, że na działkach: nr 5/4, obręb Pierławki, gm. Płoskinia oraz nr 395, obręb Wierzno Wielkie, gmina Frombork nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje PGW Wody Polskie. Jednocześnie PGW Wody Polskie informuje, że w/w **działki graniczą z ciekim wodnym oznaczonym w ewidencji melioracji jako rów, natomiast według mphp jako Dopływ spod Kurowa Braniewskiego.** Z uwagi na wątpliwości co do charakteru obiektu hydrologicznego **należy zastosować się do art. 232 ust. 1 Prawa wodnego – zakazuje się gromadzenia 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.**

Dodatkowo PGW informuje, że:

- **na działce nr 395 obręb Wierzno Wielkie znajduje się zbiornik wodny**, zgodnie jednak z Krajową Integracją Ewidencji Gruntów przedmiotowy zbiornik znajduje się na terenie nieużytku (oznaczenie ewidencyjne „N”), dla którego zastosowanie ma art. 214 ustawy Prawo wodne: *„Śródlądowe wody stojące, woda w rowie oraz woda w stawie, który nie jest napełniany w ramach usług wodnych, ale wyłącznie wodami opadowymi lub roztopowymi lub wodami gruntowymi, znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowej stanowią własność właściciela tej nieruchomości.”* PGW informuje ponadto, że ww. zbiornik nie stanowi śródlądowych wód płynących/stojących, dla których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

- **na działce nr 5/4 obręb Pierławki występują, a na działce nr 395 obręb Wierzno Wielkie mogą występować podziemne urządzenia drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przerwania podczas wykonywanych robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.**

Wywoławcza wysokość czynszu wynosi 48,82 dt pszenicy (słownie: czterdzieści osiem decyton osiemdziesiąt dwa kilogramy) rocznie za nieruchomość.

Przedmiotowa nieruchomość będzie wydzierżawiona 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 04.12.2025 roku do dnia 19.12.2025 roku** na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, w Urzędzie Gminy Płoskinia, w Urzędzie Miasta i Gminy Frombork, w siedzibach Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, 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 Płoskinia
2. Urząd Miasta i Gminy Frombork
3. W-MIR w Olsztynie
4. SZEL w Elblągu
5. KOWR OT Olsztyn

**Z upoważnienia Dyrektora
Główny Specjalista WFKiW
Marcin Wiśniewski**
/podpisano elektronicznie/