



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WGZ.ELB.4243.270.2024.MCh.23

Elbląg, dn. 18.03.2025 r.,

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 2024 roku, poz. 589, ze zm.) podaje do publicznej wiadomości

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pochodzącej ze zlikwidowanego PFZ, położonej na terenie gminy Pieniężno, powiat braniewski, woj. warmińsko - mazurskie, przeznaczonej do dzierżawy.

PRZEDMIOT DZIERŻAWY

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

- działka 63/7 pow. 2,6900 ha, KW Nr EL1B/00005225/8,

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 2,6900 ha, z czego:

- grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr): **0,0375 ha**, w tym: Lzr-RIIb – 0,0375 ha,

- grunty orne (R): **2,5790 ha**, w tym: RIIb – 2,0097 ha, RIVa – 0,5693 ha,

- nieużytki (N): **0,0735 ha**.

Powierzchnia użytków rolnych wynosi – 2,5790 ha

Opis nieruchomości:

Nieruchomość położona w obrębie Różaniec. Działka 63/7 kształtem zbliżona do prostokąta o terenie równinnym. Działka stanowi użytek zielony. Część działki – oznaczona na mapie jako nieużytek (N), porośnięta drzewami. Nieruchomość położona wśród gruntów wykorzystywanych na cele rolnicze.

Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej - Dzierżawca własnym staraniem będzie musiał zapewnić sobie dostęp do nieruchomości, w związku z czym Dzierżawca zobowiązany będzie złożyć odrębne oświadczenie, że nie wnosi i nie będzie wnosi żadnych roszczeń z tego tytułu wobec wydzierżawiającego.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Braniewie dla w/w nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr **KW EL1B/00005225/8**.

Urząd Miejski w Pieniężnie informuje, że:

- **działka 63/7** obr. Różaniec – nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Pieniężno obowiązującym do dnia 31.12.2002 r., przedmiotowa działka przeznaczona była na cele rolne.

Zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieniężno” wskazane nieruchomości znajdują się w strefie centralnej – S.C. w podstrefie P-R2:

Strefa centralna obejmuje układ podmiejski miasta Pieniężna, charakteryzujący się relatywnie największą dynamiką rozwoju demograficznego, większą ruchliwością społeczną oraz korzystnymi warunkami lokalizacji inwestycji. Warunki te kształtowane są m.in. przez dobrą dostępność komunikacyjną oraz zróżnicowany krajobraz i atrakcje turystyki krajoznawczej (między innymi rezerwat doliny Wąlszy, klasztor oo. Werbistów, Stare Miasto w Pieniężnie, skansen w Łajsach).

W podstrefie rolnej – P-R2:

Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- a) obszar o dużym potencjale rolniczym, w którym wskazane jest:
 - utrzymanie kultury rolnej na wysokim poziomie;
 - tworzenie warunków dla rozwoju przetwórstwa, handlu i usług w oparciu o bazy dawnych państwowych gospodarstw rolnych;
 - promocja walorów kulturowych gminy oraz pozyskanie inwestorów dla rewaloryzacji zabytkowych układów ruralistycznych, zespołów podworskich oraz pojedynczych obiektów zabytkowych, w tym warmińskiej kapliczki w miejscowości Bobrowiec (decyzja z dnia 25.11.1977 r., nr rej. 60/1/97);
 - tworzenie dogodnych warunków prawnych, ekonomicznych i organizacyjnych dla rozwoju rolnictwa ekologicznego;
- b) tworzenie infrastruktury turystycznej dla turystyki kwalifikowanej, w tym bazy noclegowej we wsiach oraz szlaków rowerowych i konnych;
- c) obszar wskazany pod lokalizację elektrowni wiatrowych bądź całej ich farmy, na którym są sporządzone warunki do ich rozwoju gdyż:
 - występują sprzyjające wiatry, których moc jest wystarczająca na wykorzystanie ich do produkcji energii elektrycznej,
 - elektrownie wiatrowe wykorzystują wiatr jako źródło energii, nie powodując jednocześnie zanieczyszczeń środowiska, jest to źródło tzw. Odnawialne, które uzależnione jest jedynie od siły wiatru,
 - teren mało zurbanizowany – obszar pod elektrownie wiatrowe wymaga dużych przestrzeni, najlepiej gruntów rolnych niezadrzewionych,
- d) dla wyznaczenia miejsca projektowanej farmy, ilość wiatraków tworzących farmę, wysokości konstrukcji oraz wielkości skrzydła, które są uwarunkowane dla siły i wysokości wiatru należy opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:
 - do planu należy wykonać analizy na podstawie, których zostanie uściślona lokalizacja farmy,
 - wielkość farmy uzależniona jest od możliwości terenowych i możliwości sprzedaży wytworzonej energii. Wytworzony prąd przez elektrownie wiatrowe przekazany będzie siecią do stacji transformatorowej stąd włączony do linii elektroenergetycznej 110kV,
 - przewiduje się stacje elektroenergetyczne wraz z infrastrukturą dla realizacji farmy wiatrowej,
 - negatywne skutki lokalizacji elektrowni to: duży hałas wywoływany przez prace turbin słyszany w odległości do 500 m od podpory turbiny oraz ingerencja w krajobrazie w postaci wysokich masztów widocznych z oddali,
 - wysokość konstrukcji wieży elektrowni wiatrowych od podstawy do osi wimnika od 100-150 m npt, która zostanie określona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego a następnie w szczegółowych opracowaniach realizacyjnych,
 - do wystąpienia o pozwolenie na budowę farmy wiatrowej inwestor musi posiadać: „raport oddziaływania na środowisko”, w ramach którego należy przygotować opracowanie faunistyczne oddziaływania farmy elektrowni wiatrowej na gatunki ptaków. Optymalna długość przeprowadzonych obserwacji zmian

zachodzących w przyrodzie – dwa lata, jednak nie krócej niż jeden rok w obrębie 1 km. Należy również opracować „studium krajobrazowe panoramy miasta Pieniężna” od strony południowo wschodniej,

- e) obowiązuje konieczność zgłaszania od Dowództwa Sił Powietrznych wszelkich obiektów o wysokości 50,00 m npt i więcej, przed wydaniem pozwolenia na budowę (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r., w sprawie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych.
- f) dla przedsięwzięć związanych z budową elektrowni wiatrowych powinna być przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko, w tym na Obszary Natura 2000.
- g) zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r., o ochronie przyrody zabrania się podejmowania działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:
 - pogarszać stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
 - wpłynąć negatywnie na gatunki,, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,
 - pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Opracowane „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieniężno” zatwierdzone uchwałą NR L/238/10 Rady Miejskiej w Pieniężnie z dnia 15 lipca 2010 r., w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieniężno” nie przewiduje zmiany przeznaczenia w/w terenu.

Gmina nie przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani studium uwarunkowań dla w/w działki.

Według danych będących w posiadaniu tut. Urzędu nie zostały wszczęte postępowania dot. Lokalizacji siłowni wiatrowych na wskazanym terenie (brak wniosków); na sąsiednich nieruchomościach nie występują siłownie wiatrowe.

Nie planuje się przebiegu dróg gminnych przez teren w/w działki nie planuje się również poszerzenia istniejących dróg gminnych w sąsiedztwie działki.

Na w/w nieruchomości nie zostały wydane decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz nie wydano decyzji o warunkach zabudowy (brak wniosków).

W/w działka nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r., o rewitalizacji.

W/w nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.

Gmina nie przystąpiła do opracowania Planu Ogólnego.

W/w nieruchomość nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków.

Ponadto w/w działka przylega do granicy pasa drogowego gminnej drogi wewnętrznej.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w Elblągu poinformowało, że według posiadanej ewidencji na działce 63/7 obr. Różaniec, gm. Pieniężno, nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Jednocześnie poinformowano, że na przedmiotowej działce mogą występować podziemne urządzenia drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przerwania podczas wykonywanych robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała że nieruchomość nie jest objęta 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, Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

W związku z powyższym poinformowano, że na w/w działka nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody. Rejestr pomników przyrody dostępny jest na stronie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu poinformował, że na przedmiotowej działce nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Jednocześnie poinformowano, że zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jeśli podczas prac ziemnych na terenie w/w działki zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny, właściciel musi bezzwłocznie powiadomić o tym WUOZ lub właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Zgodnie z zaświadczeniem **Starostwa Powiatowego w Braniewie**, do dnia wystawienia zaświadczenia nie wpłynęły żadne wnioski roszczeniowe byłych właścicieli i nie toczy się postępowanie roszczeniowe w stosunku do w/w działek

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi równowartość 17,52 dt pszenicy

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

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu, ul. Nowodworska 10B, pok. 5 tel. 55 230 65 37 w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres, co najmniej 14 dni poczynając od dnia 24.03.2025 roku w: Urzędzie Miasta i Gminy Pieniężno, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej biuro w Elblągu oraz Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, KOWR O/T w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu, na stronie podmiotowej Biuletynu informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

- 1) Urząd Miasta i Gminy Pieniężno,
- 2) Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie,
- 3) Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza – Biuro w Elblągu,
- 4) KOWR O/T w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu,
- 5) KOWR O/T w Olsztynie

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Elblągu

Matej Zaleski

Sp. Martyna Chojecka