

**KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA
ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE**

działając na podstawie art. 28 i 38 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 826) podaje do publicznej wiadomości

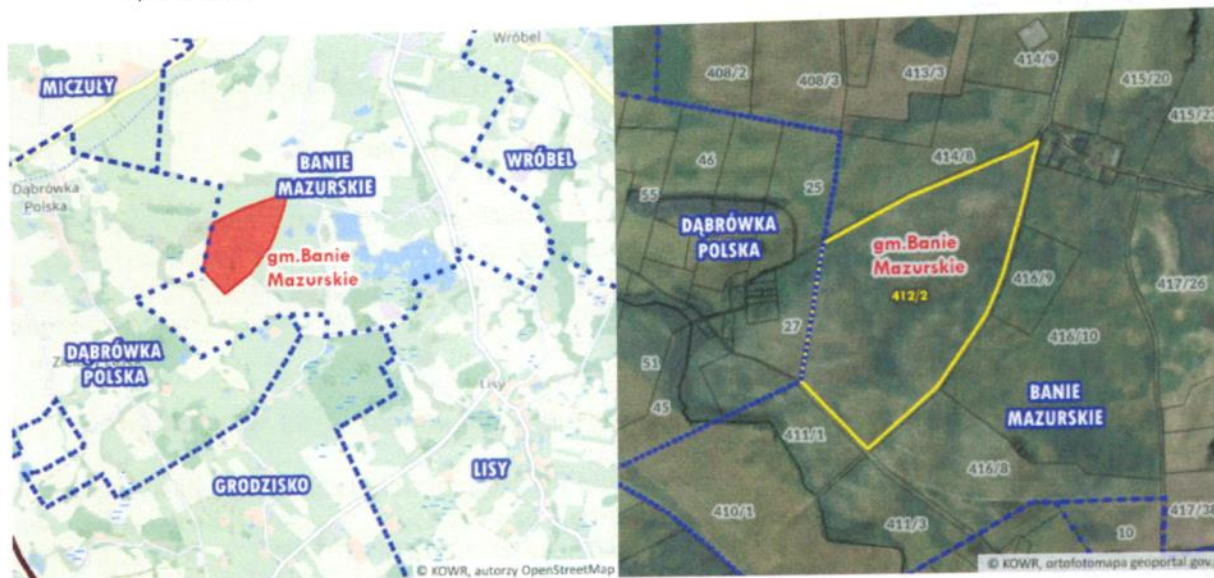
WYKAZ

nieruchomości rolnej niezabudowanej nabytej do Zasobu na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tj. Dz. U. z 2024, poz. 423), położonej na terenie, gminy Banie Mazurskie, powiat gołdapski, woj. warmińsko-mazurskie (IV okręg podatkowy), przeznaczonej do dzierżawy.

Przedmiot dzierżawy:

Nieruchomość rolna niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów **obręb Banie Mazurskie jako działka numer 412/2**, gmina Banie Mazurskie o powierzchni **34,8117 ha** (tj. 34,3329 ha użytków rolnych), w tym:

- **grunty orne (R) – 34,3329 ha** (RIIIb – 21,7540 ha, RIVa – 12,5789 ha),
- **grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr) – 0,4788 ha** (LzrRIVa – 0,4788 ha).



Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta w Sądzie Rejonowym w Olecku KW Nr OL1C/00034424/6.

Dział I-Sp - spis praw związanych z własnością - wolne od wpisów,

Dział III - prawa, roszczenia i ograniczenia - wolne od wpisów,

Działu IV - hipoteka - wolne od wpisów,

Nieruchomość w przeważającej części porośnięta trawami i chwastami. Teren górzysty. Przedmiotowa działka graniczy z dz. 485, 487/1, 484, obr. Banie Mazurskie

oznaczonymi w ewidencji gruntów i budynków jako drogi (dr) i w ten sposób użytkowanymi, będącymi własnością Gminy Banie Mazurskie.

UWAGA!

Nieruchomość **nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.** Dzierżawca własnym staraniem i na własny koszt będzie zobowiązany zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Wydierżawiającego z tego tytułu.

Urząd Gminy Banie Mazurskie w wydanym zaświadczeniu z dnia 02.06.2025 roku znak: GKIŚ.6727.40.2025, zaświadcza że:

działka obrębu Banie Mazurskie nr 412/2 zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą nr XXIV/132/09 Rady Gminy Banie Mazurskie 28 października 2009 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Banie Mazurskie Miczuły, Dąbrówka Polska, Grodzisko, gmina Banie Mazurskie opublikowanym w Dzienniku urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego (Nr 193, poz. 2632 z dnia 18.12.2009) oznaczona jest symbolami: **R, E1, E3, KDW;**

Oznaczony na rysunku planu symbol R – tereny rolnicze.

Treść uchwały:

„ Ustala się tereny rolnicze oznaczone na rysunkach symbolem R.

W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję produkcyjną gruntów rolnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą usługową obejmującą:

- tereny użytków rolnych
- tereny pod stawami rybnymi i innymi służącymi wyłącznie do potrzeb rolnictwa
- tereny rolne zabudowane
- tereny parków wiejskich, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne
- tereny pracowniczych ogródków działkowych
- tereny urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych, przeciwpożarowych zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi; tereny zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa; torfowiska i oczka wodne; tereny pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych zwane drogami gospodarczymi.”

Oznaczony na rysunku planu symbol KDW – tereny planowanych dróg wewnętrznych.

Treść uchwały:

- „1. Ustala się orientacyjne linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, wyznaczające pasy szerokości optymalnej 8,0 m (o łącznej powierzchni 4,00 ha), oznaczone na rysunkach planu symbolami: KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16.
2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe stosowne do potrzeb obsługiwanych terenów elektrowni wiatrowych.
3. W zakresie przeznaczenia podstawowego wyżej wymienione drogi wewnętrzne obsługują tereny elektrowni wiatrowych.
4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, teren nie wykorzystany pod planowane ciągi komunikacyjne może być użytkowany rolniczo, bez prawa zabudowy.
5. Na wyznaczonym pasie przewiduje się:
 - 1) jezdnię szerokości minimum 3,5m;
 - 2) place manewrowe;
 - 3) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;

4) uzbrojenie techniczne.

6. Ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania ciągów komunikacyjnych, stosownie do doraźnych potrzeb obsługiwanych terenów.

7. Dopuszcza się zmianę trasy drogi wewnętrznej pod warunkiem zachowania użytków leśnych i bilansu gruntów rolnych chronionych określonego w §2 ust.1.

8. Tereny dróg wewnętrznych mogą być wydzielone jako działki geodezyjne, pod warunkiem ustalenia ich granic w projekcie zagospodarowania terenu inwestycji, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustępie 5, w oparciu o projekt budowlany w branży drogowej.

Oznaczony na rysunku planu symbol E

Treść uchwały:

„1. Ustala się tereny przeznaczone pod lokalizację elektrowni wiatrowych, (o łącznej powierzchni około 2,93 ha), oznaczone na rysunkach planu symbolami od E1 do E16.

2. Na wyznaczonych orientacyjnie obszarach ustala się przeznaczenie podstawowe, pod lokalizację nie więcej niż 16 elektrowni wiatrowych wraz z potrzebną do ich obsługi infrastrukturą techniczną i drogową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, teren nie wykorzystany pod planowane urządzenia może być użytkowany rolniczo.

4. Obsługę komunikacyjną elektrowni zapewniają planowane drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KDW i istniejące drogi gospodarcze, oznaczone symbolem KG.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów elektrowni wiatrowych:

1) orientacyjne linie rozgraniczające teren inwestycji, pokazane na rysunku planu, wyznaczają obszar, w którym przewiduje się lokalizację konstrukcji fundamentowej masztu;

2) na terenie elektrowni przewiduje się potrzebne urządzenia drogowe, urządzenia i sieci elektroenergetyczne średniego napięcia oraz sieci teletechniczne;

3) orientacyjne linie rozgraniczające teren inwestycji mogą ulec przesunięciu do 50 m w dowolnym kierunku, stosownie do optymalnych możliwości lokalizacyjnych pod warunkiem:

a) zachowania użytków leśnych i bilansu użytków rolnych chronionych określonych w §2. ust.1.,

b) ograniczenia obszaru zajmowanego przez elektrownię wiatrową do powierzchni nie większej niż 0,15 ha;

4) ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania terenów sąsiadujących na czas budowy elektrowni.

6. Wymagane parametry techniczne pojedynczej elektrowni wiatrowej:

1) nieprzekraczalny poziom źródła hałasu - 105,5 dB;

2) turbiny o regulowanym poziomie hałasu;

3) całkowita wysokość elektrowni w stanie wzniesionej łopaty wirnika, mierzona od poziomu terenu - do 180 m;

4) kolorystyka wszystkich elementów masztów - biała lub szara;

5) wymagane dzienne i nocne stałe oznakowanie przeszkodowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) wymagane zapotrzebowanie na media - zasilanie energetyczne zgodnie potrzebami urządzeń elektrowni.

7. Na konstrukcji elektrowni wiatrowych zabrania się umieszczania reklam z wyjątkiem „logo” producenta urządzenia i inwestora.

8. Na wyznaczonych terenach należy zlokalizować elektrownie wiatrowe o jednakowej kolorystyce.

9. Tereny elektrowni wiatrowych mogą być wydzielone jako działki geodezyjne pod warunkiem:

1) zachowania zasad określonych w ust.5;

2) zapewnienia dojazdu do wydzielonych działek, zgodnie z wymogami określonymi dla dróg wewnętrznych."

Ponadto:

- na ww. nieruchomości nie jest planowana budowa siłowni wiatrowych,
- gmina nie posiada informacji o udokumentowanych złożach surowców mineralnych i kopalin,
- gmina nie planuje przebiegu przez ww. działkę nowych dróg gminnych oraz poszerzenia istniejących,
- nieruchomość nie jest położona w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy,
- na przedmiotową działkę nie wydano decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- nie planuje się zmiany przeznaczenia ww. nieruchomości,
- gmina prowadzi prace planistyczne, Uchwałą Nr XI/74/2024 Rady Gminy Banie Mazurskie z dnia 17 grudnia 2024 roku przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego gminy Banie Mazurskie,
- ww. działka nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków,
- wnioskowany teren nie jest ujęty w miejscowym planie odbudowy oraz nie jest położony na obszarze zdegradowanym, obszarze rewitalizacji i obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r., poz. 278).

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** znak: WSI.402.787.2025.KK z dnia 10.06.2025 roku, działka **obrębu Banie Mazurskie nr 412/2**, gmina Banie Mazurskie:

- nie jest położona na obszarach objętych ochroną prawną oraz ograniczeniami w ich użytkowaniu z zakresie ochrony przyrody (brak form ochrony przyrody).

Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku**, znak: BI.ZZI.0141.91.2025.MG z dnia 26.05.2025 roku: na działce **obrębu Banie Mazurskie nr 412/2** nie występują wody płynące (wp).

Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków Delegatura w Elku** znak: WUOZ-EŁK.510.193.2025.kk z dnia 05.06.2025 roku według posiadanej w Urzędzie dokumentacji konserwatorskiej, na działce:

- **obrębu Banie Mazurskie 412/2**, nie znajdują się stanowiska archeologiczne lub inne formy ochrony konserwatorskiej.

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi równowartość:

181,86 dt pszenicy,

(słownie: sto osiemdziesiąt jeden decyton i osiemdziesiąt sześć kilogramów pszenicy),

Przedmiotowa nieruchomość zostanie wydzierżawiona w trybie przetargu, wyłącznie do użytkowania rolniczego.

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 o nieruchomości zamieszczonej w wykazie można uzyskać w OT KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6 – tel. (89)52-48-861 oraz w Sekcji Zamiejskowej w Olecku - Lesk 20, tel. (87)52-34-310, w dni robocze od 7:30 – 15:30.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres 14 dni poczynając od dnia 12.08.2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, w Urzędzie Gminy Banie Mazurskie, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej Oddział Terenowy Biura w Olecku, w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa OT Olsztyn Sekcji Zamiejskowej w Olecku, 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 Gminy Banie Mazurskie
2. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie
3. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza – Biuro w Olecku
4. KOWR OT Olsztyn - SZ w Olecku
5. KOWR OT Olsztyn Głowackiego
6. a/a

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzyśków

Sprawę prowadzi:
Małgorzata Jankowska
tel. (89) 52 48 861

...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...

...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...

...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...

...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...

...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...

...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...