



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa  
Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WGZ.LI.4243.84.2025.KGu.97

Lidzbark Warmiński, 01.12.2025 rok

**KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA  
ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE  
Sekcja Zamiejscowa w Lidzbarku Warmińskim**

*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 niezabudowanych, wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pochodzących ze zlikwidowanego PFZ, położonych w okręgu podatkowym II, na terenie gminy Dobre Miasto, powiat olsztyński, woj. warmińsko - mazurskie, przeznaczonych do dzierżawy.

**PRZEDMIOT DZIERŻAWY**

**Nieruchomości niezabudowane, położone na terenie gminy Dobre Miasto, oznaczone w ewidencji gruntów obrębu Smolajny, jako:**

- |                   |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|
| - działka Nr 90/1 | pow. 1,7100 ha, KW Nr OL10/00037385/3 |
| - działka Nr 90/2 | pow. 0,5100 ha, KW Nr OL10/00037385/3 |
| - działka Nr 91/3 | pow. 1,0300 ha, KW Nr OL10/00037385/3 |

**Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 3,2500 ha, z czego:**

- łąki trwałe: 3,2500 ha, w tym: łIV – 2,9700 ha, łV – 0,2800 ha

**w tym: 3,2500 ha użytków rolnych.**

Działki posiadają dostęp do dróg gminnych wewnętrznych, słabo przejezdnych. Brak dostępu do drogi publicznej. Dzierżawca własnym staraniem będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej i dojazd do nieruchomości, w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Wydierżawiającego z tego tytułu. **Wszystkie działki graniczą z działką nr 310, która stanowi źródłowe wody płynące, jest to ciek naturalny – rzeka o nazwie „Sunia”.** Dzierżawca będzie zobowiązany do nieogrodzenia nieruchomości przyległych do publicznych źródłowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 metra od linii brzegu, a także niezakazywania i umożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

*Położenie nieruchomości: nieruchomości położone w rozłogu gruntów rolnych, ok. 1,6 km na południowy zachód od zwartej zabudowy wsi Smolajny, w pobliżu zabudowy kolonijnej.*

*Stan nieruchomości: działki porośnięte trawą. Występują drzewa i zakrzaczenia – głównie na działce nr 90/1 i przy drodze gminnej nr 99.*

**Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi równowartość:**  
**12,19 dt pszenicy rocznie.**  
***(słownie: dwanaście decyton dziewiętnaście kilogramów)***

**Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Miejskiego w Dobrym Mieście, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre Miasto, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXIX/158/2020 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 25.06.2020 r. działki nr 90/1, 90/2, 91/3 położone są na terenie rolniczym, w osadniczo – turystycznej strefie polityki przestrzennej.** Działki częściowo leżą na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1%. Przez działki nr 90/1, 90/2 wyznaczono przebieg drogi nadrzędnej (kierunek rozwoju).

Gmina nie planuje przystąpienia do zmiany obowiązującego na tych terenach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre Miasto. Gmina Dobre Miasto zgodnie z Uchwałą Nr LXXX/521/2024 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 22.02.2024 r. przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy Dobre Miasto, natomiast nie posiada obowiązującego planu odbudowy. Dla przedmiotowych nieruchomości nie ustalono w drodze decyzji warunków zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego. Urząd nie posiada również informacji o ewentualnym zainteresowaniu inwestorów

lokalizacją elektrowni wiatrowych na tym terenie. Na przedmiotowym terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin. Działki nr 90/1, 91/3 położone są w całości, a działka nr 90/2 – częściowo, na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny. Działki położone są poza granicami specjalnej strefy ekonomicznej. Rada Miejska w Dobrym Mieście nie wyznaczyła, w drodze uchwały, obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na podstawie art. 8 Ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji. Działki nie zostały ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

**Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Białymstoku** z dnia 20.10.2025 r. wszystkie działki graniczą z działką nr 310, która stanowi źródłowe wody płynące, jest to ciek naturalny – rzeka o nazwie „Sunia”. W myśl art. 232 ustawy prawo wodne zakazuje się groduzenia nieruchomości przyległych do publicznych źródłowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. Dodatkowo, na wszystkich wskazanych działkach występują urządzenia melioracji wodnych: na działkach nr 90/1, 91/3 – sączki drenarskie i rów melioracyjny, na działce nr 90/2 – sączki drenarskie i rurociąg grawitacyjny.

**Zgodnie z pismem Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie** z dnia 30.10.2025 r. na ww. działkach nie znajdują się stanowiska archeologiczne. W przypadku przedmiotowych nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**Zgodnie z zaświadczeniem Starostwa Powiatowego w Olsztynie** z dnia 01.10.2025 r. działki nie zostały objęte uproszczonym planem urządzania lasu i nie zostały objęte decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28.09.1991 o lasach.

**Zgodnie z pismem Starostwa Powiatowego w Olsztynie** z dnia 13.10.2025 działki nie są obciążone dożywotnim użytkowaniem. Do tut. urzędu nie zgłoszono żadnych roszczeń w stosunku do ww. nieruchomości. Nie toczy się postępowanie administracyjne związane z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie ww. nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

**Zgodnie z pismem Warmińsko – Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie** z dnia 06.10.2025 r. tutejszy Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowych nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Ponadto aktualnie nie toczy się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowanie administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie działki na rzecz Skarbu Państwa.

**Zgodnie z pismem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie** z dnia 27.10.2025 r., działki nie przylegają bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar tych działek nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tych działek na potrzeby budowy dróg krajowych.

**Zgodnie z pismem Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** z dnia 03.10.2025 r., ZDW nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działkach.

**Zgodnie z pismem Powiatowej Służby Drogowej w Olsztynie** z dnia 06.10.2025 r. działki nie przylegają do drogi powiatowej. Zagospodarowanie ww. nieruchomości nie będzie kolidować z planami Powiatowej Służby Drogowej w Olsztynie.

**Zgodnie z pismem Urzędu Miejskiego w Dobrym Mieście** z dnia 03.11.2025 r., na drogach gminnych nr 95 i 99 nie planuje się przebudowy lub ich poszerzenia. Drogi stanowią drogi gminne wewnętrzne, przy których nie ma zewidencjonowanych zjazdów na ww. działki.

#### **Przedmiotowe nieruchomości będą wydierżawione 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:

<https://www.gov.pl/web/kowr/transmisje-on-line>

**Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu oraz warunki umowy dzierżawy zostaną podane w ogłoszeniu przetargowym.**

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowych nieruchomości można uzyskać w OT KOWR Sekcja Zamiejscowa w Lidzbarku Warmińskim, ul. Ornecka 6A, tel. 89 767 78 10 w godz. 7<sup>30</sup> do 15<sup>30</sup> każdego dnia roboczego.

**Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu na okres co najmniej 14 dni, poczynając od dnia 12.12.2025 roku.** w Urzędzie Miejskim w Dobrym Mieście, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie oraz Sekcji Zamiejscowej w Lidzbarku Warmińskim oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

#### **Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:**

1. Urząd Miejski Dobry Miasto,
2. Warmińsko-Mazurska Izba Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
6. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Lidzbarku Warmińskim, ul. Ornecka 6A
7. a/a

KIEROWNIK  
Sekcji Zamiejscowej  
w Lidzbarku Warmińskim

Antoni Wyszomirski