



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Lidzbarku Warmińskim

OLS.WGZ.LI.4240.20.2025.AKu.46

Lidzbark Warmiński, 15.01.2026r.

**KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA
ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE
SEKCJA ZAMIEJSCOWA W LIDZBARKU WARMIŃSKIM**

działając na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity Dz.U. z 2025, poz. 559) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 826) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu,
pochodzących z byłego Państwowego Funduszu Ziemi

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Orneta, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem Nowy Dwór, jako:

- działka nr 105/2 pow. 0,6274 ha, KW Nr OL1L/00024099/4

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,6274 ha, z czego:

- grunty orne: 0,6274 ha, w tym: RIIb – 0,6274 ha

w tym: 0,6274 ha użytków rolnych.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość położona w obrębie Nowy Dwór, gmina Orneta, powiat lidzbarski, na terenie peryferyjnej zabudowy miejscowości, wśród terenów rolnych i rozproszonej zabudowy wsi. Działka sąsiaduje z czynną linią kolejową. Działka o regularnym kształcie, niezabudowana, nieużytkowana, porośnięta w znacznej części trawami, pojedynczymi drzewami owocowymi oraz zakrzaczeniem. Teren działki nieuzbrojony w urządzenia infrastruktury technicznej. Przez teren działki przebiegają 2 sieci energetyczne: średniego napięcia (1 słup na działce) i wysokiego napięcia.

Działka posiada dostęp do drogi gminnej publicznej Nr 115014N (Nowy Dwór – Krosno) o nawierzchni z płyt drogowych, przejazdnej.

Na przedmiotową nieruchomość została zawarta umowa nr 11/2010 z dnia 12.10.2010r. o udostępnienie gruntu pod inwestycję z ENERGIA-OPERATOR SA z siedzibą w Gdańsku na wykonanie prac związanych z przebudową linii WN-110 kV relacji Piotrowiec-Orneta, polegająca na montażu przewodu ADSS pomiędzy istniejącymi przewodami i na istniejących słupach. W związku z powyższym, Kupujący przejmie obowiązki wynikające z w/w umowy. Nabywca jest świadomy powyższego i nie będzie wnosił uwag i zastrzeżeń.

W KW Nr OL1L/00024099/4 w dziale III prawa, roszczenia i ograniczenia wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe - służebność gruntowa Skarbu Państwa polegająca na prawie korzystania z nieruchomości rolnej w przedmiocie założenia urządzeń podziemnych oraz wykonywania wszystkich czynności związanych z konserwacją wspomnianych urządzeń przy równoczesnym zakazie każdorazowemu właścicielowi KW Nr 1630 i wznoszenia przeszkód wysokościowych (stawiania budynków, sadzenia drzew itp.) Eksploatowanie gruntów poniżej 0,5 m głębokości na podstawie wniosku Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Olsztynie z dnia 3 maja 1961r. Nr W 69/8/55/61 – wpis przeniesiono z Urzędu do KW OL1L/00034638/8 z uwagi na odłączenie działki 105/1.

Powyższy wpis w KW OL1L/00024099/4 w dziale III nie dotyczy działki nr 105/2, Nabywca własnym staraniem i na własny koszt dokona wykreślenia wpisu i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Zgodnie zaświadczeniem Urzędu Miejskiego w Ornecie, działka nr **105/2 obręb Nowy Dwór** nie jest objęta aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z uchwałą Nr BRM.0007.20.2023 Rady Miejskiej w Ornecie z dnia 31.05.2023 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka znajduje się:

- **na terenach rolniczych (78%),**

- **MUW - zabudowa mieszkalno - usługowa i wielofunkcyjna (20%),**

- **115013N - pozostałe drogi powiatowe i gminne publiczne (2%).**

Dodatkowe informacje: O – zasięg jednostek funkcjonalnych (100%); Obszary lokalizacji instalacji fotowoltaicznych wraz ze strefami ochronnymi (100%), Granice zwartej zabudowy wsi (22%), 110KV- Linia elektroenergetyczna 110 KV.

Rada Miejska w Ornecie dla wskazanego obszaru, nie wyznaczyła w drodze uchwały, obszaru rewitalizacji. Dnia 28.08.2024 r. Rada Miejska w Ornecie podjęła Uchwałę nr BRM.0007.47.2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Orneta, na dzień dzisiejszy prace związane z procedurą uchwalenia planu ogólnego nie mają wpływu na zmianę przeznaczenia. Urząd Miejski nie prowadzi aktualnie prac związanych ze zmianą MPZP i SuIKZ dla ww. działki. Dla ww. terenu nie toczy się procedura związana z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji o ustaleniu celu publicznego. Nie wydano decyzji o warunkach zabudowy oraz o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Urząd Miejski w Ornecie nie posiada informacji dotyczących zainteresowania inwestorów lokalizacją na tym terenie elektrowni oraz czy dokonywano pomiaru siły wiatru na potrzeby budowy elektrowni wiatrowych. Wymieniona działka nie jest objęta miejscowym planem odbudowy. Urząd nie posiada dokumentacji potwierdzającej występowanie złóż surowców naturalnych. Działka nie jest położona na obszarze rewitalizacji oraz na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Wymieniona działka nie figuruje w Gminnej Ewidencji Zabytków. Nie jest położona w granicach specjalnej strefy ekonomicznej.

Zgodnie z pismem Starosty Lidzbarskiego z dnia 10.03.2025 r. znak: GKK.6820.11.2025.GN, działka nie jest obciążona w całości lub w części dożywotnim użytkowaniem. Starosta nie jest stroną w postępowaniu roszczeniowym, nie posiada informacji dotyczących zgłoszonych roszczeń reparyacyjnych dla wnioskowanej nieruchomości.

Starostwo Powiatowe w Lidzbarku Warmińskim zaświadczeniem z dnia 04.03.2025r. znak: OŚ.6164.3.98.2025 poinformowało, że działka nie jest objęta uproszczonym planem urządzania lasu i nie została objęta decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28.09.1991 r. o lasach.

Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 11.03.2025r., znak: G.RZI.0141.36.2025.EK na przedmiotowej działce nie stwierdzono występowania cieków, zbiorników wodnych ani urządzeń melioracyjnych.

Zgodnie z pismem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 20.03.2025r. znak: WSI.402.308.2025.IB nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny, zespół przyrodniczo – krajobrazowy oraz obszar chronionego krajobrazu.

Warmińsko – Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie pismem z dnia 05.05.2025r. znak: WIN-III.7511.2.114.2025.MK poinformował, że tutejszy Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej 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 Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie z dnia 20.03.2025r. znak: IZAR.5136.144.2025.żw działka nie jest wpisana do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego, nie została ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków i nie jest położona na obszarze lub w zespole objętym taką ochroną. Na terenie nieruchomości nie stwierdzono lokalizacji stanowisk archeologicznych, ale mają do niej zastosowanie przepisy art. 32 i 33 Ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie pismem z dnia 26.03.2025r. znak: O.OL.Z-3.70.63.2025.MA poinformowała, że przedmiotowa działka nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest tutaj Oddział i przez obszar ww. działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej, w związku z czym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie pismem z dnia 27.02.2025r. znak: ZDW-IP-4205.147.2025 poinformował, że nie jest przewidziana budowa nowej drogi, która byłaby usytuowana na przedmiotowej działce, w związku z czym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

Zarząd Dróg Powiatowych w Lidzbarku Warmińskim pismem z dnia 04.03.2025r. znak: ZDP.412.22.2025.MD poinformował, że przez przedmiotową działkę nie planuje przeprowadzenia dróg powiatowych.

Urząd Miejski w Ornecie pismem z dnia 03.03.2025r. znak: ROŚ.7021.4.8.2025 poinformował, że działka nr 137 stanowi pas drogowy drogi gminnej publicznej Nr 115014N (Nowy Dwór – Krosno). Gmina nie planuje na wskazanym obszarze inwestycji drogowych w zakresie budowy i rozbudowy dróg gminnych. Jednakże na chwilę obecną Samorząd Województwa Warmińsko – Mazurskiego jest na etapie uzyskania pozwoleń na realizację zadania pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 507 na odcinku

Pieniężno – Orneta, w tym przebudowy skrzyżowania ww. drogi gminnej ze wskazaną drogą wojewódzką.

PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. w Olsztynie pismem z dnia 18.03.2025r. znak: IZ12DO.2311.20.2025.DŻ, poinformowała że nie występowała o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji przebiegu linii kolejowej oraz w nie przewiduje wszczęcia postępowania w tej sprawie.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi – 67 750,00 zł
(słownie: sześćdziesiąt siedem tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych)

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.

Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 826).

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>.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Lidzbarskiego. Strony zobowiązane będą do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia, że nie będą występowały wobec siebie z żadnymi roszczeniami z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków oraz ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po sprzedaży geodeta wykaże inną powierzchnię, niż jest to oznaczone w dokumentach wyżej wymienionych. Okazanie punktów granicznych nieruchomości może nastąpić na życzenie i wyłączny koszt Kupującego. Jednocześnie Kupujący zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopię wypisu i wrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 w/w ustawy - sprzedaż nieruchomości rolnej przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych:

- 1) będących własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz
- 2) nabytych kiedykolwiek z Zasobu przez nabywcę nie przekroczy 300 ha.

Zgodnie z art. 28a ust. 2 w/w ustawy - przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych:

- 1) będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności;
- 2) do powierzchni tej wlicza się powierzchnię użytków rolnych, które zostały nabyte z Zasobu, a następnie zbyte, chyba że zbycie nastąpiło na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub w przypadku określonym w art. 32b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa

Zgodnie z art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 1653) za użytki rolne uważa się: grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnie nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takiej nieruchomości.

W związku z powyższym nabywca nieruchomości będzie zobowiązany do złożenia w akcie notarialnym stosownego oświadczenia w zakresie posiadanej na własność powierzchni użytków rolnych. W oświadczeniu zostanie zawarta klauzula następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Nabywający będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia w umowie sprzedaży, że jest mu znane powyższe prawo przysługujące Krajowemu Ośrodkowi.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy sprzedaży oraz w notarialnej umowie sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości.** Osoba, która złożyła

nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zastrzega sobie możliwość odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli zajdą nowe, istotne okoliczności, w tym w szczególności, nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów, nabywający nie wywiąże się z obowiązków wynikających z umów zawartych z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa.

Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w OT KOWR Sekcja Zamiejscowa w Lidzbarku Warmińskim, ul. Ornecka 6a, 11-100 Lidzbark Warmiński (tel. 89 767 78 10).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 05.02.2026 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Miejskiego w Ornecie,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Bartoszycach,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Lidzbarku Warmińskim

KIEROWNIK
Sekcji Zamiejscowej
w Lidzbarku Warmińskim

Antoni Wyszomirski