



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WGZ.GM.4240.48.2026.AG.3

Olsztyn, 03.02.2026 r.

**Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy w Olsztynie**

działając na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 559), art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 826) oraz rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 2092), a także ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 1653), podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, przeznaczonej **do sprzedaży**, położonej w obrębie Górką, gmina Ostróda, powiat ostródzki, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej ze zlikwidowanego Państwowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Rolnej w Ostródzie

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi pismem z dnia 18.09.2025 r., znak: DNI.mr.623.139.2025 po zapoznaniu się z argumentami wskazującymi na zasadność sprzedaży prawa własności przedmiotowej nieruchomości wyraził zgodę na jej sprzedaż.

Opis nieruchomości

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona na terenie **gminy Ostróda**, składająca się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów **obróbu Górką** jako:

- **działka nr 2/42** o powierzchni **13,0951 ha**,
- **działka nr 2/29** o powierzchni **0,6349 ha**,

o łącznej powierzchni **13,7300 ha**, w tym:

- **grunty orne:** **6,5669 ha** (RIVa-4,8195 ha, RIVb-1,7474 ha)
- **łąki trwałe:** **1,9176 ha** (ŁIVa)
- **pastwiska trwałe:** **3,3887 ha** (PsIV)
- **grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych:** **0,5092 ha** (Lzr-ŁIV, Lzr-RIIIb, Lzr-RIVa)
- **grunty pod rowami:** **0,1302 ha** (W-ŁIV, W-PsIV)
- **nieużytki:** **1,2174 ha**

co stanowi 12,0034 ha użytków rolnych

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Ostródzkiego. Strony umowy sprzedaży oświadczą w notarialnej umowie sprzedaży, 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 wyrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w obrębie miejscowości Górką, w bezpośrednim sąsiedztwie granic administracyjnych miasta Ostróda. Nieruchomość leży przy drodze gruntowej, w bezpośrednim sąsiedztwie węzła komunikacyjnego z drogą ekspresową. Sąsiedztwo działek stanowi zabudowa przemysłowa, gospodarcza oraz grunty inwestycyjne. Nieruchomość była użytkowana rolniczo,

częściowo porośnięta roślinnością trawiastą i zadrzewieniami. Drzewostan nie przedstawia wartości użytkowej. Rzeźba terenu falista, kształt wydłużony, dość regularny. Przez południową część nieruchomości przebiegają rurociągi gazowe wysokiego i średniego ciśnienia, natomiast przez działkę nr 2/29 dodatkowo sieć telekomunikacyjna.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej poprzez gminną działkę nr 2/41, stanowiącą grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych oraz wewnętrzną drogę gminną (dz. nr 2/13).

W V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostródzie dla działki nr 2/42 w obrębie Górka prowadzona jest księga wieczysta **KW Nr EL10/00037053/7**, natomiast dla działki nr 2/29 w obrębie Górka prowadzona jest księga wieczysta **KW Nr EL10/00043067/3**.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy w Ostródzie działki nr 2/42 i 2/29 w obrębie Górka w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Górka**, uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Ostróda Nr LIII/431/2022 z dnia 16.09.2022 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 31.10.2022 r., poz. 4579) stanowią:

- **działka nr 2/42 obręb Górka:**
 - **3P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 - **3ZP** – tereny zieleni urządzonej
 - **1R** – tereny rolnicze
- **działka nr 2/29 obręb Górka:**
 - **3P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 - **6KDW** – teren dróg wewnętrznych

Rada Gminy Ostróda dnia 29 lutego 2024 r. podjęła Uchwałę Nr LXXXI/614/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Ostróda. Z uwagi na wczesny etap procedowania planu, nie można wskazać stref planistycznych.

Rada Gminy Ostróda nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru rewitalizacji, o którym mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, ani uchwały w sprawie miejscowego planu odbudowy.

Na wskazanym terenie oraz w jego sąsiedztwie nie zostało wszczęte postępowanie w celu wprowadzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na przedmiotowym terenie nie ma możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych. Nie wydano decyzji o warunkach zabudowy ani o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nie występują złoża kopalin ani obiekty zabytkowe.

W obrębie przedmiotowych działek nie przewiduje się prac wymagających zarezerwowania określonej powierzchni na pas ochronny lub zarezerwowania gruntów pod nowe inwestycje drogowe oraz nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. W najbliższych 12 miesiącach nie planuje się wszczęcia postępowania w tej sprawie.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie pismem z dnia 06.02.2025 r. i 17.03.2025 r. poinformowała, że **działka nr 2/29 w obrębie Górka** przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej nr S7. Jednakże obecnie GDDKiA nie planuje rozbudowy drogi krajowej na przedmiotowej działce. W związku z powyższym nie ma przeszkód w zagospodarowaniu przedmiotowej nieruchomości poza ograniczeniami wymaganymi ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – art. 43 ust. 1, który stanowi, że **minimalna odległość usytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej wynosi co najmniej 40,0 m, poza terenem zabudowy.**

Zgodnie ze stanowiskiem Ministra Infrastruktury, drogi dojazdowe zlokalizowane w granicach pasa drogowego drogi ekspresowej stanowią dodatkową jezdnię drogi głównej, dlatego też odległość sytuowania obiektów budowlanych względem tej drogi należy odnieść jak dla drogi ogólnodostępnej, odpowiadającej parametrom dróg publicznych gminnych. Przy czym odległości te się nie sumują, jeżeli wymagana odległość od krawędzi jezdni dodatkowej zawiera się w wymaganej odległości od krawędzi jezdni głównej, obiekt budowlany może być usytuowany przy zachowaniu wymaganej odległości od krawędzi jezdni głównej.

Dodatkowo sytuowanie reklam przy drogach ekspresowych jest zabronione. Powyższy zakaz wynika z: umowy europejskiej o głównych drogach ruchu międzynarodowego (AGR) sporządzonej w Genewie 15.11.1975 roku. Droga ekspresowa S7 zlokalizowana jest w ciągu drogi międzynarodowej E77, zatem wszystkie wymogi określone w tej umowie mają zastosowanie, zarówno w odniesieniu do drogi ekspresowej i sposobu zagospodarowania terenów przyległych. Punkt VII.4 umowy stanowi, iż ze względu

na bezpieczeństwo i estetykę ustawianie tablic reklamowych przy drogach międzynarodowych jest zabronione. **Zatem obowiązuje zakaz sytuowania wszelkich reklam przy drodze krajowej nr S7.** Ponadto tereny położone przy drodze ekspresowej podlegające ochronie przed hałasem, znajdować się będą w strefie przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu spowodowanych natężeniem ruchu na drodze krajowej nr S7. Ze względu na obowiązujące normy hałasu oraz w związku z tym, że ruch samochodowy systematycznie wzrasta GDDKiA proponuje przyjąć **sytuowanie nowej zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi w odległości nie mniejszej niż 150 m, licząc od osi dwujezdniowej drogi krajowej nr S7 lub innym rozwiązaniem zapewnić w pełni ochronę zabudowy mieszkaniowej przed hałasem od drogi krajowej nr S7.**

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie poinformowało, że na działce nr 2/42 w obrębie Górka znajdują się rowy, brak urządzeń PGW WP. Nie wyklucza się występowania innych niezainwentaryzowanych urządzeń wodnych. PGW nie wnosi uwag co do trwałego zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości. Na działce nie występują powierzchniowe publiczne wody płynące. PGW poinformowało, że nie posiada danych dotyczących występowania urządzeń melioracyjnych na terenie działki nr 2/29 w obrębie Górka. Na działce nie występują śródlądowe wody płynące.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu poinformował, że na przedmiotowej nieruchomości nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Jednakże na działce nr 2/42 w obrębie Górka znajduje się **stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków nr IV AZP 26-57/22.** Na ww. stanowisku ma zastosowanie art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała, że przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Jednakże działki te położone są **w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy,** w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały Nr XX/469/16 Sejmiku Województwa Warmińsko-mazurskiego z dnia 27.09.2016 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy, która dostępna jest na stronie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 6.294.000,00 zł

(słownie: sześć milionów dwieście dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych)

Część ceny nieruchomości w wysokości 5.831.632,24 zł zawiera podatek VAT w stawce obowiązującej na dzień sprzedaży.

W cenie wywoławczej uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Przedmiotowa nieruchomość będzie sprzedawana 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>

Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa 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.**

Na podstawie art. 28a ust. 2 w/w ustawy przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, 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.

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.

Powierzchnię użytków rolnych ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez nabywcę nieruchomości rolnej pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. W rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego **za użytki rolne uważa się:** grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

Na podstawie art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 roku 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 KOWR.

Na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa **każdy nabywca nieruchomości Zasobu w umowie sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości.** Osoba, która złoży nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

W myśl art. 29c ustawy z dnia 19 października 1991 roku **czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, jest nieważna.**

Oddział Terenowy KOWR 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 KOWR.

Na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie jest zobowiązany uzyskać szczególne pełnomocnictwo Dyrektora Generalnego KOWR.

Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane w ogłoszeniu przetargowym.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, pok. 22, tel. (89) 524-88-70 w godz. od 8⁰⁰ do 15⁰⁰ każdego dnia roboczego lub w KOWR OT Olsztyn Sekcja Zamiejscowa w Grabinie, Grabin 17, tel. (89) 642-56-40.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu przez okres 14 dni licząc od dnia 9 lutego 2026 roku w Urzędzie Gminy Ostróda, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, w Sekcji Zamiejscowej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Grabinie, Grabin 17, w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, ul. Głowackiego 6 oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy Ostróda
2. W-MIR w Olsztynie
3. KOWR OT Olsztyn SZ w Grabinie
4. KOWR OT Olsztyn w/m

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzysków

Do wiadomości:

- Wojewódzki Konserwator Zabytków