



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie

Sekcja Zamiejscowa w Lidzbarku Warmińskim

OLS.WGZ.LI.4240.95.2024.AKu.19

Lidzbark Warmiński, 09.10.2025 r.

**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 2024 r., poz. 801 z późn. zm.) 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 pierwszeństwa w nabyciu,
pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Orneta, składająca się działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębem Osetnik, jako:

- działka Nr 130/3 pow. 2,3509 ha, KW Nr OL1L/00023462/3

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 2,3509 ha, z czego:

- grunty orne: 2,3509 ha, w tym: RIVa – 1,5011 ha, RIVb – 0,8498 ha

w tym: 2,3509 ha użytków rolnych.

Działka jest przedmiotem umowy dzierżawy – Dzierżawcy przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi pismem z dnia 21.05.2025 roku, znak DNI.mr.623.91.2025. po zapoznaniu się z argumentami wskazującymi na zasadność sprzedaży prawa własności przedmiotowej nieruchomości, wyraził zgodę na jej sprzedaż przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.

Nieruchomość położona w rozłogu gruntów rolnych, około 700 m od zwartej zabudowy wsi Osetnik, gmina Orneta. Działka użytkowana rolniczo na podstawie umowy dzierżawy. W działce przebiega sieć wodociągowa.

Działka położna jest przy drodze gminnej wewnętrznej. Ponadto działka objęta przedmiotem sprzedaży przylega do działki stanowiącej własność dzierżawcy nr 130/1 i 131/2.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Miejskiego w Ornece działka 130/3 objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych Bażyny i Osetnik, gmina Orneta (uchwała nr XIII/88/07 Rady Miejskiej w Ornece z dnia 27.10.2007r.) gdzie stanowi **pozostałe tereny rolnicze- R3**.

Urząd Miejski w Ornece nie prowadzi prac związanych ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz SUIKZ. Z dniem 28.08.2024r. Uchwała nr BRM.0007.47.2024 Ray Miejskiej w Ornece przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego gminy Orneta. Dla ww. terenu nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy ani decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Dla ww. terenu nie toczy się procedura związana z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy ani decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Urząd Miejski nie posiada informacji dotyczących zainteresowania inwestorów lokalizacją na tym terenie elektrowni oraz czy dokonywano pomiaru siły wiatru na potrzeby budowy elektrowni wiatrowych. Ww. nieruchomość nie jest objęta planem odbudowy. Urząd Miejski nie posiada dokumentacji potwierdzającej występowanie na wymienionych obszarach złóż surowców naturalnych. Ww. działka nie jest położona na obszarze rewitalizacji wyznaczone zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji uchwałą Rady Miejskiej w Ornece oraz nie jest położona na obszarze specjalnej Strefy Rewitalizacji. Wymieniona działka nie znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu z dnia 14.02.2025r. znak: GE.ZZI.0141.44.2025.AA na przedmiotowej działce nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne. Zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych na działce występują podziemne urządzenia drenarskie, które w przypadku ewentualnego uszkodzenia podczas wykonywanych robót ziemnych należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania. W opinii Zarządu w Elblągu nie ma przeciwwskazań co do trwałego rozdysponowania przedmiotowej działki,

Zgodnie z pismem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 08.11.2024r. znak: WSI.402.1306.2024.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 chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie pismem z dnia 25.10.2024 r. znak: IZAR.5136.553.2024.bs poinformował, że na wskazanej działce nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Starostwa Lidzbarski zaświadczeniem z dnia 16.10.2024r. znak: OŚ.6164.3.452.2024 poinformował, że działka nie została objęta uproszczonym planem urządzania lasu i nie została objęta decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28.09.1991 o lasach.

Starostwa Lidzbarski pismem z dnia 16.10.2024r. znak: GKK.6820.36.2024.GN poinformował, że działka nie jest obciążona dożywotnim użytkowaniem.

Warmińsko – Mazurski Urząd Wojewódzki pismem z dnia 21.10.2024r. znak: WIN-III.7511.2.497.2024.MK poinformował, że tutejszy Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. **Urząd Miejski w Ornecie** pismem z dnia 21.10.2024r. znak: ROŚ.7021.4.33.2024 poinformował, że nie planuje przebudowy i poszerzenia drogi gminnej położonej na działce 130/4, obręb Osetnik. Działka stanowi drogę gminną wewnętrzną i jest drogą dojazdową do działki 130/3.

Zarząd Dróg Powiatowych w Lidzbarku Warmińskim pismem z dnia 23.10.2024r. znak: ZDP.412.123.2024.JJM poinformował, że przez przedmiotową nieruchomość nie jest planowana inwestycja drogowa związana z budową lub rozbudową drogi publicznej.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie pismem z dnia 17.10.2024r. znak: ZDW-IP-2301/1097/2024 poinformował, że nie przewiduje budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działce. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie pismem z dnia 12.11.2024r. znak: O.OL.Z-3.713.490.2024.BS poinformowała, że działka nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez obszar działki nie jest planowany przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych.

Urząd Miejski w Ornecie pismem z dnia 21.10.2024r. znak: ROŚ.7021.4.33.2024 poinformował, że nie planuje przebudowy ani poszerzenia drogi gminnej położonej na działce 130/4. Wskazana działka stanowi drogę gminną wewnętrzną i jest drogą dojazdową do działki 130/3.

Cena nieruchomości wynosi – 105 500,00 zł

(słownie: sto pięć tysięcy pięćset złotych)

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży lub Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności na roczne raty.

Warunki rozkładania ceny sprzedaży na raty określa Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz. U. z 2012 r., poz. 208).

Na wniosek nabywcy, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności za nabywaną nieruchomość na roczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat (wraz z pierwszą wpłatą), jeśli przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży nabywca wpłaci co najmniej 10% jej ceny i przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

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

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.

Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości Zasobu po cenie podanej w wykazie przysługuje dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat.

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 zbyte 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 2024 r., poz. 423 z późn. zm.) 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.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa wprowadzi do umowy sprzedaży umowne **prawo odkupu** na podstawie art. 593 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Ze szczegółowymi warunkami zastosowania umownego prawa odkupu można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej w Lidzbarku Warmińskim.

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.

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 16.10.2025 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

STARSZY SPECJALISTA

3 / 3

Aleksandra Kuźniewska

