



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Grabinie
OLS.WGZ.GR.4240.36.2025.AK.4

Grabin, dnia 12.12.2025 r.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

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 r., poz. 599) 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,
pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, położona w województwie warmińsko-mazurskim, powiecie iławskim, na terenie gminy Iława, obręb Kąlduny, oznaczona w ewidencji gruntów jako **działka nr 117/3 o ogólnej powierzchni- 0,1300 ha** (użytki rolne - 0,1300 ha), w tym: grunty orne (R) kl. IVb - 0,1300 ha.

Nieruchomość położona jest w miejscowości Kąlduny to niewielka wieś o charakterze rolniczym położona około 3 km na północny wschód od Iławy. We wsi znajduje się niewielkie jezioro Kąldun. Działka o nr 117/3 położona jest w centralnej części wsi Kąlduny. Od strony północnej na odcinku 5 m przylega do drogi asfaltowej biegnącej przez wieś, brak urządzonego wjazdu, działka od drogi odgródzona jest żywopłotem. Działka posiada kształt silnie wydłużonego wielokąta. Północna jej część przeznaczona jest pod zabudowę. Część południowa rolna. Teren działki płaski, przegrodzony drewnianym płotem. Cała powierzchnia porośnięta wykaszana trawą. Przez działkę przebiega sieć telekomunikacyjna, energoelektryczna, działka graniczy z siecią wodociagową oraz siecią kanalizacyjną. Nieruchomość otoczona terenami o podobnym przeznaczeniu zabudową mieszkająco- gospodarczą, terenami rolnymi oraz rekreacyjnymi. Od strony północnej na odcinku 5 m przylega do drogi asfaltowej biegnącej przez wieś, brak urządzonego wjazdu, działka od drogi odgródzona jest żywopłotem - **Nabywca będzie musiał wystąpić do Powiatowego Zarządu Dróg w Iławie z wnioskiem na lokalizację zjazdu.**

UWAGA!!!

Nieruchomość położona bezpośrednio przy publicznej drodze powiatowej 43-143 jednakże nie posiada urządzonego zjazdu - nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Nieruchomość jest bezumownie użytkowana. W związku z czym Kupujący będzie zobowiązany w notarialnej umowie sprzedaży oświadczyć, że: „Kupujący jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy sprzedaży bezumownym użytkowaniem. Samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu”.

Powierzchnia nieruchomości wynosi 0,1300 ha, w tym: grunty orne (R) kl. IVb - 0,1300 ha.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Iławie dla w/w nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta **nr EL11/00000386/6.**

Urząd Gminy Iława zaświadczył, że zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/108/2003 Rady Gminy w Iławie z dnia 3 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 28 stycznia 2004 r., Nr 11, poz. 196), zmienionego Uchwałą Nr XXXIX/346/2006 Rady Gminy Iława z dnia 31 maja 2006 r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 20 lipca 2006 r., Nr 102, poz. 1650) działka **nr 117/3, obręb Kąlduny jest oznaczona na rysunku planu w skali 1:25000 jako tereny rolne (ok.71 % pow.) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej - zabudowa zagrodowa M1 (pow. ok.29%).** Zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/429/22 Rady Gminy w Iławie z dnia 28 października 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iława ww. działka oznaczona jest jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej.

W ramach opracowanego dokumentu „Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i studium” obowiązujący plan miejscowy na ww.terenie jest wskazany do sukcesywnej aktualizacji w kontekście obowiązujących wymogów prawnych oraz nowelizacji lokalnych zasad zagospodarowania wyrażonych w studium zagospodarowania przestrzennego gminy. Na dzień dzisiejszy w planie finansowym nie przewidziano środków finansowych na zmianę **planu na wskazanym terenie**.

Gmina posiada plan miejscowy w granicach administracyjnych i nie wydaje decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wg obowiązującego planu miejscowego na terenie działki nie ma możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych. Na wskazanym terenie nie ma obszarów występowania złóż surowców naturalnych. Nieruchomość nie znajduje się na terenie objętym pierwokupem wynikającym z ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Rada Gminy Iława nie podjęła uchwały w sprawie miejscowego planu odbudowy. Wskazany teren zlokalizowany poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na wskazanym terenie nie ma obiektów/stanowisk archeologicznych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków. Ww. działka graniczy bezpośrednio z drogą powiatową oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr 94.

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu na ww. działce nie występują urządzenia melioracyjne oraz śródlądowe wody płynące. Jednocześnie nie wyklucza się występowania innych urządzeń melioracyjnych poza ewidencją.

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez RDOŚ w Olsztynie ww. działka nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 z późn. zm.), takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez WUOZ w Olsztynie Delegatura w Elblągu na przedmiotowej działce nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Urząd Gminy w Iławie poinformował, że nie zostało wszczęte postępowanie oraz, że nie zamierza wszcząć postępowania o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej na przedmiotowej działce. Ponadto informuje, że działka nr 117/3 obręb 15 – Kałduny posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. drogi powiatowej nr 1214N działka nr 94, obręb 15 – Kałduny w miejscowości Kałduny.

Powiatowy Zarząd Dróg w Iławie poinformował, że nie realizuje i nie planuje realizacji budowy lub rozbudowy w obszarze działki nr 117/3. Nie wystąpił i nie zamierza wystąpić z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji dotyczącej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej działki.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie poinformował, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działce oraz nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji w zakresie dróg publicznych oraz nie planuje wszcząć takiego postępowania. 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 poinformowała, że ww. działka nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest Oddział GDDKiA w Olsztynie i przez obszar działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych.

Polskie Linie Kolejowe S.A. w Olsztynie poinformowały, że na ww. działce nie prowadzi się obecnie żadnych działań związanych z przygotowaniem i realizacją inwestycji oraz nie zostało wszczęte postępowanie o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej na podstawie Ustawy o transporcie kolejowym.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki poinformował, że nie toczą się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowania administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie ww. nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Starostwo Powiatowe w Ostródzie poinformowało, że w/w działka nie jest obciążona służebnościami osobistymi oraz, że nie zostały zgłoszone roszczenia, a także nie jest objęta postępowaniem administracyjnym, przeprowadzanym w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Starostwo Powiatowe w Ostródzie poinformowało, że w/w działka nr 117/3 obręb Kałduny nie udokumentowano występowania złóż kopalin.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 17.227,30 zł

(słownie: siedemnaście tysięcy dwieście dwadzieścia siedem złotych i 30/100)

W cenie wywoławczej uwzględniono koszty przygotowania do sprzedaży.

Część ceny w wysokości 14.050,36 zł. zawiera podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w dacie zawarcia notarialnej umowy sprzedaży.

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

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

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Iławskiego. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz Kupujący będą zobowiązani do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego oświadczenia, że nie będą występować 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 oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopie wypisu i wrysu działki/ek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

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.

Przedmiotowa nieruchomość zostanie sprzedana 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>

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

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcji Zamiejscowej w Grabinie, Grabin 17, pok.8 tel. 89 642 56 48 w godz. od 9.00 do 14.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 23 grudnia 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy Iława,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Nowym Mieście Lubawskim, ul. Grunwaldzka 3,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Grabinie,

GLÓWNY SPECJALISTA
samodzielne stanowisko pracy

Agnieszka Komar

KIEROWNIK
Sekcji Zamiejscowej w Grabinie

Wojciech Ziobor

