



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Białymstoku
Wydział Gospodarowania Zasobem

BIA.WGZ.4240.22.2025.MPI.

Białystok, 02-01-2026 r.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W BIAŁYMSTOKU

Działając na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 826) oraz w oparciu o przepisy 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 obniżania ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz. U. z 2021 r., poz. 2092), **podaje** do publicznej wiadomości **wykaz** nieruchomości **przeznaczonej do sprzedaży**, wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, położonej w obrębie **Cieluszki** na terenie gminy **Zabłudów**, powiat **białostocki**, województwo **podlaskie**.

I. Przedmiotem wykazu jest niżej określona nieruchomość:

Nieruchomość **niezabudowana**, położona na terenie gminy **Zabłudów**, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu **Cieluszki** nr **589** (200214_5.0004.589) o pow. ogólnej 2,04 ha, KW nr BI1B/00178777/3. Według danych z ewidencji gruntów i budynków ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi **2,04 ha**, w tym:

❖ **użytki rolne – 1,39 ha**, w tym:

- grunty orne o łącznej powierzchni 1,39 ha, w tym klasy gruntów: RIVb – 1,23 ha, RV- 0,10 ha, RVI-0,06 ha

❖ **lasy – 0,65 ha.**

Nieruchomość położona jest poza obszarem zabudowy wsi, w sąsiedztwie terenów wolnych, niezabudowanych, użytkowanych rolniczo i zadrzewionych /leśnych. Jest to obszar położony po stronie wschodniej zabudowy wsi, przy drodze powiatowej biegnącej w kierunku wsi Puchły. Nieruchomość posiada kształt wieloboku, zbliżony do wydłużonego trapezu. Jej obszar jest pofałdowany, wznoszący się w kierunku północnym. Obszar nieruchomości nie jest zabudowany, stanowi gruntu leśne i rolne w większej części porośnięty drzewostanem leśnym – częściowo o walorach drewna użytkowego, częściowo opałowego.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze chronionym, tj.:

1. Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Narwi PL.ZIPOP.1393.OCHK.273

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez Burmistrza Zabłudowa znak: RUN.6727.614.2025 z 18.11.2025 r. nieruchomość:

- **nie jest objętą** obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego;
- **w nieobowiązującym** miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy działka nr 589 przeznaczona była pod RZ – tereny upraw polowych łąk i pastwisk oraz RL – lasy;
- **w obowiązującym** Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zabłudów, które zostało uchwalone przez Radę Miejską w Zabłudowie uchwałą Nr XXIX/179/05

podjętą w dniu 26 listopada 2005 r., z późniejszymi zmianami, działka nr 589 znajduje się w strefie C – obszary rekreacyjno-wypoczynkowe, w której główną funkcją tej strefy jest rozwój terenów wypoczynkowych nad rzeką Narew oraz agroturystyka;

- **nie zostały wydane** decyzje o warunkach zabudowy ani o lokalizacji inwestycji celu publicznego; Gmina przystąpiła do opracowania planu ogólnego dla całej gminy.

Nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy ani o lokalizacji inwestycji celu publicznego; Gmina nie przystąpiła do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego, zmian do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu odbudowy gminy. Nie zostało wszczęte postępowanie na planowanie przebiegu dróg i autostrad i tras szybkiego ruchu. Nie jest planowana budowa siłowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych ani innych urządzeń do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii. Nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych i kopalin.

- działka nr 589 **posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej o nr ew. gr. 1146/2.**

Cena sprzedaży nieruchomości wynosi – 129 000,00 zł

W cenie nieruchomości ujęte są koszty przygotowania jej do sprzedaży.

II. Pozostałe informacje

- 1.** Nieruchomości sprzedawane są zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanym przez właściwe miejscowo starostwo powiatowe. Nabywający zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia w umowie sprzedaży, że nie będzie występował z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego 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.
- 2.** Krajowy Ośrodek 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 KOWR.
- 3.** Zgodnie z **art. 28a ust. 1** ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 826), Nabywca, przed zawarciem umowy sprzedaży, zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia, iż w wyniku nabycia przedmiotowej nieruchomości, łączna powierzchnia użytków rolnych:
 - a) będących jego własnością nie przekroczy 300 ha oraz
 - b) nabytych kiedykolwiek z Zasobu przez niego nie przekroczy 300 ha.Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.
Składający oświadczenie jest zobowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści:
„Jestem świadomy(a) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”
Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.
- 4.** Zgodnie z **art. 29 ust. 4** ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 826) 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.

5. Zgodnie z art. 29b ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 826), Nabywca ww. nieruchomości przed zawarciem umowy sprzedaży zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia 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 fałszywych oświadczeń.

Składający oświadczenie jest zobowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy(a) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”

Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

6. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, w przypadku nieruchomości opisanych w punkcie I, **zastrzega umowne prawo odkupu** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat, licząc od dnia jej nabycia od KOWR z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.
7. **Termin, miejsce oraz warunki przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości w odrębnym ogłoszeniu o przetargu.**

Szczegółowych informacji o nieruchomościach można uzyskać w OT KOWR w Białymstoku przy ulicy Gen. Orlicz-Dreszera 1 lok. 1, 15-797 Białystok, tel. 85 6643150 w godz. od 8:00 do 15:30 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu **przez okres co najmniej 14 dni** przed dniem ogłoszenia przetargu, tj. **od dnia 09.01.2026 roku do dnia 22.01.2026 roku** na tablicy ogłoszeń w siedzibie:

- 1) Urzędu Miejskiego w Zabłudowie
- 2) Podlaskiej Izby Rolniczej w Porosłach
- 3) KOWR OT w Białymstoku

oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (www.gov.pl/kowr/ – w zakładce: www.nieruchomoscikowr.gov.pl/nieruchomosci/oferty).

Z up. Dyrektora OT KOWR w Białymstoku
Zastępca Dyrektora
Jacek Norbert Murawski
/podpisano elektronicznie/