



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Białymstoku

Wydział Gospodarowania Zasobem

Sekcja Zamiejscowa w Suwałkach

BIA.WGZ.SU.4246.21.2025.MWY.96

Suwałki, 03.04.2025 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 2024 r., poz. 589 z późn. zm.) 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 na terenie gminy **Rajgród**, powiat grajewski, województwo podlaskie.

I. Przedmiotem wykazu jest niżej określona nieruchomość:

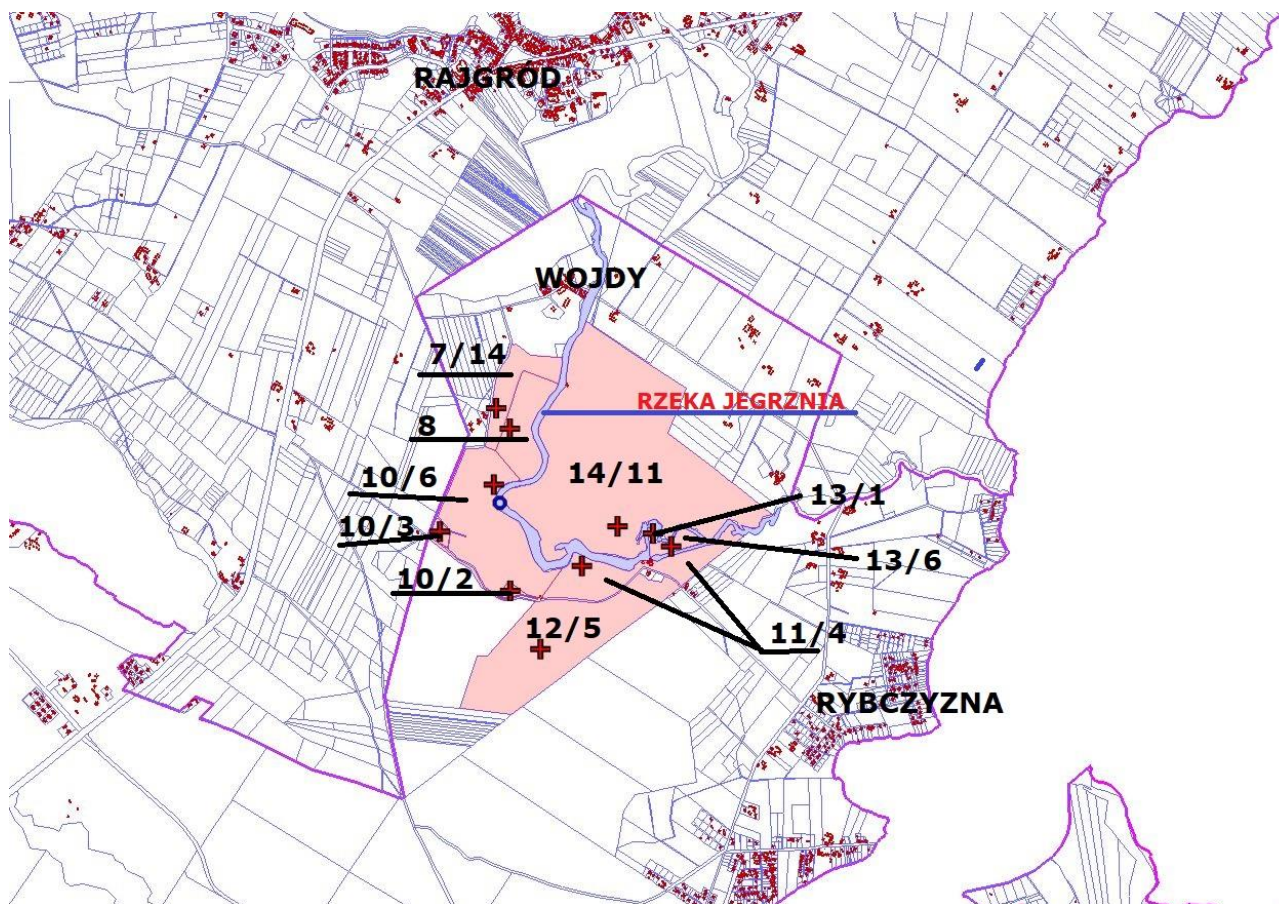
1. Nieruchomość zabudowana, położona na terenie gminy Rajgród, oznaczona w ewidencji gruntów obrębu **Wojdy** jako działki nr: **10/2** (200404_5.0027.10/2) o powierzchni 0,5587 ha, **10/3** (200404_5.0027.10/3) o powierzchni 0,7530 ha, **10/6** (200404_5.0027.10/6) o powierzchni 20,0915 ha, **11/4** (200404_5.0027.11/4) o powierzchni 10,1318 ha, **12/5** (200404_5.0027.12/5) o powierzchni 27,4569 ha, **13/1** (200404_5.0027.13/1) o powierzchni 0,1752 ha, **13/6** (200404_5.0027.13/6) o powierzchni 1,5682 ha, **14/11** (200404_5.0027.14/11) o powierzchni 69,1187 ha, **7/14** (200404_5.0027.7/14) o powierzchni 5,9251 ha i **8** (200404_5.0027.8) o powierzchni 7,7093 ha. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Grajewie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr:

* **LM1G/00028182/6** - dla działki nr 7/14,

* **LM1G/00023214/5** - dla działek nr: 8, 10/2, 10/3, 10/6, 11/4, 12/5, 14/11, 13/1, 13/6.

W dziale III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA widnieją następujące zapisy:

- 1) INNY WPIS – Obiekt w postaci młyna wodnego, zlokalizowany na działce nr 11/4, obręb Wojdy 0027, gmina Rajgród, powiat grajewski, województwo podlaskie został wpisany do rejestru zabytków województwa podlaskiego decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży, pod numerem rejestru 381.
- 2) ROSZCZENIE - ustawowe prawo pierwokupu części działki oznaczonej nr 11/4, zabudowanej między innymi młynem wodnym w Wojdach, wpisanym do ewidencji zabytków prowadzonej przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Białymstoku pod nr rejestru 381. Roszczenie to zostało wpisane na rzecz Gminy Rajgród.



Według danych z ewidencji gruntów i budynków ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi **143,4884 ha**, w tym:

❖ **użytki rolne – 138,9600 ha**, w tym:

- grunty orne o łącznej powierzchni 7,9677 ha, w tym klasy gruntów: RIVa- 1,6728 ha, RIVb- 5,9525 ha, RVI- 0,3424 ha,
- łąki trwałe o łącznej powierzchni 2,9644 ha, w tym klasy gruntów: ŁV- 2,4574 ha, ŁVI – 0,5070 ha,
- grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych o łącznej powierzchni 0,0023 ha, w tym klasy gruntów: Lzr-RIVa- 0,0023 ha,
- grunty pod rowami o łącznej powierzchni 0,6422 ha, w tym klasy gruntów: W-ŁVI- 0,6018 ha, W-ŁV- 0,0317 ha, W-RIVa- 0,0027 ha, ha,
- grunty pod stawami o łącznej powierzchni 127,1729 ha, w tym klasy gruntów: Wsr-ŁIV- 7,2023 ha, Wsr-ŁV- 88,6172 ha, Wsr-ŁVI- 31,3534 ha,
- grunty rolne zabudowane o łącznej powierzchni 0,2105 ha, w tym klasy gruntów: Br-RVI- 0,2105 ha

❖ **nieużytki** o łącznej powierzchni 4,5121 ha, w tym klasy gruntów: N- 4,5121 ha,

❖ **inne tereny zabudowane** o łącznej powierzchni 0,0163 ha, w tym klasy gruntów: Bi- 0,0163 ha.

2. Budynki, budowle i urządzenia z nimi związane

W skład przedmiotu sprzedaży wchodzi poniżej wymienione budynki, budowle i urządzenia z nimi związane takie jak:

➤ **MŁYN O NR INWENT. 109-2-48**

Budynek młyna posiada fundamenty z kamienia łamanego, zagłębione na głębokości 1 m. Ściany zbudowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej. Od północy drewniana wiata na turbinę, obita deskami, od zachodu murowana, parterowa przybudówka. Dach konstrukcji płatwiowo-kleszczowej, kryty eternitem falistym na odeskowaniu. Stolarka okienna stalowa, stolarka drzwiowa drewniana. W części podpiwniczonej posadzki cementowe, na pozostałych kondygnacjach podłogi drewniane, białe. Młyn jest wyposażony w instalację elektryczną oraz komplet urządzeń do przemiału zboża z możliwością stosowania napędu z turbiny wodnej lub prądu trójfazowego. Korpus główny6 dwukondygnacyjny, kryty dachem dwuspadowym. Na planie prostokąta, z murowanym z cegły parterowym skrzydłem, dobudówką z pustaków betonowych i drewnianą wiatą na turbinę. Od zachodu parterowe skrzydło nakryte dachem dwuspadowym, przed wejściem głównym drewniana rampa towarowa osłonięta dachem pulpitowym wspartym na słupach.

Elewacje gładkie, w większości nieotynkowane, skromny detal architektoniczny wykonany w cegle, w zwieńczeniu zamknięte łukiem odcinkowym, okna stalowe.

Młyn jest wpisany do rejestru zabytków na podstawie decyzji WKZ w Łomży z dnia 24.01.1989 roku pod nr 381.

- **MOTOROWNIA PRZY MŁYNIE O NR INWENT. 103-5-48,**
- **BUDYNEK GOSPODARCZY PRZY MŁYNIE O NR INWENT. 181-15-48,**
- **BUDYNEK POMPOWNI STAWU O NR INWENT. 256-1-48,**
- **BUDYNEK POMPOWNI STAWU O NR INWENT. 256-2-48,**
- **JAZ WODNY-ŚLUZA O NR INWENT. 259-4-48,**
- **STAWY O NR INWENT. 011-21-48*A,**
- **AKWEDUKT STAWOWY O NR INWENT. 259-3-48,**
- **TURBINA WODNA O NR INWENT. 321-1-48,**
- **POMPA O NR INWENT. 441-8-48,**
- **POMPA O NR INWENT. 441-9-48,**
- **GRANULATOR O NR INWENT. 567/1-1-48.**

Cała nieruchomość stanowi jeden kompleks uprawowy, wykorzystywany głównie jako stawy rybne. Na częściach działek stanowiących gruntu orne i łąki była prowadzona uprawa roślinna stanowiąca pasze dla ryb. Z całego obiektu stawowego woda została spuszczone.

Działki nr 13/1 i 13/6 nie posiadają dostępu do drogi publicznej.

Cały obiekt stawowy położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierze Rajgrodzkie (Nr rej. CRFOP: PL.ZIPOP.1393.OCHK.435).

Uczestnik przetargu, który zostanie ustalony kandydatem na nabywcę zobowiązany będzie do przedstawienia programu użytkowego budynku młyna wpisanego do

rejestru zabytków, uzgodnionego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Białymstoku.

Przyszły nabywca zobowiązany będzie do przeprowadzenia niezbędnych prac remontowych i konserwatorskich, polegających na:

- a) uszczelnieniu pokrycia dachowego i miejsc powstania zacieków, zabezpieczenie otworów okiennych i drzwiowych oraz naprawie rynien i rur spustowych w terminie 1 roku od dnia nabycia zabytku – po uzyskaniu stosownego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków,**
- b) wykonaniu remontu generalnego budynku młyna w terminie 6 lat od dnia nabycia zabytku - po uzyskaniu stosownego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.**

Część działek nr: 11/4, 12/5, 13/1, 13/6 znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej i jest wpisana do rejestru zabytków na podstawie decyzji WKZ w Łomży z dnia 24.01.1989 roku pod nr 381.

Przedmiotowe działki objęte są postępowaniem administracyjnym o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego realizowanego pod nazwą „Rewitalizacja zabytkowego Młyna w Wojdach oraz zagospodarowanie turystyczne nad rzeką Jęgrznią”.

Przyszły nabywca zobowiązany będzie w akcie notarialnym do ustanowienia służebności drogi koniecznej polegającej na umożliwieniu przejścia i przejazdu przez działki nr 11/4 i 13/6 do działki nr 13/2 (będącej własnością Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie), na której znajduje się jaz z mostem.

Przyszły nabywca w celu użytkowania obiektu stawowego zobowiązany będzie do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na użytkowanie tego obiektu.

Przyszły nabywca będzie zobowiązany do zawarcia umowy z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie na użytkowanie jazów i ponoszenia opłat za ich wykorzystywanie.

Zgodnie z zaświadczeniem znak: PP.II.6724.21.2025 z dnia 05.02.2025 roku wydanym przez Burmistrza Rajgrodu, przedmiotowe działki nie są objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Rajgród.

Dla ww. nieruchomości ustalono lokalizację inwestycji celu publicznego – decyzja nr PP.II.6733.5.2024. z 19.12.2024 roku.

Burmistrz Rajgrodu informuje, że zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Rajgród, przedmiotowe działki

położone są w strefie funkcjonalno-przestrzennej: IV – strefa międzyjeziorna rozwoju usług i bazy zapleczewej dla strefy II i III w oparciu o:

- * działka nr 7/14 – WH - wody hodowlane,*
- * działka nr 8 – WH - wody hodowlane,*
- * działka nr 10/2 – WH - wody hodowlane,*
- * działka nr 10/3 – WH - wody hodowlane,*
- * działka nr 10/6 – WH - wody hodowlane,*
- * działka nr 11/4 – zmiana terenu nr 2 – powiększenie terenów budowlanych, WH - wody hodowlane,*
- * działka nr 12/5 – obszar rozproszonej zabudowy wiejskiej, WH - wody hodowlane,*
- * działka nr 13/1 – WH - wody hodowlane,*
- * działka nr 13/6 – zmiana terenu nr 2 – powiększenie terenów budowlanych, WH - wody hodowlane,*
- * działka nr 14/11 – WH - wody hodowlane.*

Urząd Miejski w Rajgrodzie informuje, że Rada Miejska w Rajgrodzie rozpoczęła prace w celu podjęcia uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy Rajgród. Przedmiotowe działki zostaną objęte ww. uchwałą.

Ponadto Burmistrz Rajgrodu informuje, że:

- 1. Teren nieruchomości znajduje się na obszarze, dla którego z dniem 01.01.2004 roku przestał obowiązywać ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rajgród, w którym nieruchomości przeznaczone były:*
 - * działki nr: 7/14, 8, 10/2, 10/3, 10/6 – teren PGR Wojdy, teren urządzeń produkcji rybnej oznaczonej symbolem PRR,*
 - * działka nr 11/4 – 4RPU teren usług z zakresu rolnictwa. W stanie istniejącym na terenie znajduje się zabytkowy młyn (pozostałości założenia dworsko-ogrodowego). Teren objęty ochroną konserwatorską oraz teren PGR Wojdy, teren urządzeń produkcji rybnej oznaczonej symbolem PRR,*
 - * działki nr: 12/5, 13/1, 13/6, 14/11 - teren PGR Wojdy, teren urządzeń produkcji rybnej oznaczonej symbolem PRR.*
- 2. Teren, na którym położone są działki nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego. Gmina Rajgród nie przystąpiła do jego opracowania.*
- 3. Gmina Rajgród informuje, że została wszczęta procedura uchwałą nr VIII/57/24 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 27.11.2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Rajgród.*
- 4. Gmina Rajgród nie ma informacji, że przedmiotowe działki są przedmiotem postępowania dotyczącego planowania przebiegu jakichkolwiek tras komunikacyjnych (dróg).*
- 5. Gmina Rajgród nie ma informacji, że na terenie działek jest planowana budowa siłowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych oraz innych urządzeń do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii.*

6. *Gmina Rajgród nie ma informacji, że na terenie ww. nieruchomości występują udokumentowane złoża surowców mineralnych i kopalin.*
7. *Gmina Rajgród informuje, że na terenie działki nr 13/1 znajduje się stanowisko archeologiczne.*
8. *Gmina Rajgród informuje, że teren działek nr 11/4, 12/5, 13/1, 13/6, 14/11 położony jest w strefie ochron konserwatorskiej oraz w rejestrze zabytków.*
9. *Gmina Rajgród informuje, że na terenie działki nr 11/4 znajduje się zabytkowy młyn wpisany do rejestru zabytków pod Nr A 281 24.01.1989.*

Cena sprzedaży nieruchomości wynosi

- 3 323 490 zł, w tym:

- 650 926,21 zł – cena sprzedaży młyna,
- 80 000 zł - cena sprzedaży urządzeń młyńskich stanowiących wyposażenie młyna,
- 31 737,44 zł- cena sprzedaży budynku motorowni przy młynie,
- 40 722,38 zł – cena sprzedaży drewnianej wiaty,
- 29 092,65 zł – cena sprzedaży budynku przepompowni nr 1,
- 18 910,22 zł – cena sprzedaży budynku przepompowni nr 2,
- 70 000 zł - cena sprzedaży turbiny wodnej,
- 6 000 zł - cena sprzedaży dwóch pomp,
- 3 000 zł - cena sprzedaży granulatora,
- 120 000 zł - cena sprzedaży jazu przy młynie,
- 2 268 700 zł - cena sprzedaży gruntu.

W cenie nieruchomości ujęte są koszty przygotowania jej do sprzedaży.

II. Pozostałe informacje:

1. Nieruchomość sprzedawana jest zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydany 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 lub Nabywający nie wywiąże się z obowiązków wynikających z umów zawartych z KOWR.
3. Zgodnie z **art. 28a** ustawy z dnia 19.10.1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.), 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 19.10.1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.), 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. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa dla przedmiotowej nieruchomości **zastrzega sobie 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.

6. Zgodnie z **art. 29b** ustawy z dnia 19.10.1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.), 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.

7. Termin, miejsce oraz warunki przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości w odrębnym ogłoszeniu o przetargu.

Szczegółowych informacji o nieruchomości można uzyskać w OT KOWR w Białymstoku Sekcji Zamiejscowej w Suwałkach przy ulicy Sportowej 22, piętro I, pokój 26 (tel. 87 562 79 75, 506 176 679), w godz. od 8:00 do 15:00 każdego dnia roboczego.

Niniejsze wykaz podlega opublikowaniu **przez okres co najmniej 14 dni** przed dniem rozpoczęcia przetargu, tj. **od dnia 04.04.2025 roku do dnia 18.04.2025 roku** na tablicy ogłoszeń w siedzibie:

- 1) Urzędu Miejskiego w Rajgrodzie,
- 2) Sołectwa wsi Wojdy,
- 3) Podlaskiej Izby Rolniczej w Porosłach,
- 4) Podlaskiej Izby Rolniczej Biurze w Grajewie,
- 5) KOWR OT w Białymstoku,
- 6) SZ w Suwałkach

oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa - www.nieruchomoscikowr.gov.pl/nieruchomosci/oferty).

Z up. Dyrektora Oddziału

Zastępcą Dyrektora