

Nr rej. 4222/33/2025

Rakowice Wielkie, dnia 13-02-2025 r.

Wykaz numer WRO.WKUZ.RA.4240.132.2023.IP.46

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT Wrocław

działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 lutego 2017 roku o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa, ustawy z dnia 10 lutego 2017 roku Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa, ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego oraz ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, podaje do publicznej wiadomości **WYKAZ nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży**, stanowiących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

Nieruchomość zabudowana położona w:

obręb DOBKÓW, gmina ŚWIERZAWA, powiat złotoryjski, woj. dolnośląskie, działka nr: 482, AM-4

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi **0,48 ha** (użytki rolne 0,48 ha), z czego:

- Pozostałe grunty **0,48 ha** w klasie Br-PsIV – 0,48 ha;

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr LE1Z/00039688/5 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Złotoryi.

W skład nieruchomości wchodzi następujące budynki i budowle: budynek fermy trzody chlewnej – brak numeru inw., rampa gnojowa – brak nr. inw., wybetonowany betonową stopą fundamentową teren – brak numeru inw., mur – brak numeru inw., ogrodzenie - brak numeru inw.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Świerzawa uchwalonym Uchwałą Rady Miasta i Gminy Świerzawa Nr 65/XI/2003 z dnia 2003-09-24, opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 02-12-2003 r., poz. 3126, działka nr: **482, obręb DOBKÓW**, oznaczona jest w mpzp jako:

- UPR – tereny zainwestowania produkcji rolniczej.

Dodatkowe informacje:

- granice obszarów wskazanych do objęcia ochroną przyrody w formie – Parku Krajobrazowego – wraz z otuliną: Kaczawskiego Parku Krajobrazowego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Świerzawa zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Świerzawa Nr IX/40/2011 z dnia 29-06-2011 r., **działka nr: 482, obręb DOBKÓW**, oznaczona jest w studium jako:

- **P – tereny funkcji gospodarczych i pokrewnych,**
- **tereny rolne i ogrody działkowe.**

Dodatkowe informacje:

- zlewnia rzeki Kaczawy,
- granica dopuszczalnego rozwoju terenów zainwestowanych,
- proponowana granica Parku Krajobrazowego „Góry Kaczawskie” wraz z otuliną.

Zgodnie z informacją uzyskaną z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy, **działka nr: 482, obręb DOBKÓW**, położona jest na obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Dobków, który znajduje się w wykazie zabytków wskazanych do wpisu do gminnej ewidencji zabytków (art. 7 oraz art. 8 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 75 poz. 474). Na działce nie ma zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Działka nie jest objęta wpisem do rejestru zabytków.

Użytkowanie w/w nieruchomości winno być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa dot. ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.

Zgodnie z informacją uzyskaną z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Legnicy, że **działka nr 482, obręb DOBKÓW**, graniczy z ciekim Bukownica.

Dla nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych zastosowanie mają art. 232 oraz art. 233 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r., poz. 310 ze zm.). Art. 232 ust. 1 zakazuje grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a właściciel nieruchomości nie może zakazywać lub uniemożliwiać przechodzenia przez ten obszar. Dodatkowo na podstawie art. 233 ust. 1 w/w ustawy właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych obowiązany jest umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonania robót związanych z utrzymaniem wód. W związku z tym PGW Wody Polskie sugeruje, aby w użytkowaniu w/w działki przewidzieć pas o szerokości min. 3,0 m przyległy do koryta ciek (wolny od nowej zabudowy i nasadzeń drzew) dla potrzeb przemieszczania się sprzętu mechanicznego w przypadku wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód.

Według informacji zawartych w MZP przedmiotowa działka nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wymienionych w art. 16 pkt. 34 w związku z art. 169 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.). Ewentualne ograniczenia w sprzedaży i sposobie użytkowania mogą wynikać z treści planów zagospodarowania przestrzennego, aktów prawa miejscowego obowiązujących na terenie gminy oraz innych przepisów powszechnie obowiązujących.

UWAGA: W dniu 03-08-2017 roku, ANR (obecnie KOWR) zawarł z Gminą Świerzawa umowę nr WR.SGZ.MB.0222.1.167.2017.MS w związku ze sprawą nr WR.SGZ.MB.4330.420.2017.MS, na przeprowadzenie na działce nr 482, obręb Dobków, robót budowlanych związanych z budową sieci kanalizacji sanitarnej – rurociąg 200 długości 19m, studnia S211.

Zgodnie z treścią tej umowy Agencja (obecnie KOWR) wyraziła zgodę na wejście Inwestora na działkę nr 482, obręb Dobków na warunkach określonych w przedmiotowej umowie, w celu wykonania prac i robót budowlanych niezbędnych dla zrealizowania inwestycji. Na przyszłym nabywcy nieruchomości, ciążyć będzie obowiązek wstąpienia w prawa i obowiązki wynikające z powyższej umowy, na udostępnianie nieruchomości i ustanowienie na niej służebności gruntowej na rzecz Gminy Świerzawa. Przed podpisaniem aktu notarialnego KOWR sporządzi z przyszłym nabywcą umowę cesji na przejęcie praw i obowiązków z w/w umowy, bez udziału Inwestora. Z treścią w/w umowy można zapoznać się w siedzibie Sekcji Zamiejscowej KOWR w Rakowicach Wielkich 15, pok. nr 3.

Przedmiotowa nieruchomość to zabudowana na części obszaru działka, zlokalizowana w południowo - wschodniej części miejscowości. Działka położona jest w strefie peryferyjnej miejscowości, na końcu zabudowy wiejskiej, w sąsiedztwie budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków o charakterze zagrodowym. Teren o płaskiej powierzchni, o nieregularnym kształcie, ograniczony jest z dwóch stron drogami o nawierzchni asfaltowej i o nawierzchni z płyt betonowych, oraz od strony południowej zabudową zagrodową. Nieruchomość na części powierzchni zabudowana jest budynkiem nieczynnej fermy trzody chlewnej. Otoczenie budynku częściowo utwardzone betonem. Pozostały fragment sąsiedztwa fermy to teren o nawierzchni gruntowej silnie

zachwaszczony, porośnięty samosiewami krzewów liściastych. Działka od strony drogi asfaltowej i od strony zabudowy zagrodowej ogrodzona jest płotem z metalowej siatki z bramą wjazdową. Teren wyposażony w energię elektryczną i wodę z wodociągu wiejskiego. Inne wyposażenie brak. Budynek fermy trzody chlewnej stanowi obiekt inwentarski, częściowo dwukondygnacyjny w zabudowie wolnostojącej, w wieku ponad trzydziestu lat. Budynek o zróżnicowanym rzucie i różnej wysokości, składający się z trzech integracyjnych powiązanych części: jednokondygnacyjnej tuczarni z poddaszem nieużytkowym; jednokondygnacyjnej paszarni z poddaszem nieużytkowym i dwukondygnacyjnej chlewni macior z poddaszem użytkowym. Obiekt w zadawalającym stanie technicznym - nie użytkowany ze względów ekonomicznych od roku 2013r. Budynek wykonano w technologii tradycyjnej – murowanej, z żużlobetonowych pustaków „alfa”. Nad tuczarnią strop drewniany z podsufitką z płyt z eternitu płaskiego. Nad pozostałymi częściami strop betonowy z elementów prefabrykowanych - płyt WPS wspartych na belkach stalowych, wspartych na stalowych słupach przekroju kołowego w chlewni macior i słupach murowanych z cegły nad paszarnią. Stropy WPS ocieplone żużlem paleniskowym. Schody na poddasze użytkowe jednobiegowe konstrukcji stalowej z drewnianymi stopnicami. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne białkowane, w tuczarni i paszarni okna pojedyncze stalowe typu inwentarskiego; w chlewni macior okna drewniane pojedyncze typu inwentarskiego. Wrota drewniane deskowe rozsuwane, posadzki betonowe w tuczarni z kanałami zgarniacza obornika. Stropodach dwuspadowy konstrukcji drewnianej: nad tuczarnią konstrukcji krokwiowo-jętkowej wspartej na belkach stropowych, nad paszarnią jednospadowy konstrukcji drewnianej i nad chlewnią macior konstrukcji drewnianej kleszczowo-stolcowej wspartej na ścianie kolankowej i złączu kalenicowym. Pokrycie wszystkich części z płyt z eternitu falistego. Kominy wentylacyjne drewniane deskowe. Elewacja z tynku gładkiego. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej częściowo zużyte. Budynek wyposażony w instalację elektryczną oświetleniową, siłową i odgromową, wodę i kanalizację do szamba. Wentylacja grawitacyjna. Ogrzewanie z własnej kotłowni węglowej obecnie zdemontowanej.

Cena nieruchomości wynosi: 494.300,00 zł (słownie złotych: *czterysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące trzysta*).

Uwaga: cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto, w całości stawka VAT – zw.

Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później, niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

Środki finansowe z kredytów bankowych muszą wpłynąć na konto Krajowego Ośrodka przed zawarciem umowy sprzedaży.

Dla nieruchomości brak możliwości rozłożenia ceny sprzedaży na raty.

Na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przysługuje:

- 1) spółdzielni produkcji rolnej władającej faktycznie zbywaną nieruchomością, której użytkowanie ustanowione na rzecz tej spółdzielni wygasło na podstawie art. 16 ust. 2 z dniem 31 grudnia 1993 roku;
- 2) dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat;
- 3) zarządzającemu specjalną strefą ekonomiczną w odniesieniu do nieruchomości:
 - a) położonych w granicach zarządzanej przez niego specjalnej strefy ekonomicznej lub
 - b) przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele przemysłowe, usługowe lub przemysłowo-usługowe i położonych na obszarach, na których, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji (Dz. U. z 2020 r. poz. 1752 oraz z 2021 r. poz. 2105), wykonuje on zadania określone w tej ustawie, z wyłączeniem nieruchomości, o których mowa w lit. a, położonych w granicach niezarządzanej przez niego specjalnej strefy ekonomicznej.

W przypadku nieskorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości przez podmiot uprawniony – lub w razie braku takiego podmiotu, sprzedaż nieruchomości nastąpi w trybie przetargu publicznego, **z tym że nieruchomości rolne** o powierzchni od 1 ha oraz nieruchomości, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, miejscowym planie rewitalizacji albo miejscowym planie odbudowy są przeznaczone na cele rolne lub w przypadku których w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sposób

zagospodarowania i warunki zabudowy terenu, na którym te nieruchomości są położone, określony został jako rolny, a w przypadku braku miejscowego planu lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – które w planie ogólnym gminy są położone w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, w strefie produkcji rolniczej lub strefie otwartej, podlegają w pierwszej kolejności sprzedaży w trybie przetargu ograniczonego do podmiotów wyszczególnionych w art. 29 ust. 3b powołanej wyżej ustawy.

Termin, miejsce i warunki uczestniczenia w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości w odrębnym ogłoszeniu.

Na podstawie art. **29 ust. 4** powołanej wyżej ustawy Krajowemu Ośrodkowi przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Krajowego Ośrodka.

UWAGA:

Nieruchomości sprzedawane są na podstawie danych z ewidencji geodezyjnej. W przypadku ewentualnego wznowienia granic, wykonanego na koszt i staraniem nabywcy – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne różnice w powierzchni nieruchomości.

Wskazanie granic nieruchomości na gruncie przez geodetę może dokonać Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, na koszt nabywcy.

Zgodnie z **art. 28a ust. 1** wyżej powołanej ustawy, sprzedaż nieruchomości rolnych przez Krajowy Ośrodek **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.

Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa we Wrocławiu 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.

Niniejszy wykaz zostanie podany do publicznej wiadomości w terminie od **24-02-2025** roku do **11-03-2025** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miejskim w Świerzawie, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR w Rakowicach Wielkich, w sołectwie wsi Dobków**, a także na stronie internetowej **www.gov.pl/kowr** oraz stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP).

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w siedzibie Sekcji Zamiejscowej Gospodarowania Zasobem KOWR w Rakowicach Wielkich, Rakowice Wielkie 15, 59-600 Lwówek Śląski, tel. 71-35-63-919 wew. 515, email: iga.paszczyk@kowr.gov.pl.

Sporządziła: Iga Paszczyk