



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu
Sekcja Zamiejscowa w Świdnicy

termin publikacji **od 13.08.2025 r. – 28.08.2025 r.**

Świdnica, dnia 05 sierpnia 2025 r.

WRO.WKUZ.SW.4240.25.2025.MP1.3

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT Wrocław

działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 294), ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz.U. z 2017 r. poz. 624), ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 589 ze zm.), ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 423 ze zm.) oraz ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 559), podaje do publicznej wiadomości **WYKAZ nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży**, stanowiącej Zasiób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

Nieruchomość rolną, niezabudowaną, położoną w obrębie **Zawiszów**, gmina **Świdnica**, powiat **świdnicki**, województwo dolnośląskie, działka **nr 10/11**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi **1,0710 ha** (w tym: użytki rolne 1,0710 ha), z czego:

- **grunty orne 0,4289 ha**, w klasie: RIVa – 0,4289 ha,
- **pastwiska trwałe 0,6421 ha**, w klasie: PsIV – 0,6421 ha.

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Nieruchomość położona jest w II okręgu podatkowym.

Na nieruchomości znajduje się drzewostan (nieposiadający wartości rynkowej).

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr SW1S/00024880/2 przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świdnicy.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej wydzielonej geodezyjnie.

*Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica zatwierdzonym uchwałą nr XLVI/423/2017 Rady Gminy Świdnica z dnia 07.09.2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zawiszów, gmina Świdnica, działka nr 10/11 obręb Zawiszów oznaczona jest symbolami: **B4.R** – tereny użytkowane rolniczo, obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, nie powodujących zmiany w przeznaczeniu terenu, **KDW** – droga wewnętrzna.*

*Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica, zatwierdzonym uchwałą nr LXXX/790/2023 Rady Gminy Świdnica z dnia 29.06.2023 r. ww. działka położona jest na **terenie z przewagą użytkowania rolniczego**.*

Zgodnie z pismem Urzędu Gminy w Świdnicy, Gmina Świdnica nie posiada gminnego programu rewitalizacji oraz miejscowego planu odbudowy. Rada Gminy przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy Świdnica uchwałą nr IV/18/2024 Rady Gminy Świdnica z dnia 25.06.2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Świdnica. Prace nad dokumentem znajdują się na etapie prac projektowych. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica dla ww. działki nie dopuszcza się lokalizacji elektrowni wiatrowych. Na wskazanym obszarze działki nie planuje się przebiegu lub modernizacji inwestycji lokalnych.

Stan zagospodarowania:

Nieruchomość nieużytkowana rolniczo – ugor na powierzchni około 0,9410 ha. Pozostała część działki została **zagospodarowana przez bezumownego użytkownika** (osobę nieposiadającą tytułu prawnego do nieruchomości), tj. **użytkowana jako wielofunkcyjne tereny przydomowe**, tj. m.in.: ogródek warzywny ogrodzony siatką leśną, skład drewna ogrodzony pojedynczymi elementami płotu metalowego (nieposiadającymi wartości rynkowej), foliowiec i drewniana altana nietrwale związane z gruntem (nieposiadające wartości rynkowej), plac do rekreacji.

Przyszły nabywca oświadczy w umowie sprzedaży, że jest świadomy faktu samowolnego objęcia nieruchomości w posiadanie, samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania, w celu objęcia nieruchomości w posiadanie oraz nie wystąpi, ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z tego tytułu.

UWAGI:

- Teren działki w niewielkiej części jest ogrodzony murem kamiennym (nieposiadającym wartości rynkowej). Występuje pojedynczy drzewostan, działka częściowo jest zakrzaczona.
Nad działką przechodzi linia energetyczna średniego napięcia podarta na jednym słupie żelbetonowym oraz dwie linie energetyczne niskiego napięcia podparte na dwóch słupach żelbetonowych.

- Zgodnie z pismami Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu, działka nr 10/11 obręb Zawiszów zlokalizowana jest w części w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi Zawiszów oraz częściowo w obszarze obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Świdnica, wobec czego podlega ochronie prawnej na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ponadto, na działce znajdują się zabudowania zespołu folwarku II wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Świdnica.

W stosunku do historycznego układu ruralistycznego oraz obszaru obserwacji archeologicznej obowiązują następujące ograniczenia w sposobie użytkowania:

1) należy zachować historyczny układ przestrzenny miejscowości. Ewentualną nową zabudowę dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej wsi w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej w tym kształtu i wysokości dachu, lokalizacji w obrębie działki nawiązać formami współczesnymi i sosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej oraz kształtować tak, aby nie przyczyniła się do gruntownych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu wsi (stosować tradycyjny, historyczny rodzaj pokrycia dachowego, kolorystykę uwzględniającą walory estetyczne otoczenie jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie wsi, zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych, blachy falistej i blachy trapezowej jako pokryć dachowych i materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych;

2) z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- Działka nr 10/11 obręb Zawiszów obciążona jest umową nr WRO.WKURIGZ.SGZ.022.54.2022.WS z dnia 28.02.2022 r., zawartą pomiędzy KOWR OT we Wrocławiu a TAURON Obsługa Klienta Sp. z o.o. z/s we Wrocławiu (TOK Sp. z o.o.), dot. wykonania prac budowlanych niezbędnych do zrealizowania inwestycji - podwieszenia kabla światłowodowego wg warunków wydanych przez TD S.A. Oddział w Wałbrzychu z dnia 22.03.2021 r. Prace te będą polegały na podwieszeniu przewodów telekomunikacyjnych na podbudowie linii napowietrznej, długość kabla światłowodu nad ww. działką wynosi 125 m, średnica 0,011m, ADSS, napowietrzny.

W związku z powyższym, KOWR informuje o obowiązku wstąpienia przyszłego nabywcy w prawa i obowiązki wynikające z ww. umowy oraz informuje, że po zakończeniu inwestycji, ustanowiona zostanie w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, na czas nieoznaczony, wg zasad określonych w umowie, odpłatna służebność przesyłu na rzecz TOK Sp. z o.o. - właściciela urządzeń światłowodowych, polegająca na obciążeniu ww. nieruchomości prawem posadowienia i niczym nie zagrożonego funkcjonowania urządzeń oraz prawem nieograniczonego w czasie dostępu, wejścia, przechodu i przejazdu (w tym sprzętem ciężkim) przez TOK Sp. z o.o. i osoby działające w ich imieniu, w celu dokonywania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją, remontem, modernizacją, przebudową, odbudową, usuwaniem awarii, montażem, rozbiórką, przycinaniem gałęzi drzew i krzewów oraz wyprowadzania nowych urządzeń po trasie istniejących i zmianą parametrów technicznych urządzeń. Ponadto, w zakresie przedmiotowej służebności KOWR zobowiązał się do powstrzymania od umieszczania w strefie kontrolowanej (pasie służebności) nasadzeń drzew i krzewów oraz budowli trwale uniemożliwiających dostęp lub zagrażających funkcjonowaniu urządzeń.

Przyszły nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do wstąpienia w prawa i obowiązki wynikające z ww. umowy i ustanowienie służebności przesyłu na rzecz Tauron Obsługa Klienta Sp. z o.o. z/s we Wrocławiu - właściciela urządzeń i nie będzie z tego tytułu występował z roszczeniami wobec KOWR. Umowę przenoszącą prawa i obowiązki KOWR wynikające z ww. umowy na nabywcę nieruchomości, zawiera KOWR z nabywcą nieruchomości, bez udziału TOK Sp. z o.o.

Cena nieruchomości wynosi: 113 000,00 zł (słownie: sto trzynaście tysięcy złotych)

UWAGA: Cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto, stawka VAT 23%.

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.

Krajowy Ośrodek – **na wniosek kandydata na nabywcę** – może rozłożyć spłatę należności na roczne lub półroczne raty, jeżeli przed zawarciem umowy sprzedaży kandydat na nabywcę przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozkładanej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności, na następujących zasadach:

– minimalna wpłata 10% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy, a okres spłaty nie dłuższy niż 10 lat.

WARUNKI:

Część należności rozłożona na raty roczne lub półroczne podlegać będzie oprocentowaniu w oparciu o rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczególnych 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).

Pozytywne rozpatrzenie wniosku nabywcy o rozłożenie ceny sprzedaży na raty uzależnione jest w szczególności od spełnienia przez kandydata łącznie następujących warunków:

1. w przypadku nieruchomości rolnej w rozumieniu Kodeksu cywilnego oraz nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele związane z prowadzeniem gospodarki rolnej i leśnej wraz z częściami składowymi lub przynależnościami – zobowiązań się do utrzymywania nabywanej nieruchomości zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności rolniczej;
2. nieposiadania zaległych zobowiązań finansowych wobec Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa;
3. przedłożenia zabezpieczenia spłaty kwoty należności rozłożonej na raty oraz wykazania, że jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

Zabezpieczeniem spłaty kwoty należności, może być co najmniej jedno z następujących zabezpieczeń: hipoteka; gwarancja bankowa; poręczenie; weksel własny in blanco; poręczenie wekslowe; przewłaszczenie na zabezpieczenie; zastaw rejestrowy; blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym; ustanowienie pełnomocnictwa do dysponowania rachunkiem bankowym; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej; kaucja.

Na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. 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 r.;
- 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 (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 469), 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.

UWAGA:

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.

W odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zastrzega sobie możliwość wprowadzenia do umowy sprzedaży **umownego prawa odkupu** wykonywanego przez Krajowy Ośrodek na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 (pięciu) lat od dnia **nabycia nieruchomości**, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

Prawo odkupu może zostać wykonane przez Krajowy Ośrodek zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, jak i w odniesieniu do poszczególnych jej części, niezależnie kto będzie wówczas właścicielem tej nieruchomości, gdy:

- a) nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmianą dotychczasowego planu albo wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczącą m.in. lokalizacji odnawialnych źródeł energii),
- b) w nowo uchwalonym planie ogólnym gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
- c) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z projektem tego planu nieruchomość ma być przeznaczona na cele nierolne,
- d) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zgodnie z projektem tego studium nieruchomość położona będzie poza strefą wielofunkcyjną z zabudowa zagrodową, poza strefą produkcji rolniczej lub poza strefą otwartą przewidzianą na cele nierolne,
- e) wojewoda lub starosta wszczął postępowanie o wydanie decyzji, na podstawie której nieruchomość podlegałaby wywłaszczeniu albo z mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
- f) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodziły złoża surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży,
- g) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez Kupującego.

UWAGA:

Nieruchomość sprzedawana jest 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 dnia **13.08.2025 r.** do dnia **28.08.2025 r.** w sposób zwyczajowo przyjęty w: **Urzędzie Gminy w Świdnicy, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR w Świdnicy**, na stronie internetowej: www.gov.pl/web/kowr oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP). Dodatkowo wykaz zostanie wysłany do sołectwa **wsł Zawiszów**, w celu publikacji.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można zapoznać się w Sekcji Zamiejscowej KOWR w Świdnicy, ul. Kliczkowska 28, tel. 71 35 63 919.