



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

termin publikacji od 08-10-2025 r. do 23-10-2025 r.

Nr rej. 4222/**147**/2025

Rakowice Wielkie, dnia 30/09/2025 r.

Wykaz numer WRO.WKUZ.RA.4240.192.2022.IP.119

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**, stanowiącej Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

Nieruchomość gruntowa, niezabudowana położona w:

obręb MODLIKOWICE, gmina ZAGRODNO, powiat złotoryjski, woj. dolnośląskie, działki nr: 417/2, 418, AM-2

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi **1,4638 ha** (użytki rolne 1,2700 ha), z czego:

- Trwałe użytki zielone **0,7815 ha** w klasie PsV – 0,7815 ha;
- Pozostałe grunty **0,6823 ha** w klasie: Ws – 0,4483 ha; W-PsIV – 0,0402 ha; N – 0,1938 ha

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr LE1Z/00017660/3 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Złotoryi.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębu Radziechów w gminie Zagrodno – Uchwała nr LXXV.476.2023 Rady Gminy Zagrodno z dnia 29 grudnia 2023 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego poz. 182 z dnia 08-01-2024 r.), działka nr **417/2, obręb Modlikowice**, oznaczona jest symbolami:

- **27RM – Teren rolnictwa z zakazem zabudowy;**
- **9WS – Teren wód powierzchniowych śródlądowych.**

Dodatkowe informacje:

- granica strefy ochronnej istn. urządzeń wytw. energię z odn. źródeł energii wykorzystujących energię wiatru zw. z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowania i użytkowania terenu oraz występowania znaczącego oddz. na środowisko;
- strefa ochrony archeologicznej dla stanowisk archeologicznych wraz z numerem stanowiska archeologicznego.

Działka nr **417/2, obręb Modlikowice**, oznaczona jest symbolem:

- **27RM – Teren rolnictwa z zakazem zabudowy.**

Dodatkowe informacje:

- granica strefy ochronnej istn. urządzeń wytw. energię z odn. źródeł energii wykorzystujących energię wiatru zw. z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowania i użytkowania terenu oraz występowania znaczącego oddz. na środowisko;
- strefa ochrony archeologicznej dla stanowisk archeologicznych wraz z numerem stanowiska archeologicznego.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno – Uchwała nr III.12.2018 Rady Gminy Zagrodno z dnia 28 grudnia 2018 r., działka nr **417/2, obręb Modlikowice**, oznaczona jest symbolami:

- **R – Tereny otwarte – pola, łąki, pastwiska, zadrzewienia śródpolne;**
- **ZI – Tereny zieleni nieurządzonej, izolacyjnej, łąkowej.**

Dodatkowe informacje:

- strefy oddziaływania od urządzeń elektrowni wiatrowych wyłączone spod nowej zabudowy mieszkaniowej;
- obszar zagrożenia powodzią Q0,2%;
- obszar zagrożenia powodzią Q1%.

Działka nr **417/2, obręb Modlikowice**, oznaczona jest symbolem:

- **R – Tereny otwarte – pola, łąki, pastwiska, zadrzewienia śródpolne;**

Dodatkowe informacje:

- strefy oddziaływania od urządzeń elektrowni wiatrowych wyłączone spod nowej zabudowy mieszkaniowej;

Rada Gminy Zagrodno w dniu 14-05-2024 r. przyjęła uchwałę nr II.7.2024 o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Zagrodno.

Zgodnie z pismem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Legnicy, na działkach nr: **417/2, 418, obręb Modlikowice**, znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

Stanowisko archeologiczne jest zabytkiem w myśl art. 3 i 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 t.j.), w związku z art. 6 ust. 3a ustawy. Ochrona zabytków w myśl art. 4 pkt. 2 przywołanej ustawy podlega m. in. Na zapobieganiu zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytku. Nawarstwiania archeologiczne są zabytkiem specyficznym stanowiącym nieodwracalne bogactwo kulturowe, które przetrwało do naszych czasów. Jego zachowanie w formie nienaruszonej winno leżeć w interesie społecznym jako wspólne dobro całej społeczności ludzkiej.

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

Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Legnicy przez **działkę nr 417/2, obręb Modlikowice**, przebiega urządzenie melioracji wodnych - **rów R-SK**.

Dla działek stanowiących urządzenia melioracji wodnych jak i graniczących z urządzeniami melioracji wodnych zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624 ze zm.), a w szczególności:

- **art. 192** zabraniający m.in.:

- niszczenia bądź uszkodzania urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
- wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości urządzeń wodnych albo ich przydatności gospodarczej.

- **art. 205 w brzmieniu:**

Utrzymanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej – do tej spółki.

Obowiązek ten zgodnie z **art. 188 ust. 1** obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych.

- art. 389 pkt. 6 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt. 4**

Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, pozwolenie wodnoprawne jest wymagane na wykonanie urządzeń wodnych.

Przepisy ustawy dotyczące wykonania urządzeń wodnych stosuje się odpowiednio do odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń, z wyłączeniem robót związanych z utrzymywaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji.

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.

Nieruchomość położona w północnej części kompleksu. Teren nieruchomości o nieregularnym kształcie ograniczony w górnej części zbocza zakolem drogi gruntowej. Część niżej położoną ogranicza ciek wodny. Od strony południowej nieruchomość sąsiaduje z terenem leśnym.

Działka nr 417/2 to teren dawnej zabudowy zagrodowej, na którym w przeszłości istniały zabudowania gospodarcze. Po dawnej zabudowie pozostały niewielkie fragmenty budowli nie przedstawiające ze względu na całkowite zużycie techniczne żadnej wartości. Teren po zabudowie jest obecnie nieużytkowany, porośnięty samosiewami liściastymi w wieku około 10 – 20 lat, w składzie: dęby, lipy i jawory z domieszką bzu czarnego i wierzby o charakterze zakrzewienia i zadrzewienia o skróconych pniach, o gałęzistych pokrojach bez sortymentów użytkowych, bez wartości – do wykarczowania. Dolan część działki położona wzdłuż ciek to teren dawnych stawów rybnych, nieużytkowanych, obecnie o charakterze nieużytku. Teren od wielu lat zabagniony, wypłycony, porośnięty na całej powierzchni roślinnością szuwarową. Groble od strony rowu i urządzenia do regulowania poziomu wody zniszczone. Ewentualne użytkowanie stawów będzie wymagało całkowitej ich odbudowy i uzyskania nowego pozwolenia wodnoprawnego. Działka nr 418 to dawny ciek wodny odprowadzający wodę z położonych wyżej pól. Teren nieużytkowany, na całości powierzchni zakrzaczony.

Cena nieruchomości wynosi: 56.100,00 zł (słownie złotych: pięćdziesiąt sześć tysięcy sto złotych)

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.

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 15 lat.**

WARUNKI:

Część należności rozłożona na raty roczne podlegać będzie oprocentowaniu w oparciu o rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 roku 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 — zobowiązania 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.

Zgodnie z **art. 29a** Ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa umowa sprzedaży nieruchomości zbywanej na zasadach określonych w art. 31 ust. 2 (rozłożenie spłaty należności na raty) zawierać będzie zobowiązania nabywcy nieruchomości do :

- 1) nieprzenoszenia własności nieruchomości nabytej z Zasobu przez okres 15 lat od dnia nabycia nieruchomości oraz do prowadzenia działalności rolniczej na niej w tym okresie, a w przypadku osób fizycznych do osobistego prowadzenia tej działalności;
- 2) nieustanawiania w okresie, o którym mowa w pkt 1, hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu na rzecz innych podmiotów niż KOWR;
- 3) zapłaty kwoty w wysokości 40% ceny sprzedaży w przypadku:
 - a) niedotrzymania przez Nabywcę nieruchomości któregośkolwiek ze zobowiązań, o których mowa w pkt 1) i 2),
 - albo
 - b) złożenia nieprawdziwego oświadczenia, o którym mowa w art. 29b ust. 1.

Do osobistego prowadzenia działalności rolniczej, o której mowa w ust. 1 pkt 1, stosuje się przepisy o kształtowaniu ustroju rolnego dotyczące osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego.

Umowa zawiera zastrzeżenie, że postanowienia, o którym mowa w pkt 3), nie stosuje się w przypadku:

- 1) przeniesienia własności nieruchomości nabytej z Zasobu:
 - a) na rzecz zstępnego lub przysposobionego, a w przypadku ich braku – krewnego w linii bocznej
 - albo
 - b) za pisemną zgodą KOWR;
- 2) udzielenia pisemnej zgody przez KOWR na ustanowienie hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu.

Przyszły nabywca podda się rygorowi na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego wobec wierzyciela – Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa co do obowiązku zapłaty 40 % ceny sprzedaży w przypadkach wymienionych powyżej.

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.

W odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zastrzega sobie możliwość wprowadzenia do umowy sprzedaży **umownego prawa odkupu** na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego w okresie pięciu lat od dnia **nabycia nieruchomości**, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.

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 **08-10-2025** roku do **23-10-2025** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy w Zagrodnie, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR w Rakowicach Wielkich, w sołectwie wsi Modlikowice**, 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 KOWR w Rakowicach Wielkich, Rakowice Wielkie 15, 59-600 Lwówek Śląski, tel. 71-35-63-919 wew. 515. e-mail: iga.paszczyk@kowr.gov.pl.

Sporządziła: Iga Paszczyk

Z upoważnienia Dyrektora Oddziału
Terenowego KOWR we Wrocławiu
Kierownik SZ w Rakowicach Wielkich
Rafał Polita
(podpisano elektronicznie)

(dokument wydano w postaci elektronicznej i podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu)