



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

Sekcja Zamiejscowa w Świdnicy

termin publikacji **od 30.10.2025r. – 14.11.2025r.**

WRO.WKUZ.SW.4240.52.2025.AN.1

Świdnica, dnia 28 października 2025r.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT Wrocław

działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 lutego 2017 roku o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (tekst jednolity - Dz.U. z 2025r., poz. 294), ustawy z dnia 10 lutego 2017 roku Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz.U. z 2017 roku poz. 624), ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity - Dz.U. z 2025r., poz. 826), ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2024r., poz. 423) oraz ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity - Dz.U. z 2025r., poz. 559), podaje do publicznej wiadomości **WYKAZ nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży**, stanowiącej Zasiób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

Nieruchomość nierolną, niezabudowaną, położoną w:

obrębie **Nowa Wieś Niemczańska**, gmina Niemcza, powiat **dzierżoniowski**, woj. **dolnośląskie**, działka nr **75/25**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi **0,3599 ha**, (w tym użytki rolne: 0,3599 ha) z czego:

- **grunty rolne zabudowane 0,2480 ha**, w klasie: Br-PsIII – 0,2480 ha;
- **grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych 0,1119 ha**, w klasie: Lzr - PsIII – 0,1119 ha.

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Nieruchomość położona jest w II okręgu podatkowym.

Na nieruchomości znajduje się drzewostan (posiadający wartość rynkową).

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr SW1D/00019919/3 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego W Dzierżoniowie.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej.

Dla przedmiotowej działki brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

*Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą nr XVI/83/12 z dnia 30 stycznia 2012r. Rady Miejskiej w Niemczycy, działka nr 75/25 oznaczona jest symbolami: **M/U – zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa, ZP – parki, Ws – zbiorniki wodne.***

UWAGA:

- Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu**, działka nr 75/25 położona jest na terenie historycznego układu ruralistycznego oraz obszaru obserwacji archeologicznej nowożytnego siedliska średniowiecznej wsi.

Działka położona jest na terenie parku krajobrazowego figurującego w wykazie zabytków gminy Niemcza, podlegającego indywidualnie ochronie konserwatorskiej na podstawie art. 6 ust 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Na terenie parku obowiązuje warunek utrzymania układu kompozycyjno- krajobrazowego parku, stąd też zamierzenia inwestycyjno-budowlane są wykluczone. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obrębie ww. działki winny być prowadzone w porozumieniu z organem ochrony zabytków.

- Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu** na przedmiotowej działce znajdują się grunty rolne zabudowane (Br) porośnięte zwartymi zrdzewieniami oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr). Tego typu użytki mogą stanowić potencjalne miejsce występowania gatunków roślin, zwierząt i grzybów (w tym porostów) objętych ochroną na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 09 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. poz. 1409), rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2022r. poz.2380) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 09 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów(Dz. U. poz.1408).

W stosunku do ochrony gatunków roślin, grzybów i porostów obowiązują m.in. zakazy ich umyślnego niszczenia oraz niszczenia ich siedlisk, a w stosunku do chronionych gatunków zwierząt obowiązują m.in. zakazy umyślnego zabijania, okaleczania i chwytania, niszczenia jaj lub form rozwojowych, niszczenia, usuwania lub uszkodzenia gniazd oraz niszczenia ich siedliska i ostoje, będących obszarem ich rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania. Dodatkowo, trwałe użytki zielone, przyczyniają się do zachowania równowagi środowiska przyrodniczego, uczestniczą w cyklu obiegu wody i jej magazynowaniu, ograniczają przenikanie azotu do wód gruntowych i cieków wodnych, pełnią funkcję przeciwpowodziową i przeciwerozrywną, odbywają one także istotną rolę w bilansie gazów cieplarnianych. W związku z powyższym, należy na działce nr 75/25 zachować zadrzewienia i zakrzewienia na użytkach oznaczonych jako Br oraz zachowania funkcji trwałych użytków oznaczonych jako Lzr.

- W Dziale I-O księgi wieczystej nr SW1D/00019919/3, urzędzonej m.in. dla działki nr 75/25 wpisana jest wzmianka dotycząca *odłączenia części lub całości nieruchomości i założenie dla niej nowej KW*, która nie dotyczy nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży.

Stan zagospodarowania: działka niezagospodarowana, porośnięta krzewami oraz w części drzewami. Na części działki zadrzewionej znajdują się ruiny budynku gospodarczego oraz pozostałości muru. Wjazd na niezadrzewioną część działki zagrodzony jest szlabanem. Przez działkę przebiega nieewidencyjna droga gruntowa. Wzdłuż południowej granicy działki przebiega sieć wodociągowa i telekomunikacyjna.

Cena nieruchomości wynosi – 96.400,00 zł (słownie: dziewięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta złotych)

UWAGA: Cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto, 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 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 50% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy, a okres spłaty nie dłuższy niż 5 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.

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 2018r. o wspieraniu nowych inwestycji (Dz.U. z 2020r., poz. 1752 oraz z 2021r., 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:

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 **30.10.2025** roku do **14.11.2025** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miasta i Gminy w Niemczu, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR w Świdnicy, na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP)** oraz na stronie internetowej www.gov.pl/web/kowr. Dodatkowo wykaz zostanie wysłany do sołectwa **wsia Nowa Wieś Niemczańska**, w celu publikacji.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej KOWR w Świdnicy, ul. Kliczkowska 28, tel. 71 35 63 919 wew. 423, lub 797 604 655.

Sporządziła: Anna Nieszczyńska, dnia 28.10.2025r.