Ogłoszenie
Starosty Kamiennogórskiego
z dnia 20 października 2026 r.

Starosta Kamiennogórski ogłasza I ustny nieograniczonego przetarg na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Miszkowicach, gm. Lubawka, w granicach działki nr 397/5.

Nieruchomość niezabudowana położona w **Miszkowicach**, gm. Lubawka, oznaczona geodezyjnie jako **działka nr 397/5 o łącznej powierzchni 0,1782 ha**, dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą nr JG1K/0023164/3, w której jako właściciel ujawniony jest Skarb Państwa.

Działy III i IV księgi wolne są od wpisów. Na nieruchomości nie ciążą żadne prawa ani roszczenia osób trzecich, ani też względem niej nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne.

Rodzaj użytków, według zapisów w ewidencji gruntów:
dz. nr 397/5 – PsIII (Pastwiska trwałe klasy III).

Działka stanowi teren płaski o regularnym kształcie, porośnięty trawą. Kształt działki trapezowy, foremny, wydłużony. Nieruchomość położona w części wschodniej wsi Miszkowice w odległości ok 700 m od głównej drogi przebiegającej przez wieś, w bezpośrednim sąsiedztwie zapory – wału zbiornika wodnego Bukówka, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalno – pensjonatową, nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz terenami zabudowanymi infrastrukturą techniczną. W pobliskim otoczeniu nieruchomości znajduje się infrastruktura techniczna: energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna. Działka posiada dostęp do drogi publicznej poprzez nieurządzony odcinek działki drogowej (działka nr 663/5). Działka nie jest objęta strefą obserwacji archeologicznej ani historycznym układem ruralistycznym.

Ograniczenie: Zgodnie ze stanowiskiem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie na działce znajduje się drenaż odprowadzający wodę (działający obecnie) do rowu opaskowego odwadniającego przesiąki zapory bocznej oraz część tej działki znajduje się w odległości 50 m od zapory (wału). Zgodnie z art. 176 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo Wodne w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót i czynności, które mogą wpłynąć na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych w tym m.in. wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wałów. W myśl art. 176 ust. 4 ustawy Prawo Wodne, właściwy organ Wód Polskich może zwolnić, w drodze decyzji, z zakazów określonych w ust. 1 pkt 1-5 jeżeli dodatkowo zakazy takie nie są wprost zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku przedmiotowej działki nr 397/5 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza szczególnych zakazów w odniesieniu do pasa ochronnego o zasięgu 50 m od stopy wału, wyznaczonego wzdłuż wału przeciwpowodziowego. Zawarto jedynie informację, że przedmiotowa działka znajduje się w projektowanym obszarze chronionym, tj. w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) i ustalono obowiązek prowadzenia gospodarki ściekami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i stałego monitorowania wód podziemnych. Przy takim zapisie obowiązują zarówno zakazy jak i zwolnienia, o których mowa w przepisach przytoczonej ustawy Prawo Wodne.

Przedmiotowa nieruchomość posiada aktualny plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą nr XXXIX/237/2001 Rady Miejsko-Gminnej w Lubawce z dnia 30 sierpnia 2001 r. (ogł. w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 149, poz. 1976 z dnia 13 listopada 2001 r.) oraz Uchwałą Nr II/23/11 Rady Miejskiej w Lubawce z dnia 25 lutego 2011 r. (ogł. w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 136, poz. 2221 z dnia 28 czerwca 2011 r.), **zgodnie z którymi działka nr 397/5 usytuowana jest w jednostce G-Miszkowice na terenie G-18 MN/MR/MP – przeznaczenie lub zasady gospodarowania pod mieszkalnictwo wielorodzinne lub jednorodzinne średniej i niskiej intensywności; zabudowa zagrodowa; mieszkalnictwo pensjonatowe.**

Ustalenia obowiązujące na obszarze całej jednostki G – Miszkowice:
- w budynkach wyższych niż 1 kondygnacja nadziemna wymaga się zastosowania stromego (ponad 50% spadku), symetrycznego dachu, nie dotyczy zabudowań przemysłowych;
- zaopatrzenie w wodę z ujęcia w jednostce TO1, ujęcie to będzie zaopatrywało również Jarkowice, dopuszcza się przyjęcie założenia, że w czasie pożaru w Miszkowicach (najniekorzystniejszy rozbiór) zużycie wody na cele bytowo – gospodarcze spada do 20 %, dopuszcza się inne rozwiązanie zaopatrzenia w wodę, w sytuacji braku możliwości przyłączenia się do wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia, lecz z obowiązkiem przyłączania się do zrealizowanego wodociągu;
- należy przewidywać sieć wodociągową o średnicach θ 160 i θ 110;
- przewiduje się wykorzystanie istniejącej kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej odprowadzającej ścieki do pompowni i dalej na oczyszczalnię w Lubawce; kanalizacja w Miszkowicach przyjmie ścieki z Jarkowic;

- dopuszcza się rozwiązanie gospodarki ściekowej dla części terenów poprzez realizację bezodpływowego zbiornika na nieczystości, po realizacji sieci kanalizacji sanitarnej wymagane przyłączenie się do niej;
- dostawę energii elektrycznej przewiduje się z linii 20 kV nr 379 i 414;
- schemat istniejących i przewidywanych przebiegów sieci oraz lokalizacji urządzeń załączono do rysunku planu i oznaczono: schemat infrastruktury technicznej, jednostka G - Miszkowice.

Ustalenia dla terenu G-18 MN/MR/MP:
- **przeznaczenie lub zasady gospodarowania: mieszkalnictwo wielorodzinne lub jednorodzinne średniej i niskiej intensywności; zabudowa zagrodowa; mieszkalnictwo pensjonatowe;**
- **zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji: teren uzbrojony, nie dopuszcza się tymczasowych rozwiązań gospodarki ściekowej; dojazdy z dróg gminnych, dopuszcza się jedno włączenie do drogi 05;**
- **warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: kubatury budynków nie powinny znacznie (ponad 30%) przekraczać średnich wielkości istniejących obiektów; dla obszarów obecnie niezainwestowanych – intensywność zabudowy netto: min.=0,1; maks.=0,6 (dla MP: min.=0,4; maks.=0,65); średnia ważona liczby kondygnacji: min.=1,5; maks.=3,5 (dla MP: min.=2,0; maks.=3,0);**
- **szczególne warunki zagospodarowania terenów; zaleca się zachowanie istniejącego, powierzchniowego ujęcia wody oraz ustalenie dla niego stref ochrony, dopuszcza się włączenie ujmowanej tam wody (po uzdatnieniu) do systemu wodociągowego Miszkowice – Jarkowice; realizacja zabudowy może nastąpić po wykonaniu sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej;**
- **dopuszczalne, tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów: dopuszcza się pozostawienie istniejącej funkcji przemysłowej.**

Korzystanie z wszelkich urządzeń infrastruktury komunalnej i technicznej wymaga uzgodnienia z dysponentem sieci i obciąża całkowicie nabywcę nieruchomości. Istniejące na nieruchomości urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej mogą być wykorzystywane przez nabywcę tylko i wyłącznie na warunkach określonych przez dysponenta tych urządzeń.
Sprzedaż nieruchomości odbywa się w stanie istniejącego uzbrojenia podziemnego (drenaż). Na mapie zasadniczej prowadzonej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kamiennej Górze ujawniona jest linia elektroenergetyczna (w terenie brak jest linii elektroenergetycznej). Stan ten nie wyklucza jednak istnienia w terenie innych, niewykazanych na ww. mapie urządzeń i sieci podziemnych, które nie zostały zgłoszone do inwentaryzacji geodezyjnej lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych. Nabywca nieruchomości przejmuje na siebie ryzyko i odpowiedzialność związane z ewentualnym ujawnieniem takich urządzeń w trakcie realizacji własnej inwestycji. W przypadku wystąpienia kolizji projektowych z niewykazanym na mapie uzbrojeniem, Nabywca zobowiązany jest do przełożenia lub zabezpieczenia stosownych mediów bądź urządzeń we własnym zakresie i na własny koszt, po dokonaniu przewidzianych prawem uzgodnień i uzyskaniu wymaganych pozwoleń, bez prawa do roszczeń odszkodowawczych wobec Sprzedającego.

Na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono dwa przetargi: w dniu 21.08.2025 r. oraz w dniu 28.10.2025 r., które zakończyły się wynikiem negatywnym.

Nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych katastralnych zawartych w ewidencji gruntów, a wznowienie i okazanie granic sprzedawanej nieruchomości na koszt i staraniem nabywcy nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi **114 000,00 zł** (słownie: sto czternaście tysięcy złotych i 00/100). Po ustaleniu nabywcy nieruchomości, do wylicytowanej ceny w prowadzonym przetargu **zostanie doliczony należny podatek VAT.**

Osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu wyżej opisanej nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*, w terminie wyznaczonym do dnia 21 sierpnia 2026 roku nie złożyły wniosku.

Przetarg odbędzie się dnia 26 listopada 2026 r. o godz. 11:30 w Starostwie Powiatowym w Kamiennej Górze, ul. Sienkiewicza 6a (pok. 402, III piętro).

Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wniesienie **wadium** w pieniądzu, w wysokości **11 000,00** zł (słownie: jedenaście tysiące złotych i 00/100) na konto: Starostwo Powiatowe w Kamiennej Górze nr 87 1020 3668 0000 5602 0465 9639 PKO Bank Polski, **najpóźniej do dnia 20 listopada 2026 r.** Za datę wniesienia wadium, uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek Starostwa Powiatowego w Kamiennej Górze. Dowód wniesienia wadium przez uczestnika przetargu podlega przedłożeniu komisji przetargowej przed otwarciem przetargu.

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, które terminowo wpłacą wadium. Uczestnicy biorą udział w przetargu osobiście lub przez pełnomocnika. Wymagane jest pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego.

W przypadku osób fizycznych (w tym wspólników spółek cywilnych i prowadzących działalność gospodarczą indywidualnie) pozostających w związku małżeńskim, nieposiadających rozdzielności majątkowej, do dokonywania czynności przetargowych konieczna jest obecność obojga małżonków lub jednego z nich z pełnomocnictwem małżonka upoważniającym do odpłatnego nabycia nieruchomości.
Osoby pozostające w związku małżeńskim, a zamierzające nabyć nieruchomość z majątku odrębnego, zobowiązane są złożyć stosowne oświadczenie. Osoby niepozostające w związku małżeńskim zobowiązane są złożyć do Komisji przetargowej przed przystąpieniem do przetargu pisemne oświadczenie, iż nie pozostają w związku małżeńskim. W przypadku, gdy powyższe oświadczenia okazałyby się nieprawdziwe i nie doszłoby do zawarcia umowy sprzedaży, wadium ulega przepadkowi.
Przedstawiciele osoby prawnej przystępującej do przetargu, zobowiązani są przedłożyć dokumenty tożsamości, upoważnienia do reprezentowania tej osoby prawnej oraz aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego.

Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są przedłożyć komisji przetargowej dokumenty stwierdzające tożsamość.

Dodatkowo przed przystąpieniem do przetargu Przewodniczącemu Komisji Przetargowej należy złożyć pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z ogłoszeniem o przetargu, warunkach przetargu i przyjęciu ich bez zastrzeżeń oraz o zapoznaniu się z nieruchomością w terenie i o zrzeczeniu się wszelkich roszczeń dotyczących stanu nieruchomości w przypadku jej nabycia.
W przypadku nabywania nieruchomości przez cudzoziemców mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 2278). Nabywca zobowiązany jest do ustalenia we własnym zakresie czy nabycie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, takiego zezwolenia wymaga.

Osoby ubiegające się o nabycie nieruchomości w ramach ekwiwalentu za nieruchomości pozostawione poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r. zwalnia się z obowiązku wniesienia wadium, w wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu terminie, jeżeli **do dnia 20 listopada 2026 r. do godz. 14:00** w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Kamiennej Górze, zgłoszą uczestnictwo w przetargu, przedstawią oryginał zaświadczenia lub decyzji potwierdzającej prawo do zaliczenia wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego oraz złożą pisemne zobowiązanie do uiszczenia kwoty równej wysokości wadium ustalonego w razie uchylenia się od zawarcia umowy.

Wysokość postąpienia ustalają uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie **nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej**, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
Koszty notarialne i sądowe ponosi nabywca nieruchomości.

Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygra, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości.

Uczestnikom przetargu, którzy go nie wygrają, wadium zostanie zwrócone niezwłocznie po zamknięciu przetargu, nie później niż przed upływem 3 dni.
Jeżeli osoba ustalona, jako nabywca nieruchomości nie dokona wpłaty całej należnej kwoty z tytułu nabycia lub nie stawi się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie zawarcia umowy, podanym w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

Bliższe informacje o przetargu można uzyskać w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Kamiennej Górze, ul. Sienkiewicza 6a, pokój nr 402 lub 405, tel. 75 64 50 118, 75 64 50 119. Zastrzega się prawo odwołania przetargu jedynie z ważnych powodów.

Nieruchomość została przeznaczona do sprzedaży Zarządzeniem Nr 33/2026 Starosty Kamiennogórskiego z dnia 24 czerwca 2026 r. w sprawie przeznaczenia do zbycia w drodze przetargu ustnego nieograniczonego prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych w Miszkowicach, gmina Lubawka i oznaczonych geodezyjnie jako działki: nr 354/1, nr 355, nr 356, nr 365/1, nr 366/1, nr 397/5, nr 400/1, które zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Kamiennej Górze oraz opublikowane na stronie internetowej www.kamienna-gora.pl i w Biuletynie Informacji Publicznej tutejszego urzędu w kategorii „Nieruchomości" pod adresem www.kamienna-gora.bip.net.pl, a ponadto informację o jego wywieszeniu podano do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie.

Ogłoszenie o przetargu wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Kamiennej Górze oraz opublikowano na stronie internetowej www.kamienna-gora.pl i w Biuletynie Informacji Publicznej tutejszego urzędu w kategorii „Nieruchomości" pod adresem www.kamienna-gora.bip.net.pl a także w sposób zwyczajowo przyjęty (Zarządzenie Nr 48/2026 Starosty Kamiennogórskiego z dnia 20.10.2026 r.). Wyciąg z ogłoszenia o przetargu został zamieszczony w prasie lokalnej.

Starosta Kamiennogórski
/-/ Małgorzata Krzyszkowska