

Oddział Terenowy we Wrocławiu
WRO.WKUZ.GZ.4240.125.2025.AI.3

Wrocław, 15.04.2025 r.

Termin publikacji: od 28.04.2025 r. do 13.05.2025 r.

Wykaz

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 przeznaczonej do sprzedaży, stanowiących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

Nieruchomość nierolna, niezabudowana położona w:
obrębnie **Kuropatnik**, gmina **Strzelin**, powiat **strzeliński**, województwo **dolnośląskie**:

dz. 490/2

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,23 ha** (użytki rolne: 0,23 ha), **z czego**:

- **Sady na trwałych użytkach zielonych** o pow. 0,23 ha, w tym Sady na Pastwiskach trwałych o pow. 0,23 ha w *klasie S-PsIV*.

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów, nieruchomość położona w I okręgu podatkowym.

Stan nieruchomości: Działka niezabudowana, nieogrodzona o wydłużonym kształcie wielokąta. Nieruchomość położona w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej o dobrym i średnim standardzie oraz terenów niezabudowanych. Od zachodu działka posiada dostęp do drogi publicznej gruntowej – ul. Modrzewiowej. Teren nieruchomości lekko pofałdowany ze względnych warunkami zabudowy. Obszar nieużytkowany rolniczo. Na działce znajduje się młody drzewostan o charakterze przypadkowym, nieposiadający sortymentów użytkowych. Od zachodu w drodze gminnej znajduje się sieć energetyczna.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1T/00034955/4 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Strzelinie.

Cena nieruchomości wynosi: 139 800,00 zł

Uwaga: cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto, stawka VAT – 23%.

Zagospodarowanie przestrzenne:

Dla dz. **490/2** ob. **Kuropatnik** uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uchwałą Rady Miejskiej w Strzelinie nr XIII/175/19 z dnia 29.10.2019 r. (Dz. U. Woj. Dol. z dnia 15.11.2019 r. poz. 6517). Zgodnie z nim przedmiotowa nieruchomość została oznaczona symbolami: **2MN/Uł** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabud. usługowo-turystyczna, **4MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, **25MM** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa, **25KDW, 29KDW** – drogi wewnętrzne. Natomiast zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin zatwierdzonego Uchwałą nr XXIII/31/16 z dnia 30.06.2016 r. działkę oznaczono symbolami: **MR** – obszary rekreacji indywidualnej, **MUN** – obszary zabudowy podmiejskiej i wiejskiej.

Rada Miejska w Strzelinie nie przystąpiła do zmiany obecnego MPZP oraz Studium. Obecne Studium nie przewiduje możliwości lokalizacji ferm wiatrowych. Przyszłe plany rozbudowy dróg gminnych zostały ujęte w MPZP. Z informacji posiadanych przez Urząd nie wynika, że na działce nr **490/2** ob. **Kuropatnik** znajdują się udokumentowane złoża surowców naturalnych. Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta planem odbudowy oraz nie jest położona na obszarze zdegradowanym, obszarze rewitalizacji oraz w Specjalnej strefie rewitalizacji. Nie planuje się w najbliższym czasie ustanowienia ww. obszarów. Dla terenów objętych MPZP nie ma możliwości wydania warunków zabudowy.

Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie Nadzór Wodny w Strzelinie: informuje, że nie wnosi zastrzeżeń do zamiaru sprzedaży dz. **490/2** ob. **Kuropatnik**. Na nieruchomości nie ma kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, ani ciekami naturalnymi. Przedmiotowa działka nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego. PGW Wody Polskie NW w Strzelinie nie planuje prowadzenia zadań inwestycyjnych w obrębie nieruchomości.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu informuje, że:

I. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

1. Wschodnia część dz. nr **490/2** obręb **Kuropatnik** zlokalizowana jest na terenie historycznego układu ruralistycznego i zabytkowego zespołu budowlanego przysiółka Kaczerki. Ponadto teren ten podlega ochronie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązują następujące ustalenia: zagospodarowanie terenu oraz ewentualna nowa zabudowa winna nawiązywać rozwiązaniami formalnymi, w tym lokalizacją, rozplanowaniem, skalą, sposobem kształtowania bryły, użytymi materiałami, opracowaniem elewacji, kolorystyką - do historycznych budynków o zachowanych walorach kulturowych i analogicznej funkcji, ulokowanych w sąsiedztwie. Rozwiązania projektowe winny uwzględniać zasady ochrony krajobrazu kulturowego wsi.
2. Pozostała część działki nr **490/2** obręb **Kuropatnik** zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego układu ruralistycznego podlegającego ochronie konserwatorskiej. Dopuszczone formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz, w zakresie lokalizacji, skali, formy architektonicznej, użytych materiałów i kolorystyki, uwzględniając zastane relacje przestrzenno-formalne i sąsiedztwo terenów ruralistycznych. Dla zainwestowania obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

II. Uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

Działka nr **490/2** obręb **Kuropatnik** zlokalizowana jest w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego obowiązują, w sąsiedztwie rozpoznanych stanowisk archeologicznych. Obowiązują następujące ustalenia: Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze związane z pracami ziemnymi (poza rolniczym użytkowaniem) należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa. Pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed pozwoleniem na budowę i dla robót niewymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

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

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

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – 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 to 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 położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych:
 - 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), 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** podlegają w pierwszej kolejności sprzedaży w trybie przetargu ograniczonego do podmiotów wyszczególnionych w art. 29 ust. 3b powołanej wyżej ustawy.

Termin, miejsce i warunki uczestnictwa 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 zakresie rodzaju i klasy użytków oraz powierzchni nieruchomości.

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

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 28.04.2025 r. do 13.05.2025 r.** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miasta i Gminy w Strzelinie, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu**, na stronach internetowych <https://www.gov.pl/web/kowr>, **Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP)** oraz dodatkowo w **Sołectwie wsi Kuropatnik**.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży, warunkami przetargu można się zapoznać w terminie publikacji niniejszego wykazu w siedzibie Oddziału Terenowego KOWR we Wrocławiu, ul. Mińska 60, tel. 71-35-63-919.

Sporządziła: Adrianna Inglot, tel.: 797-604-688, e-mail: adrianna.inglot@kowr.gov.pl

Z upoważnienia Dyrektora OT

Z-ca Kierownika WKURiGZ

Magdalena Rumińska

/podpisano elektronicznie/