



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu
SZ we Wrocławiu

Wrocław, 2023-08-01

termin publikacji od 16.08.2023 r. do 31.08.2023 r.

Wykaz numer: WRO.WKUZ.WR.4240.406.2022.MS.27

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT Wrocław

działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 marca 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**, stanowiących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

I. Nieruchomość nierolną, niezabudowaną położoną w:

obrębie **Długołęka**, gmina **Długołęka**, powiat **wrocławski**, województwo **dolnośląskie** dz. **354/7 AM1**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,46 ha** (użytki rolne 0,46 ha) z czego:

- grunty orne o pow. **0,46 ha** w klasach: RIVa - 0,30 ha; RIVb - 0,13 ha; RV - 0,03 ha.

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

Stan nieruchomości: *nieruchomość położona w zachodniej części obrębu Długołęka. W najbliższym sąsiedztwie działka od strony północno-zachodniej graniczy z linią kolejową nr 143 Wrocław Popowice – Kalety, od strony południowo-wschodniej działka graniczy z działkami rolnymi, a od strony południowej z łąką. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – do drogi, tj ul. Okrężnej brakuje ok. 13 m. Działka niezabudowana, niezagospodarowana, nieogrodzona, pokryta roślinnością trawiastą oraz samosiewami drzew w różnym wieku (olchy szare i czarne). Na terenie działki, w południowo-zachodnim narożniku znajduje się studzienka kanalizacji sanitarnej. W pobliżu działki, wzdłuż ul. Okrężnej występuje także sieć elektroenergetyczna. Teren działki podmokły, względnie płaski, kształt działki regularny, ale mało korzystny pod względem samodzielnego zagospodarowania.*

UWAGA: *Przyszły nabywca własnym staraniem i na własny koszt ustanowi dostęp ww. nieruchomości do drogi publicznej i nie będzie obecnie, ani w przyszłości występować wobec KOWR z jakimikolwiek roszczeniami z powyższego tytułu.*

Cena nieruchomości wynosi: 775 000,00 zł

W tym wartość drzewostanu: 900,00 zł

Cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto - stawka VAT – 23%.

Dla ww. nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1E/00084506/3 przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy.

II. Nieruchomość nierolną, niezabudowaną położoną w:

obrębie **Długołęka**, gmina **Długołęka**, powiat **wrocławski**, województwo **dolnośląskie** dz. **354/4 AM1**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,14 ha** (użytki rolne 0,14 ha) z czego:

- grunty orne o pow. **0,14 ha** w klasach: RIVa - 0,03 ha; RIVb - 0,02 ha; RV - 0,09 ha.

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

Stan nieruchomości: nieruchomość położona w zachodniej części obrębu Długołęka. W najbliższym sąsiedztwie działka od strony północnej graniczy z linią kolejową nr 143 Wrocław Popowice – Kalety, od strony południowej z drogą publiczną – tj. ul. Okrężną, od strony wschodniej i zachodniej z działkami rolnymi. Działka niezabudowana, nieogrodzona, pokryta roślinnością trawiastą oraz samosiewami drzew bez wartości ekonomicznej i nawłocią. W pobliżu działki, wzdłuż ul. Okrężnej występuje także sieć elektroenergetyczna. Teren działki podmokły, względnie płaski, kształt działki regularny (wąski i długi prostokąt), ale mało korzystny pod względem samodzielnego zagospodarowania. Wzdłuż zachodniej granicy działki wykonano orkę, wobec czego **przyszły nabywca własnym staraniem i na własny koszt obejmie przedmiotową nieruchomość w posiadanie i nie będzie obecnie, ani w przyszłości zgłaszać jakichkolwiek roszczeń wobec KOWR z tego tytułu.**

Cena nieruchomości wynosi: 262 000,00 zł

Cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto - stawka VAT – 23%.

Dla ww. nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1E/00097673/8 przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy.

III. Nieruchomość nierolną, niezabudowaną położoną w:

obrębie **Długołęka**, gmina **Długołęka**, powiat **wrocławski**, województwo **dolnośląskie** dz. **354/10 AM1.**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,07 ha** (użytki rolne 0,07 ha) z czego:

- grunty orne o pow. **0,07 ha** w klasach: RIVa - 0,02 ha; RIVb - 0,02 ha; RV - 0,03 ha.

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

Stan nieruchomości: nieruchomość położona w zachodniej części obrębu Długołęka. W najbliższym sąsiedztwie działka od strony północnej graniczy z linią kolejową nr 143 Wrocław Popowice – Kalety, od strony południowej z drogą publiczną – tj. ul. Okrężną, od strony wschodniej i zachodniej z działkami rolnymi. Działka niezabudowana, nieogrodzona, pokryta roślinnością trawiastą oraz samosiewami drzew bez wartości ekonomicznej i nawłocią. Przy południowo-wschodniej części działki znajduje się stacja rozdzielni prądowej. Teren działki podmokły, względnie płaski, kształt działki regularny (wąski i długi prostokąt), korzystny pod względem przeznaczenia w planie miejscowym.

Cena nieruchomości wynosi: 52 000,00 zł

Cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto - stawka VAT – 23%.

Dla ww. nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1E/00084506/3 przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy.

Zagospodarowanie przestrzenne:

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Długołęka (Uchwała Nr XXXII/581/2005 Rady Gminy Długołęka z dnia 31.03.2005 r.) działka nr:

- 354/4, obr. Długołęka położona jest częściowo na terenie oznaczonym symbolem **KD – tereny komunikacji drogowej – ulica kl. „D” dojazdowa** oraz częściowo na terenie oznaczonym symbolem **U/P1 – tereny aktywności gospodarczej z wykluczeniem inwestycji uciążliwych, dodatkowo działka znajduje się w granicy strefy bezpieczeństwa stanowiącej proponowany obszar ograniczonego użytkowania o szerokości 90 m (45 m od osi linii).**
- 354/7, obr. Długołęka położona jest częściowo na terenie oznaczonym symbolem **KD – tereny komunikacji drogowej – ulica kl. „D” dojazdowa**, częściowo na terenie oznaczonym symbolem **U/P1 – tereny aktywności gospodarczej z wykluczeniem inwestycji uciążliwych** oraz częściowo na terenie oznaczonym symbolem **ZN przeznaczonym pod tereny zieleni nieurządzonej na gruntach rolnych.**
- 354/10, obr. Długołęka położona jest na terenie oznaczonym symbolem **KD – tereny komunikacji drogowej – ulica kl. „D” dojazdowa.**

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka (Uchwała Nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22.05.2014 r., zmiana uchwałą nr XL/471/22 z dnia 17.02.2022 r.) działki nr: 354/4, 354/7, 354/10, obr. Długołęka położona jest na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolami: **AG1 – aktywności gospodarczej z wykluczeniem inwestycji uciążliwych.** Dodatkowo działka 354/4 znajduje się w obszarze pasa technologicznego linii elektroenergetycznych.

Ponadto, Gmina nie podjęła i nie planuje podjęcia uchwał o przystąpieniu do sporządzenia nowego lub zmiany obowiązującego studium dla gminy Długołęka, jednakże przystąpiono do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Długołęka – MPZP Długołęka XXII (uchwała nr XLIII/517/22 z dn. 19 maja.2022 r., na terenie którego znajduje się wskazana działka. Obecnie trwają prace nad wyłonieniem wykonawcy.

Gmina Długołęka nie podjęła uchwały na podstawie przepisów ustawy z dn. 09.10.2015 r. o rewitalizacji, w której wyznaczyłby obszar zdegradowany lub obszar rewitalizacji. Gmina Długołęka nie podjęła uchwały na podstawie przepisów ustawy z dn. 09.10.2015 r. o rewitalizacji, w której wyznaczyłby strefę rewitalizacji.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz mpzp nie wyznaczono lokalizacji elektrowni wiatrowych. Gmina nie ma planów dotyczących budowy, rozbudowy czy modernizacji inwestycji drogowych dla ww. działki. Dla ww. działki nie wydawano decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie:

Wszystkie wymienione działki są zdrenowane. Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, należy stosować oraz przekazać nabywcy nieruchomości następujące przepisy prawne i zalecenia:

- zgodnie z art. 205 ustawy Prawo wodne „utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy — do tej spółki lub tego związku spółek wodnych”;
- w przypadku wykonywania robót ziemnych związanych ze zmianą zagospodarowania i uzbrajaniem terenu może dojść do uszkodzenia rurociągów drenarskich. Fakt ten należy natychmiast zgłosić do spółki wodnej działającej na terenie gminy lub do związku spółek wodnych. Następnie trzeba wykonać naprawę uszkodzeń systemu drenarskiego pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych. Pozostawienie uszkodzonej sieci drenarskiej może doprowadzić do zmiany stosunków wodnych w gruncie skutkujących lokalnymi wymokliskami oraz uszkodzeniami w obiektach budowlanych. Ponadto inwestor odpowiadać będzie za wszystkie szkody powstałe w wyniku nie podjętych lub przeprowadzonych nieprawidłowo robót naprawczych.
- w przypadku zmiany sposobu użytkowania gruntów odwadnianych przez rowy melioracyjne, ze sposobu rolniczego na zurbanizowany, mogą nastąpić zmiany warunków hydrologicznych i sposobu funkcjonowania tych rowów. Na terenach zurbanizowanych występują znacznie większe i w krótszym czasie spływy wód opadowych z terenu do odbiornika). Dlatego też, należałoby uwzględnić i przewidzieć konieczność opracowania koncepcji przebudowy tych urządzeń, aby wyeliminować niekorzystny ich wpływ na tereny sąsiednie przez ich podtapianie.
- zgodnie z art. 232, ust.1 Prawa wodnego „zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych oraz do brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar”, wskazanym jest pozostawienie dla celów konserwacji wzdłuż koryta rowu lub cieku pasa terenu wolnego od wszelkiej trwałej zabudowy, o szerokości min. 4,0 m;
- wnioskowana działka nie znajduje się na terenie szczególnego zagrożenia powodzią.
- PGW Wody Polskie nie planują obecnie prowadzenia zadań inwestycyjnych w obrębie przedmiotowej działki.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

Uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

Na przedmiotowych działkach nie stwierdzono dotychczas obecności stanowisk archeologicznych. W przypadku podjęcia inwestycji związanych z pracami ziemnymi należy liczyć się z możliwością odkrycia nowych stanowisk archeologicznych.

W związku z powyższym obowiązują następujące ustalenia:

w razie odkrycia podczas robót ziemnych obiektów nieruchomych bądź ruchomych zabytków archeologicznych (bądź przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami) Inwestor zobowiązany jest przerwać prace mogące uszkodzić ten przedmiot, zabezpieczyć go przy pomocy dostępnych środków oraz niezwłocznie powiadomić Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W tym przypadku zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe, prowadzone przez uprawnionego archeologa, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W trakcie ewentualnych ratowniczych badań archeologicznych wszelkie odkryte przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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.

KOWR – 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 50% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy na 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.

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 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 **16.08.2023** roku do **31.08.2023** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy Długołęka, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR we Wrocławiu, Sołectwie wsi Długołęka**, na stronach internetowych **www.gov.pl/web/kowr** oraz stronie podmiotowej **Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP)**.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej we Wrocławiu, ul. Kunickiego 2, tel. 502 792 151, e-mail: maciej.szukalski@kowr.gov.pl.