



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

termin publikacji od 01.09.2023 r. do 18.09.2023 r.

WRO.WKUZ.WR.4240.51.2022.MR

Wrocław dnia 11.08.2023r.

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 przeznaczonych do sprzedaży**, stanowiących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

1. Nieruchomość rolna, niezabudowana położona w:

obręb **Kotowice**, gmina **Oborniki Śląskie**, powiat **trzebnicki** województwo **dolnośląskie** dz. **6 AM 1**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **2,09 ha** (użytki rolne 2,09 ha) z czego:

- Grunty orne **2,03 ha** w klasach: RIIIa – 1,90 ha; RIVa – 0,13 ha;
- Grunty pod rowami **0,06 ha** w klasie: W-RIIIa

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1W/00017310/8 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Trzebnicy.

W dziale III Księgi Wieczystej znajduje się zapis:

Ostateczna z dniem 25.08.2018r. Decyzja Wojewody Dolnośląskiego nr I-PE-24/18 z dnia 20.07.2018r. o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej pn.: "budowa linii 400 kv Czarna - Pasikurówice " w ramach zadania: "Budowa linii 400 kV Mikułowa -Czarna - Pasikurówice", na podstawie art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (tj. Dz.U. z 2018r. Poz. 404) na mocy, której zgodnie z załącznikiem graficznym (dołączony do decyzji stanowiącej podstawę wpisu), w celu zapewnienia Polskim Sieciom Elektroenergetycznym S.A. prawa do wejścia na teren nieruchomości dla prowadzenia budowy strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej. Wojewoda Dolnośląski ogranicza sposób korzystania z nieruchomości - poprzez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania tych przewodów i urządzeń oraz prac związanych z budową, przebudową, utrzymaniem, eksploatacją, konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń.

Przedmiot wykonywania: działki nr 6 i 9 położone w obrębie Kotowice, gminie Oborniki Śląskie, powiecie trzebnickim, województwie dolnośląskim.

Stan nieruchomości:

Dojazd do działki prowadzi bezpośrednio z lokalnej drogi asfaltowej przebiegającej między miejscowościami Raków i Kotowice a w/w droga stanowi pld. granicę nieruchomości. Ponadto sąsiedztwo działki od wsch. wyznacza teren użytkowany rolniczo a od pln. - zach. przebiega częściowo zadrzewiony, nie wyznaczony geodezyjnie rów melioracyjny. Nieruchomość o nieregularnym kształcie, użytkowana rolniczo przez obecnego dzierżawcę. Na działce posadowiony jest słup elektroenergetyczny.

Cena nieruchomości wynosi: 160.400,00 zł (słownie: sto sześćdziesiąt tysięcy czterysta złotych)

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

*Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów: Gołędzinów, Kotowice, Paniowice, Pęgów, Wilczyn, Zajączków zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr 0150/XLII/311/06 z dnia 19 stycznia 2006r. działka **nr 6 AM 1** położona w obrębie **Kotowice** znajduje się w planie na terenach oznaczonych symbolami: **R/19**, przez działkę przebiegają linie*

elektroenergetyczne - sieć przesyłowa o napięciu 400 kV wraz z terenem, na którym obowiązują ograniczenia w jego użytkowaniu. Działka znajduje się na terenach powodzi z 1997 roku.

R/19 – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – uprawy polowe,

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, masztów telekomunikacyjnych i elektrowni wiatrowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 3) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
- 4) dopuszcza się zalesienie terenu po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach szczegółowych.
- 5) dopuszcza się przeznaczenie całości terenów pod uprawy sadownicze,
- 6) w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych dopuszcza się utworzenie stawów wodnych z produkcją rybną o pow. lustra wody nie przekraczającej 0,2ha,
- 7) przez tereny rolne, przez które przebiegają sieci gazowe wysokiego ciśnienia DN 350 PN 6.3 MPa oraz DN 200 PN 6.3 MPa ustala się strefę ochronną od sieci o szerokości 35 m po obu stronach gazociągu, licząc od osi gazociągu.

Zgodnie z opinią Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w granicach działki zlokalizowany jest rów melioracyjny o symbolu R-U27, na działce jest możliwość wystąpienia sieci drenarskiej, brak innych kolizji z ciekami, urządzeniami administrowanymi przez PGW Wody Polskie oraz urządzeniami melioracyjnymi.

Zgodnie z obowiązującą Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2021 r. poz. 2233) należy stosować oraz przekazać ewentualnemu nabywcy nieruchomości następujące przepisy prawne, jak również zalecenia:

Zgodnie z art. 205 ww. ustawy utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych (takich jak rowy melioracyjne) 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 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. W takim przypadku należałoby uwzględnić i przewidzieć konieczność opracowania koncepcji przebudowy tych urządzeń, aby wyeliminować niekorzystny ich wpływ na tereny sąsiednie przez ich podtapianie. Do celów konserwacyjnych i utrzymaniowych zaleca się pozostawienie wzdłuż koryta cieku/rowu melioracyjnego pasa terenu wolnego od wszelkiej trwałej zabudowy o szerokości min. 4,0m. Na ww. działce jest możliwość wystąpienia niezainwentaryzowanej sieci drenarskiej. 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 lub do związku spółek wodnych, jeśli takowe działają na terenie gminy. 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.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

Na dz. 6 AM 1 w Kotowicach nie są zlokalizowane obiekty budowlane ujęte w ewidencji zabytków lub wpisane do rejestru zabytków.

W zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

na wskazanej działce nie odkryto dotąd zabytków archeologicznych. W razie odkrycia w trakcie robót ziemnych obiektów nieruchomych bądź ruchomych zabytków archeologicznych (bądź przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami) Inwestor zobowiązany jest wstrzymać prace, zabezpieczyć ten przedmiot przy użyciu dostępnych środków 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 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.

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; 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 właściwość organu w sprawach wspierania nowej inwestycji 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.*

Nieruchomość objęta niniejszym wykazem **przeznaczona jest do sprzedaży w trybie bezprzetargowym** – z możliwością skorzystania przez podmiot uprawniony z pierwszeństwa w nabyciu, w oparciu o art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w związku z art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, a w przypadku rezygnacji z tego prawa – w trybie przetargu, którego termin, miejsce i warunki zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.

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. 40a 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 **01.09.2023** roku do **18.09.2023** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miejskim w Obornikach Śląskich, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej we Wrocławiu**, na stronie internetowej www.kowr.gov.pl oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP), sołectwie wsi Kotowice.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej we Wrocławiu, ul. Kunickiego 2 tel. 797-604-707