



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

WRO.WKUZ.WR.4240.249.2023.AI.1

Wrocław, dnia 21.09.2023 r.

Termin publikacji **od 02.10.2023 r. do 17.10.2023 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 obrębie:

Rogoź, gmina **Wisznia Mała**, powiat **trzebnicki**, województwo **dolnośląskie**:

dz. 51/2

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,31 ha** (użytki rolne 0,31 ha), **z czego:**

- **Trwałe użytki zielone** o pow. 0,31 ha, w tym Pastwiska trwałe o pow. 0,31 ha, w klasie PsII – 0,21 ha, PsIII – 0,10 ha.

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

Stan zagospodarowania: nieruchomość niezabudowana, nieogrodzona w kształcie wieloboku foremnego, z korzystnymi warunkami do zabudowy. Otoczenie działki stanowi nowopowstała kameralna wolnostojąca zabudowa oraz w pobliżu tereny zielone. Brak uciążliwego sąsiedztwa. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, gminnej z nawierzchnią asfaltową (ul. Słoneczna). Teren pokryty chwastami, krzakami i pojedynczymi drzewami pochodzącymi z nalotu bez wartości użytkowej. (Wd = 0 zł). Od północy w drodze znajdują się media: gaz, woda, prąd.

Dla obu nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1W/00020565/4 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Trzebnicy.

UWAGA:

W dziale III Prawa, Roszczenia i Ograniczenia księgi wieczystej nr **WR1W/00020565/4** widnieją:
- **Inny wpis** – wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej pn.: „Budowa linii 400 kV Czarna - Pasikutowice” w ramach zadania: „Budowa linii 400 kV Mikułowa-Czarna-Pasikutowice” na podstawie art. 7 ust. 6 Ustawy z dnia 24.07.2015 R. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz.404) dla dz. 139/1, 140/1 ob. Rogoź.

- **Ograniczenia w rozporządzeniu nieruchomością** – dot. inwestycji – „Budowy linii 400kV Czarna-Pasikurówice” w ramach zadania: „Budowa Linii 400kV Mikułowa—Czarna-Pasikurówice” dla dz. 139/1, 140/1 ob. Rogoź.

Cena nieruchomości wynosi: 658 700,00 zł

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

Zagospodarowanie przestrzenne:

Obszar dz. **51/2** ob. **Rogoź** jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o nazwie MPZP Rogoź, zatwierdzonym Uchwałą nr VI/XXXIX/345/14 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 22.01.2014 r. (Dz. Urz. Woj. Dol. poz. 4397 z dnia 21.10.2014 r.). Działka **51/2** oznaczona została symbolem: **MN/20 – tereny zabudowy mieszkaniowej**. Dodatkowo ww. działka położona jest w strefie ochrony zabytków archeologicznych. Gmina nie planuje zmiany obecnego MPZP oraz Studium.

Gmina nie podjęła i nie planuje podjąć uchwały wyznaczającej na ww. terenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Nieruchomość nr **51/2** nie jest objęta Specjalną Strefą Rewitalizacji. W obowiązującym Studium występuje zapis o zakazie budowy elektrowni wiatrowych. Na przedmiotowej nieruchomości Gmina planuje modernizację ul. Słonecznej oznaczonej, jako dz. 87/1 położonej przy dz. **51/2** - inwestycję drogową o znaczeniu lokalnym i ponad lokalnym. Dla nieruchomości nie była wydana żadna decyzja o warunkach zabudowy.

Państwowe Gospodarstwo Wodne - Wody Polskie, Nadzór Wodny w Wołowie informuje, że na terenie dz. **51/2** ob. **Rogoź** w gm. Wisznia Mała nie występują śródlądowe wody płynące, ani nie graniczy oraz nie koliduje z urządzeniami melioracji wodnych.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu informuje, że:

I. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

Południowa część działki nr **51/2** ob. **Rogoź** znajduje się na terenie historycznego układu ruralistycznego i zabytkowego zespołu budowlanego podlegającego ochronie konserwatorskiej. Obszar ten stanowi zabytek w myśl art. 3 pkt 4, 12, 14 w związku z art. 6 ust. 1 pkt. podlega ochronie na podstawie art. 7 pkt. 4 ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (T.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840) i ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków. 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 historycznego wyglądu budynków o zachowanych walorach kulturowych i analogicznych funkcji, ułożonych w sąsiedztwie. Rozwiązania projektowane winny uwzględniać zasady ochrony krajobrazu kulturowego wsi.

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne planowane na terenie działki należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu w trybie art. 39 ust. 3 Prawa budowlanego.

II. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

Ze względu na położenie dz. **51/2** ob. **Rogoź** na terenie osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego oraz na terenie wsi o metryce średniowiecznej obowiązują następujące ustalenia:

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym terenie 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 wydaniem pozwolenia na budowę - przez realizację inwestycji tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonania robót budowlanych.

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 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 dnia 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 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:

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.

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 **02.10.2023 r. do 17.10.2023 r.** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy w Wiszni Małej, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, KOWR OT we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej Gospodarowania Zasobem KOWR we Wrocławiu, Sołectwie wsi Rogoź**, a także na stronie internetowej www.gov.pl/kowr oraz stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP).

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej KOWR we Wrocławiu, ul. Kunickiego 2, tel. 71-35-63-919.

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