

Oddział Terenowy we Wrocławiu
SZ we Wrocławiu
WRO.WKUZ.WR.4240.269.2023.AI.1

Wrocław, 05.10.2023 r.

Termin publikacji od 16.10.2023 r. do 31.10.2023 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:

1. Nieruchomość rolna, niezabudowana położona w:

obrębzie **Brzezie**, gmina **Trzebnica**, powiat **trzebnicki**, województwo **dolnośląskie**

dz. 15

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **1,75 ha** (użytki rolne 1,75 ha), **z czego:**

- **Trwałe użytki zielone** o pow. 1,69 ha, w tym **Łąki trwałe** o pow. 1,69 ha, w klasie ŁV – 1,39 ha, ŁVI – 0,30 ha;
- **Grunty pod rowami na trwałych użytkach zielonych** o pow. 0,06 ha, w tym Grunty pod rowami na łąkach trwałych w klasie W-ŁV – 0,04 ha, W-ŁVI – 0,02 ha.

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

Powierzchnia w ha przeliczeniowych: 0,3230 ha.

Stan nieruchomości: nieruchomość niezabudowana, nieogrodzona w kształcie wydłużonego czworoboku. Działka sąsiaduje z terenami rolnymi w znacznym oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej. Granicę południową wyznacza rów melioracyjny, częściowo drożny. Dojazd do nieruchomości od północy drogą gruntową gminną. Teren z lokalnymi podmoknięciami. Grunty nieuprawiane, zachwaszczone i zakrzaczone z przypadkowym młodym drzewostanem. Złe warunki prac polowych, wymagane wysokie nakłady w celu przywrócenia gruntów do uprawy.

Cena nieruchomości wynosi: 63 800,00 zł

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

2. Nieruchomość rolna, niezabudowana położona w:

obrębzie **Brzezie**, gmina **Trzebnica**, powiat **trzebnicki**, województwo **dolnośląskie**

dz. 20

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **1,94 ha** (użytki rolne 1,94 ha), **z czego:**

- **Trwałe użytki zielone** o pow. 1,89 ha, w tym **Łąki trwałe** o pow. 1,89 ha, w klasie ŁIV – 0,51 ha, ŁV – 1,38 ha;
- **Grunty pod rowami na trwałych użytkach zielonych** o pow. 0,05 ha, w tym Grunty pod rowami na łąkach trwałych w klasie W-ŁIV – 0,02 ha, W-ŁV – 0,03 ha.

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

Powierzchnia w ha przeliczeniowych: 0,6585 ha.

Stan nieruchomości: nieruchomość niezabudowana, nieogrodzona w kształcie wydłużonego czworoboku. Działka sąsiaduje z terenami rolnymi w znacznym oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej. Granicę południową wyznacza rów melioracyjny, częściowo drożny. Dojazd do nieruchomości od północy drogą gruntową gminną. Teren z lokalnymi podmoknięciami. Grunty nieuprawiane, zachwaszczone i zakrzaczone z przypadkowym młodym drzewostanem. Wartość drzewostanu Wd = 0 zł. Złe warunki prac polowych, wymagane wysokie nakłady w celu przywrócenia gruntów do uprawy.

Cena nieruchomości wynosi: 70 300,00 zł

Uwaga: cena sprzedaży nieruchomości jest cena brutto, stawka VAT – zw.

Dla obu nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1W/00044760/5 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Trzebnicy.

Zagospodarowanie przestrzenne:

Dla nieruchomości **15, 20 ob. Brzezie** nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica, uchwalonym Uchwałą nr XVIII/195/2000 Rady Miejskiej w Trzebnicy w dniu 29.06.2000 r. z późn. zm., teren ww. działek oznaczony jest symbolem **ZL – tereny lasów z funkcją dominującą: kompleksy leśne, zadrzewienia i uzupełniająca: zieleń dolin rzecznych wraz z ciekami, zbiorniki wodne, kompleksy rolnicze-krajobrazowe, urządzenia obsługi turystyki, w tym parkingi przydrożne; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej**. Gmina Trzebnica nie podjęła i nie planuje podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica. Rada Miejska w Trzebnicy nie podjęła i nie planuje podjęcia uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oraz nie planuje w najbliższym czasie przystąpienia do wyznaczenia Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Na terenie ww. działek nie przewiduje się terenów pod lokalizację elektrowni wiatrowych. Nie planuje się inwestycji drogowych o znaczeniu lokalnym i ponad lokalnym, bądź lokalizacji innych inwestycji celu publicznego. Nie została wydana żadna decyzja o warunkach zabudowy.

Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Lesznie: informuje, że nie wnosi zastrzeżeń do zamiaru sprzedaży dz. **15, 20 ob. Brzezie**. Na przedmiotowych nieruchomościach nie występują śródlądowe wody płynące. Jednakże na dz. **15** występują urządzenia melioracji wodnych – rów o nazwie R-XK10 oraz R-XK21, ponadto działka graniczy z rowem o nazwie R-XK17 i R-XK10, natomiast na dz. nr **20** występuje rów R-XK10 i graniczy z rowem R-XK17 i R-XK20.

Jednocześnie wyjaśniamy, że zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2022, poz. 855 z późn. zm.) należy stosować następujące przepisy prawne i zalecenia:

- Zgodnie z art. 205 ustawy Prawo Wodne „utrzymanie 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 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.

- Wskazany jest pozostawienie dla celów konserwacji wzdłuż koryta rowu lub cieku pasa terenu wolnego od wszelkiej trwałej zabudowy o szerokości min. 4,0 m.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu nie wnosi sprzeciwu, co do sprzedaży ww. działek. Brak jest obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

I. Uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych: Na działkach nr **15, 20 ob. Brzezine** nie stwierdzono dotychczas obecności stanowisk archeologicznych. Jednakże w przypadku rozdysponowania tego terenu i 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 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Tj. Dz. U. 2022, poz. 840).

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 dla obu nieruchomości, 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 dla dz. 15 nie dłuższy niż 6 lat, a dla dz. 20 nie dłuższy niż 7 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 wygaśnię 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.

1. 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.
2. Zgodnie z oświadczeniem stron, w odniesieniu do przedmiotowej działki zastrzega się **umowne prawa odkupu** wykonywane przez Krajowy Ośrodek na rzecz Skarbu Państwa **w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości**, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

Prawo odkupu może zostać wykonane przez Krajowy Ośrodek zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, jak i w odniesieniu do poszczególnych jej części niezależnie, kto będzie wówczas właścicielem tej nieruchomości, gdy:

- a) nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmianą dotychczasowego planu albo wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- b) w uchwalonym lub zmienionym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
- c) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z projektem tego planu nieruchomość ma być przeznaczona na cele nierolne,
- d) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zgodnie z projektem tego studium nieruchomość przewidziana ma być na cele nierolne,
- e) wojewoda lub starosta wszczął postępowanie o wydanie decyzji na podstawie, której nieruchomość podlegałaby wywłaszczeniu albo z mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
- f) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodzi złoża surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży,
- g) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez Kupującego,
- h) wydano decyzję o warunkach zabudowy (decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) dotyczącą lokalizacji elektrowni wiatrowej lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazano konkretną lokalizację elektrowni wiatrowej na przedmiotowej nieruchomości.

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 16.10.2023 roku do 31.10.2023 roku** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miejskim w Trzebnicy, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR we Wrocławiu, Sołectwie wsi Brzezie**, na stronach internetowych **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 lub 797-604-688.

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