



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu
SZ we Wrocławiu

Wrocław, 2023-10-10

termin publikacji od 24.10.2023 r. do 08.11.2023 r.

Wykaz numer: WRO.WKUZ.WR.4240.187.2023.MS.21

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:

nieruchomość nierolną, zabudowaną położoną w:

obrębie **Krzyżowice-Wierzbica**, gmina **Kobierzyce**, powiat **wrocławski**, województwo **dolnośląskie 1/2 udziału** w działce nr **178/5 AM-1**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,1521 ha** z czego:

- grunty zabudowane o pow. **0,1521 ha** w klasie B

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

Stan nieruchomości: działka położona w środkowej części wsi Krzyżowice, przy ul. Głównej, w sąsiedztwie rozwijającej się nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dojazd do działki zapewnia droga o nawierzchni asfaltowej (ul. Główna). Działka w kształcie foremnego wieloboku. Na nieruchomości znajdują się trzy budynki w awaryjnym stanie technicznym, kwalifikujące się do rozbiórki. Według ewidencji gruntów i budynków, budynki w 1/2 udziału stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Spośród budynków wymienić należy: jednokondygnacyjny budynek mieszkalny o pow. zab. 172 m² oraz dwa jednokondygnacyjne budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa o pow. zabudowy 73 m² i 131 m². Nieruchomość nieużytkowana od wielu lat, występują pojedyncze zakrzaczenia i drzewa niepielęgowane i nie posiadające sortymentów użytkowych. Dobry dostęp do mediów.

Cena 1/2 udziału w nieruchomości wynosi: 185 500,00 zł

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

Dla ww. nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1K/00034499/1 w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków.

Zagospodarowanie przestrzenne:

dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowice, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XLVI/870/2023 z dn. 24.02.2023 r. Zgodnie z zapisami MPZP, przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym na rysunku „planu” symbolem: **7RM/MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej**. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce działka położona jest na terenie oznaczonym MN – obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ponadto, Gmina podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany obecnie obowiązującego m.in. dla tej nieruchomości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w miesiącu lipcu 2023 r. plan nie został jeszcze złożony do sporządzenia pracowni urbanistycznej, w związku z czym wówczas prace nad nim się nie rozpoczęły. Gmina nie planuje podjąć uchwał zmierzających do zmiany lub sporządzenia nowego studium. Gmina podjęła uchwałę o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizowanego zgodnie z art. 8 ustawy z dn. 9.10.2015 r. o rewitalizacji, a także uchwały wyznaczającej Specjalną Strefę Rewitalizacji, jednakże ww. działka nie znajduje się na żadnym z wymienionych powyżej obszarów. Gmina zamierza przystąpić do opracowania własnego Programu Rewitalizacji zgodnie z zapisami ustawy o rewitalizacji. Trwają prace nad wyznaczeniem obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Kobierzyce. Zgodnie przyjętymi zasadami priorytetami ustalonymi w Strategii Rozwoju Gminy Kobierzyce, gmina nie widzi potrzeby ustanawiania Specjalnej Strefy Rewitalizacji. W obecnie obowiązującym studium i mpzp nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych. Na przedmiotowym obszarze nie planuje się przebiegu lub modernizacji inwestycji drogowych o znaczeniu lokalnym lub ponad lokalnym, ani innych inwestycji celu publicznego. Dla przedmiotowej działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

Działka 178/5 znajduje się na obszarze historycznego układu ruralistycznego, który stanowi zabytek i objęty jest ochroną konserwatorską zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Z tego tytułu w MPZP znajdują się następujące zapisy dotyczące obiektów zlokalizowanych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej:

[...] Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Krzyżowice wraz z przysiółkiem Wierzbice, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
 - przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzennoarchitektoniczną w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
 - nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,
 - lokalizacja nowej zabudowy w obrębie dawnego zespołu folwarcznego możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków, z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie: skali gabarytów, bryły, kompozycji elewacji oraz użytych materiałów budowlanych i kolorystyki,
 - obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
 - nowe budynki dwukondygnacyjne, o maksymalnej wysokości do 9m, druga kondygnacja w poddaszu, bryła budynku na planie prostokąta (dopuszczalne aneksy: ganek, garaż),
 - w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 38° a 45°, pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym; symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic), -w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych, w występujących na terenie wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, wymagane elewacje, tynkowane lub ceglane,
 - należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki
- budynków: w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu,
- elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne – błędnych nasadzeń zieleni,
 - ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formą materiałem oraz wysokością należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane z elementami drewna, metaloplastyki, nie wyższe niż 1,60m),
 - ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych,
 - obowiązuje zachowania i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
 - umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
 - ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych,

- lokalizację silosów lub innych zbiorników na materiały masowe dopuszcza się na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieeksploatowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej,
- ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych z PCV (np. typu sidding),
- elementy infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu.

Dodatkowo ww. działka znajduje się na terenie wsi o metryce średniowiecznej oraz strefie ochrony zabytków archeologicznych ujętej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- wszelkie zamierzenia inwestycyjne na w/w działce związane z pracami ziemnymi 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. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową przez uprawnionego archeologa na koszt Inwestora.

Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie:

Działka nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

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 pozwalana spłatę tej należności, na następujących zasadach:

- dla obu nieruchomości 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 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.

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.

UWAGA:

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 **24.10.2023 r. do 08.11.2023_roku** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy Kobierzyce, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR we Wrocławiu, Sołectwie wsi Krzyżowice oraz Wierzbica**, 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. Kontakt do osoby prowadzącej sprawę – tel: 502 792 151 lub mail: maciej.szukalski@kowr.gov.pl.