



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu
SZ we Wrocławiu

Wrocław, 2024-01-19

termin publikacji od 30.01.2024 r. do 14.02.2024 r.

Wykaz numer: WRO.WKUZ.WR.4240.42.2023.MS.22

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

Wykaz obejmuje:

I. nieruchomość rolną, niezabudowaną położoną w:

obrębnie **Żerniki Wrocławskie**, gmina **Siechnice**, powiat **wrocławski**, województwo **dolnośląskie** działka nr **414/8 AM-1**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,9111 ha** z czego:

- grunty orne o pow. **0,9111 ha** w klasach: RII – 0,1746 ha, RIIa – 0,7365 ha.

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

Cena nieruchomości wynosi: 170 000,00 zł

Cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto - stawka VAT – zw.

II. nieruchomość rolną, niezabudowaną położoną w:

obrębnie **Żerniki Wrocławskie**, gmina **Siechnice**, powiat **wrocławski**, województwo **dolnośląskie** działka nr **414/9 AM-1**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,9673 ha** z czego:

- grunty orne o pow. **0,9673 ha** w klasach: RII – 0,8184 ha, RIIa – 0,1489 ha.

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

Cena nieruchomości wynosi: 180 200,00 zł

Cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto - stawka VAT – zw.

III. nieruchomości rolną, niezabudowaną położoną w:

obrębzie **Żerniki Wrocławskie**, gmina **Siechnice**, powiat **wrocławski**, województwo **dolnośląskie** działka nr **414/10 AM-1**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,8159 ha** z czego:

- grunty orne o pow. **0,8159 ha** w klasie RII.

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

Cena nieruchomości wynosi: 152 500,00 zł

Cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto - stawka VAT – zw.

Dla ww. nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR10/00064680/0 w Sądzie Rejonowym w Oławie.

Stan nieruchomości: działki położone w północnej części wsi Żerniki Wrocławskie, w nieznacznym oddaleniu od gruntów zabudowanych, w bliskim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej oraz planowanej południowej obwodnicy Wrocławia. Działki położone pośród gruntów rolnych, posiadają dostęp do lokalnej drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej. **Działki są obecnie w dzierżawie** i charakteryzują się dobrą kulturą upraw polowych, grunty odchwaszczone, korzystny kształt działek oraz występują dobre warunki mechanizacji prac polowych. Brak zadrzewienia.

Zagospodarowanie przestrzenne:

dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części obrębu Żerniki Wrocławskie, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Siechnicach nr LXII/386/14I/482/2004 z dn. 28 sierpnia 2014 r. Zgodnie z zapisami MPZP, przedmiotowe działki położone są na terenie oznaczonym na rysunku „planu” symbolem: **2.R – tereny rolnicze**. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (uchwała XXXIX/291/10 z dn. 19 sierpnia 2010 r. ze zm.) działka położona jest na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolami **MN1 – tereny funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej** oraz częściowo na obszarze oznaczonym jako: **AG-Zw5 – teren aktywności gospodarczej; ZP-Zw1 – teren zieleni parkowej; KD-Zw14 – teren drogi publicznej (droga klasy lokalnej)**.

Ponadto, Gmina nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmian w obowiązującym MPZP dla ww. działek, jednakże podjęto uchwałę (XLVI/549/22 z dn. 15.09.2022) o przystąpieniu do zmiany studium – trwają prace nad opracowaniem dokumentu. W/w. działki znajdują się w granicach obszaru objętego przedmiotową uchwałą.

Przedmiotowe działki nie znajdują się na obszarze rewitalizacji przyjętym uchwałą nr XXVII/189/16 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w Gminie Siechnice na lata 2016-2023, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r., poz. 485, ze zmianami). Ponadto, uchwała nie ustanawia zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy, prawa pierwokupu na rzecz gminy nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji oraz nie wyznaczono Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy o rewitalizacji.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części obrębu Żerniki Wrocławskie w granicach którego znajdują się w/w działki, oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice nie dopuszczają możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych na przedmiotowych nieruchomościach.

Informacja o planowanych na obszarze przedmiotowych działek lub w ich pobliżu, inwestycji drogowych o znaczeniu lokalnym lub ponad lokalnym, bądź planowanej lokalizacji innych inwestycji celu publicznego, zawarte są w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice oraz w obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części obrębu Żerniki Wrocławskie, z których wpisy i wyrisy zostają Państwu przekazane wraz z niniejszym pismem.

Na przedmiotowe działki nie była wydawana decyzja o warunkach zabudowy.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

Uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

Na przedmiotowych działkach nie stwierdzono dotychczas obecności stanowisk archeologicznych. Jednakże w przypadku rozdysponowania tego terenu i podjęcia inwestycji związanych z pracami ziemnymi należy się liczyć 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.

Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie:

Na działkach nr 414/8, 414/9, 414/10 AM-1, obręb Żerniki Wrocławskie, gm. Siechnice, nie występują urządzenia melioracji wodnych, ale może występować na nich niezainwentaryzowana sieć drenarska. W przypadku natrafienia na niezainwentaryzowaną sieć drenarską przy wykonywaniu robót ziemnych związanych ze zmianą zagospodarowania, uzbrajaniem terenu i realizacją obiektów budowlanych, koniecznym będzie wykonanie przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób umożliwiający dalsze jego działanie.

Zgodnie z art. 205 ww. ustawy 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.

Stosownie do art. 389 pkt 6 ustawy Prawo wodne na przebudowę, rozbudowę oraz odbudowę urządzeń wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego. Zgodnie z art. 17 pkt. 4 ustawy Prawo wodne przepisy ustawy dotyczące wykonania urządzeń wodnych - stosuje się odpowiednio do odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbioru lub likwidacji tych urządzeń, z wyłączeniem robót związanych z utrzymywaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji.

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 10% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy na 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;
- 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 **30.01.2024 r. do 14.02.2024_roku** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miasta Siechnice, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR we Wrocławiu**, na stronach internetowych **www.gov.pl/web/kowr** oraz stronie podmiotowej **Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP)**. Dodatkowo informacja o zamiarze sprzedaży zostanie przesłana do **sołectwa wsi Żerniki Wrocławskie**

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.