



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu  
SZ we Wrocławiu

Wrocław, 2024-02-01

termin publikacji od 12.02.2024 r. do 27.02.2024 r.

**Wykaz numer: WRO.WKUZ.WR.4240.36.2023.MS.25**

### **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 **Kamieniec Wrocławski**, gmina **Czernica**, powiat **wrocławski**, województwo **dolnośląskie** działka nr **519/2**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,0184 ha** z czego:

- grunty rolne zabudowane o pow. **0,0184 ha** w klasie Br-RIVa.

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

**Stan nieruchomości:** działka położona w centralnej części wsi Kamieniec Wrocławski, przy ul. Spółdzielczej (droga o nawierzchni asfaltowej), zapewniającej dojazd do nieruchomości. Działka położona w sąsiedztwie terenów zabudowanych w dobrym i średnim standardzie oraz gruntów niezabudowanych. Możliwość zagospodarowania działki jest mało korzystna z uwagi na nieforemny kształt wielokąta oraz istniejące na działce cztery budynki gospodarcze o pow.: 4m<sup>2</sup>, 5m<sup>2</sup>, 7m<sup>2</sup> i 16m<sup>2</sup>, w awaryjnym stanie technicznym, nie mające wartości ekonomicznej i kwalifikujące się do rozbiórki. Na nieruchomości występują zakrzaczenia i pojedyncze drzewa pochodzące z nalotu, niepielęgowane i nie posiadające sortymentów użytkowych.

**Cena nieruchomości wynosi: 57 500,00 zł**

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

**Dla ww. nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR10/00046990/4 w Sądzie Rejonowym w Oławie.**

#### **Zagospodarowanie przestrzenne:**

dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Czernica nr XXIV/245/2021 z dn. 23.04.2021 r. oraz obrębu wsi Mirków trasa linii elektroenergetycznej 400/110 kV, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Długołęka nr III/23/06 z dn. 29.12.2006 r. Zgodnie z zapisami MPZP, przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym na rysunku „planu” symbolem: część działki **31MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej** oraz **9U teren zabudowy usługowej**.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernica (uchwała XVIII/185/2020 z dn. 09.09.2020 r.) działka położona jest na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem **7.4.U – tereny z przewagą zabudowy usługowej**.

Ponadto, Gmina dla przedmiotowej działki nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmian w obowiązujących planach miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Gmina nie podjęła uchwały o wyznaczającej Specjalną Strefę Rewitalizacji, zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dn. 09.10.2015 r. o rewitalizacji. Przedmiotowa działka nie jest położona w Specjalnej Strefie Rewitalizacji. Zapisy Studium nie dopuszczają lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie gminy.. Gmina nie ma planów dotyczących budowy, rozbudowy czy modernizacji inwestycji drogowych dla wskazanej lokalizacji. Dla przedmiotowej działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy po 2009 r.

#### **Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:**

##### **Uwarunkowania w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego.**

Działka nr 519/2 obręb Kamieniec Wrocławski znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Czernica, utworzonej Zarządzeniem nr 0050.8.2021 Wójta Gminy Czernica z dnia 18.01.2021 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Czernica. W związku z tym obowiązują wymogi: zagospodarowanie terenu oraz ewentualna nowa zabudowa winna nawiązywać rozwiązaniami formalnymi, w tym lokalizacją, rozplanowaniem, skalą, sposobem kształtowania bryły, dachu (dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 35°-45°), użytymi materiałami (tynk, cegła; dla pokryć dachowych dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasm, o matowym wykończeniu powierzchni), opracowaniem elewacji, kolorystyką do historycznych budynków o zachowanych walorach kulturowych i analogicznej funkcji, ulokowanych w sąsiedztwie. Zabudowa może być lokowana w nawiązaniu do zasad tradycyjnego lokalnego zagospodarowania terenu — wyłącznie w strefie przydrożnej. Obowiązuje zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych (dot. m.in. ogrodzeń). Rozwiązania projektowe winny więc uwzględniać zasady ochrony krajobrazu kulturowego wsi. Ponadto w przypadku ewentualnych planowanych inwestycji na przedmiotowych działkach zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z obowiązującymi uwarunkowaniami planistycznymi.

##### **Uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.**

Na przedmiotowej działce 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 przedmiotowej działce nie występują urządzenia melioracji wodnych.

**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 3 lata;**

#### **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 **12.02.2024 r. do 27.02.2024\_roku** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy Czernica, 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 Kamieniec Wrocławski**

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.