



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

termin publikacji **od 25.03.2024r. do 09.04.2024r.**

WRO.WKUZ.WR.4240.73.2024.AS.1

Wrocław, dnia 19.03.2024r.

Wykaz numer WRO.WKUZ.WR.4240.73.2024.AS.1

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

Wykaz obejmuje:

1. Nieruchomość mieszana, niezabudowana, położona w obrębie **Siecieborowice**, gmina **Oława**, powiat **oławski**, województwo **dolnośląskie**, dz. **155/2**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,98 ha** (użytki rolne 0,98ha) z czego:

- Pastwiska trwałe **0,98 ha** w klasie: PsIV – 0,98 ha;

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Cena nieruchomości wynosi: 146 000,00 zł

(słownie: sto czterdzieści sześć tysięcy złotych)

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

Stan zagospodarowania: Działka nieużytkowana rolniczo, na całej powierzchni porośnięta wysokimi chwastami i trawami. W północnej części oraz wzdłuż rowów i cieku wodnego liczne zadrzewienia i zakrzaczenia. Wjazd na działkę z drogi publicznej utrudniony ze względu na zadrzewienia oraz obniżenie terenu.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR10/00019928/1 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oławie.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzinowice, Niwnik, Bolechów, Drzemlikowice, Siecieborowice w gminie Oława, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Oława nr VIII/41/2019 z dnia 28.02.2019r. działka nr 155/2 obręb Siecieborowice została oznaczona symbolami: S MN1.3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, R1.7 – tereny rolnicze, KDW0.24 – tereny dróg wewnętrznych. Działka znajduje się w strefie „OW” ochrony reliktów archeologicznych, w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej obszar historycznego układu ruralistycznego – ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową oraz w zasięgu strefy „E” ochrony ekspozycji. W strefie obszaru zagrożonego powodzią: Q0,2%, Q1%, Q10% - obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oława, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy nr XXXVII/359/2005 z dnia 16.12.2005r. zmienionego uchwałą Rady Gminy Oława nr XXXIV/196/2020 z dnia 29.09.2020r. działka została oznaczona symbolem 23.3.R – tereny rolne.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie informuje, działka nr 155/2 ob. Siecieborowice graniczy bezpośrednio z ciekami Witówka oraz Kanałem Młynówka Siecieborowicka. Ponadto działka położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Ciek Witówka oraz Kanał Młynówka Siecieborowicka zaliczane są do śródlądowych wód powierzchniowych stanowiących własność publiczną, w stosunku do których zgodnie z art. 212 ust.1 pkt. 1 ustawy Prawo wodne prawa właścicielskie sprawują Wody Polskie. W związku z powyższym zgodnie z art. 232 ust. 1 ww. ustawy zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z art. 77 ust.1 pkt 3 ustawy Prawo wodne zakazuje się:

- gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania,
- lokalizowania nowych cmentarzy.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków informuje, że północna część działki nr 155/2 w miejscowości Siecieborowice znajduje się na terenie historycznego układu, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ww. nieruchomość objęta jest ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (strefa „B” ochrony konserwatorskiej), zgodnie z art. 7 ust. 4) ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. 2022, poz. 840). W związku z powyższym wszelkie działania projektowe na przedmiotowej działce winny uwzględniać zasady ochrony krajobrazu kulturowego wsi.

Działka nr 155/2 w m. Siecieborowice, gm. Olawa zlokalizowana jest na terenie zachowanych reliktyw osadnictwa pradziejowego i historycznego, na terenie objętym ochroną konserwatorską dla zabytków archeologicznych (strefa „OW”).

W związku z tym wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze 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 pozwoleniem na budowę i dla robót niewymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia 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 – **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 10% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy a okres spłaty nie dłuższy niż 10 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:
 - 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 10.05.2018 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.

Zgodnie z **art. 28a ust. 1** wyżej powołanej ustawy, sprzedaż nieruchomości rolnych przez Krajowy Ośrodek **może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych:**

- 1) będących własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz
- 2) nabytych kiedykolwiek z Zasobu przez nabywcę nie przekroczy 300 ha.

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 **25.03.2024** roku do **09.04.2024** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy Oława, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR we Wrocławiu**, na stronie internetowej www.gov.pl/kowr oraz stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP). Wykaz zostanie również przesłany do **sołectwa wsi Siecieborowice**.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w siedzibie Sekcji Zamiejscowej KOWR we Wrocławiu, ul. Kunickiego 2, tel. 797 604 690