



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

termin publikacji od 29.05.2024 r. do 13.06.2024 r.

WRO.WKUZ.WR.4240.285.2023.MR

Wrocław dnia 19.04.2024r.

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

Wykaz obejmuje:

1. Nieruchomość rolna, niezabudowana położona w:

obręb **Lubiąż**, gmina **Wołów**, powiat **wołowski** województwo **dolnośląskie** dz. **870/2**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,94 ha** (użytki rolne 0,94 ha) z czego:

- Grunty orne **0,94 ha** w klasach: RIVa – 0,02 ha, RV – 0,67 ha, RVI – 0,25 ha;

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1L/00041308/9 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wołowie.

Stan nieruchomości: Dojazd do nieruchomości prowadzi drogami gruntowymi około 200m w kierunku płn. z drogi utwardzonej (ul. Wołowska) znajdującej się w miejscowości Lubiąż a w/w droga gruntowa stanowi płn. granicę nieruchomości. Działka o regularnym kształcie, użytkowana rolniczo jako łąka, przez centralną część działki przebiega napowietrzna linia energetyczna ze wsch. na zach.

Cena nieruchomości wynosi: 75.350,00 zł (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych)

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

*Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego — zespołu wsi Lubiąż, Gliniany, Prawików, Rataje, Zagórzycze — Gmina Wołów— Strefa IX, uchwalony Uchwałą Nr LIII/337/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 24 października 2013 r, działka 870/2 położona jest na terenie oznaczonym symbolami: **R/4 – tereny rolnicze; MNR/51 – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.***

Ponadto działka leży w strefie ochrony zabytków archeologicznych oraz stanowiska archeologicznego.

Dla terenu R/4 — przeznaczenie podstawowe — tereny rolnicze — uprawy polowe:

- 1) ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;*
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;*
- 3) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych);*
- 4) dopuszcza się zalesienie terenu po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach szczegółowych.*

Dla terenu MNR/51 — przeznaczenie podstawowe- tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

I) dopuszczalne kierunki przekształceń: zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej, agroturystycznej oraz usług towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi nie wymagające wielokrotnego w ciągu doby (ponad 2 kursy) i uciążliwego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleń urządzona;
- 3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych, stwarzających zagrożenie lub uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego;
- 4) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) ustala się maksymalną wysokość noworealizowanych budynków mieszkalnych na dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe — maksymalna wysokość budynku od poziomu gruntu do kalenicy dachu na 12 m,
 - b) obowiązuje stosowanie w przebudowywanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połąci dachowych o spadkach 30 - 45 0 . Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących ,
 - c) obowiązuje maksymalna wysokość noworealizowanych ogrodzeń od dróg publicznych i terenów publicznych do 1,8 m. Ustala się maksymalny udział ogrodzenia pełnego izolującego optycznie na 35 % powierzchni ogrodzenia,
 - d) dla ogrodzeń zaleca się stosowanie materiałów naturalnych z przewagą drewna i kamienia bądź żywopłotów,
 - e) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki.
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołów”, uchwalonym uchwałą Rady Gminy Wołów nr LXIV/409/2018 z dnia 28.09.2018r. działka nr 870/2, obręb Lubiąż, gmina Wołów, położona jest w terenie oznaczonym na rysunku „studium” jako R – tereny rolnicze; MNR – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto działka leży w strefie ochrony zabytków archeologicznych oraz stanowiska archeologicznego.

Rada Miejska w Wołowie podjęła w dniu 29 października 2019 r. uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr XV/131/2019 dla obrębu Lubiąż. Rada Miejska w Wołowie podjęła także w dniu 9 grudnia 2020r. uchwałę nr XXIX/238/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia III zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów ; w dniu 29 lipca 2022r. uchwałę nr LV/412/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia IV zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów. Przystąpiono do opracowywania tych dokumentów. Uchwała Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 9 grudnia 2020r. nr XXIX/238/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia III zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów oraz uchwała z dnia 29 lipca 2022r. nr LV/412/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia IV zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów - nie dotyczy w/w nieruchomości. Proces planistyczny jest w toku. Szacuje się, iż proces ten zakończy się 26.05.2025 roku. Jednocześnie informuję, iż w chwili obecnej Gmina Wołów nie planuje dokonania zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu.

Gmina nie podjęła uchwały wyznaczającej obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Gmina nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia Specjalnej Strefy Rewitalizacji na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. W obowiązującym i nowoprojektowanym Studium nie przewidziano terenów, na których możliwa by była lokalizacja elektrowni wiatrowych. Gmina nie planuje inwestycji i modernizacji inwestycji drogowych w pobliżu w/w nieruchomości. Na przedmiotowe działki nie była wydawana decyzja o warunkach zabudowy.

Zgodnie z opinią Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie:

działka 870/2 obręb Lubiąż, gmina Wołów nie koliduje z ciekami i obiektami w administracji PGW Wody Polskie oraz z urządzeniami melioracyjnymi znajdującymi się w ewidencji urządzeń melioracyjnych. Jednakże na ww. działce jest możliwość wystąpienia niezainwentaryzowanej sieci drenarskiej. W przypadku wykonywania robót ziemnych związanych ze zmianą zagospodarowania i uzbrajaniem terenu może dojść do uszkodzenia rurociągów drenarskich. Fakt ten należy natychmiast zgłosić do spółki wodnej lub do związku spółek wodnych, jeśli takowe działają na terenie gminy. Następnie trzeba wykonać naprawę uszkodzeń systemu drenarskiego pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych. Pozostawienie uszkodzonej sieci drenarskiej może doprowadzić do zmiany stosunków wodnych w gruncie skutkujących lokalnymi wymokliskami oraz uszkodzeniami w obiektach budowlanych.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

Działka nr 870/2 obr. Lubiąż, gm. Wołów, zlokalizowana jest poza historycznym układem ruralistycznym wsi Lubiąż. W przypadku ewentualnych planowanych inwestycji, zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z obowiązującymi uwarunkowaniami planistycznymi.

II. w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

Działka nr 870/2 Obr. Lubiąż, gm. Wołów zlokalizowana jest na terenie intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego oraz na jej terenie zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 44/64/76-23 AZP.

Obowiązują następujące ustalenia:

- wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tych działkach związane z pracami ziemnymi (poza rolniczym użytkowaniem) wymagają odrębnego uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim konserwatorem Zabytków oraz przeprowadzenia stałego nadzoru i, w razie konieczności, ratowniczych badań archeologicznych, za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa. Pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania 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 50% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy a 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; 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 właściwość organu w sprawach wspierania nowej inwestycji 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.

Nieruchomość objęta niniejszym wykazem **przeznaczona jest do sprzedaży w trybie bezprzetargowym** – z możliwością skorzystania przez podmiot uprawniony z pierwszeństwa w nabyciu, w oparciu o art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w związku z art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, a w przypadku rezygnacji z tego prawa – w trybie przetargu, którego termin, miejsce i warunki zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.

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.

W odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zastrzega sobie możliwość wprowadzenia do umowy sprzedaży **umownego prawa odkupu** na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego w okresie pięciu lat od dnia **nabycia nieruchomości**, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.

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 **29.05.2024** roku do **13.06.2024** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miejskim w Wołowie, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej we Wrocławiu**, na stronie internetowej www.gov.pl/kowr oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP), **sołectwie wsi Lubiąż**.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej we Wrocławiu, ul. Kunickiego 2 tel. 797-604-707