



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu
SZ we Wrocławiu

Wrocław, 2024-07-15

termin publikacji od 29.07.2024 r. do 13.08.2024 r.

Wykaz numer: WRO.WKUZ.WR.4240.306.2023.MS.16

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:

I. nieruchomość nierolną, niezabudowaną położoną w:

obrębie **Siechnice**, gmina **Siechnice**, powiat **wrocławski**, województwo **dolnośląskie dz. nr 545/187 AM-2**
Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,6775 ha** (użytki rolne 0,6775 ha) z czego:

- grunty orne o pow. **0,6775 ha** w klasach: RIVa – 0,1137 ha; RIVb – 0,0052 ha; RV – 0,5586 ha.

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

Cena nieruchomości wynosi: 2 061 000,00 zł

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

II. nieruchomość nierolną, niezabudowaną położoną w:

obrębie **Siechnice**, gmina **Siechnice**, powiat **wrocławski**, województwo **dolnośląskie dz. nr 545/123 AM-2**
Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,3895 ha** (użytki rolne 0,3895 ha) z czego:

- grunty orne o pow. **0,3895 ha** w klasach: RIVa – 0,3413 ha; RV – 0,0482 ha.

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

Cena nieruchomości wynosi: 1 186 000,00 zł

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

Dla powyższych nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR10/00019722/7 przez Sąd Rejonowy w Oławie.

Stan nieruchomości: nieruchomości położone w miejscowości Siechnice u zbiegu ulic Sienkiewicza i Jarzębinowej – obie o nawierzchni asfaltowej. W odległości ok. 370 m znajduje się droga krajowa nr 94 (z Wrocławia w kierunku Opola) Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią tereny o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej oraz ciągi komunikacyjne. Od strony zachodniej nieruchomości graniczą z działką zabudowaną garażami. Od strony wschodniej działka 545/187 graniczy dosyć wąskim przesmykiem z pasem drogowym – ul. Sienkiewicza – nie ma zorganizowanego

wyjazdu (od jezdni nieruchomość jest odgradzona chodnikiem, drogą dla rowerów i pasem zieleni) oraz z działką 545/186, będącą w trwałym zarządzie. Od strony południowej nieruchomości sąsiadują z pasem drogowym ronda i działkami 545/185 i 545/184, oznaczonych ewidencyjnie jako użytek Bp – brak bezpośredniego zjazdu z ul. Jarzębinowej na dalszą część obu nieruchomości. Dostęp do działki może odbywać się przez działkę 545/73 wzdłuż zachodniej granicy (obok garaży) przez wysięgnik złożony z północno-zachodniej części dz. 545/187 i dalej do dz. 545/186 lub przez dz. 545/123, gdzie możliwy jest przejazd z ul. Jarzębinowej przez działkę 545/185. W terenie dojazd do działki nr 545/187 możliwy jest także wewnętrzną drogą gruntową, przejeżdżając przez dz. 767/97, następnie przepustem nad rowem melioracyjnym – dz. nr 582.

Nieruchomości mają kształt wieloboków, o płaskiej konfiguracji terenu. W północno-zachodnim narożniku oraz wzdłuż północno zachodniej granicy dz. 545/123 znajduje się wewnętrzna droga gruntowa wykorzystywana przez okolicznych mieszkańców jako dojazd do garaży oraz miejsca parkingowe. Pozostała część dz. 545/123 nieużytkowana, działka 545/187 nieużytkowana. Ponadto obie porośnięte są wysokimi trawami i chwastami. Występują pojedyncze zadrzewienia i zakrzaczenia. Przez działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna. Na działce 545/187 znajdują się dwa słupy elektroenergetyczne, z kolei na dz. 545/123 – jeden słup. Przez środek dz. 545/187 przebiegają dwie ścieżki gruntowe dla pieszych. Przy południowo-zachodniej granicy dz. 545/187 porzucone zostały śmieci oraz betonowe prefabrykaty. W północnej części nieruchomości zlokalizowano ścieżkę prowadzącą do kładki nad sąsiadującym od strony północnej rowem.

UWAGA: Przyszły nabywca własnym staraniem i na własny koszt obejmie przedmiotowe nieruchomości w posiadanie oraz zorganizuje do nich dojazd i nie będzie obecnie, ani w przyszłości dochodzić jakichkolwiek roszczeń wobec KOWR z tego tytułu.

Zagospodarowanie przestrzenne:

dla przedmiotowej nieruchomości Gmina Siechnice posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w centrum, który został zatwierdzony uchwałą nr XXXVI/305/2020 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 30.12.2020 r.. Zgodnie z zapisami MPZP przedmiotowe działki położone są na terenie oznaczonym na rysunku „planu” symbolem: **2U – tereny zabudowy usługowej**. Ponadto, nieruchomość znajduje się w **granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych**.

Zgodnie z wypisem i wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (uchwała nr XXXIX/291/10 z dn. 19.10.2010 r., ostateczna zmiana XXI/194/20 z dn. 27.02.2020 r.) przedmiotowa działka położona jest na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem **U-Si9 – strefa usług** oraz **ZP-Si7 – teren zieleni parkowej**.

Dla przedmiotowego terenu Gmina nie podjęła uchwały ws. przystąpienia do sporządzenia zmiany mpzp, jednakże przystąpiono do zmiany studium (Uchwała Rady Miejskiej w Siechnicach nr LV/463/18 z dn. 16.10.2018 r.). Obecnie trwają prace projektowe nad studium. W obecnym mpzp i studium brak jest zapisów o elektrowniach wiatrowych. Dla nieruchomości nie wydano decyzji o warunkach zabudowy.

Dla przedmiotowej nieruchomości Rada Gminy nie podjęła uchwały ws. ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji na podstawie art.25 ustawy o rewitalizacji z dn. 09.10.2015 r. oraz miejscowego planu odbudowy. Na terenie nieruchomości nie planuje się przebiegu ani modernizacji inwestycji drogowych o znaczeniu lokalnym lub ponad lokalnym, natomiast lokalizacja innych inwestycji celu publicznego jest dopuszczona zgodnie z ustaleniami mpzp miasta Siechnice dla obszaru położonego w centrum. W bezpośrednim sąsiedztwie obowiązujące plany miejscowe przewidują występowanie terenów dróg publicznych, które już istnieją i możliwa jest ich modernizacja w przyszłości.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

Na przedmiotowej nieruchomości nie stwierdzono dotychczas obecności stanowisk archeologicznych. Jednakże w przypadku rozdysponowania tych terenów 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 we Wrocławiu:

Działka nr 545/123 pozbawiona jest urządzeń melioracyjnych. Działka nr 545/187 graniczy z rowem melioracyjnym OŁ.1. Zgodnie z obowiązującą ustawą z dn. 20 lipca 2017 r. Prawo wodne należy stosować następujące przepisy prawne i zalecenia:

- a) PGW nie planuje zadań inwestycyjnych w obrębie przedmiotowej nieruchomości;
- b) W przypadku zmiany sposobu użytkowania gruntów odwadnianych przez rowy melioracyjne, ze sposobu rolniczego na zurbanizowany, mogą nastąpić zmiany warunków hydrologicznych i sposobu funkcjonowania tych rowów. Na terenach zurbanizowanych występują znacznie większe i w krótszym czasie spływy wód opadowych z terenu do odbiornika. Dlatego też, należałoby uwzględnić i przewidzieć konieczność

opracowania koncepcji przebudowy tych urządzeń, aby wyeliminować niekorzystny ich wpływ na tereny sąsiednie przez ich podtapianie;

- c) Zgodnie z ww. ustawą „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”;
- d) Wskazany jest pozostawienie dla celów konserwacji wzdłuż koryta rowu lub cieku pasa terenu wolnego od wszelkiej trwałej zabudowy, o szerokości min. 4,0 m.

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 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.

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 **29.07.2024** roku do **13.08.2024** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miasta i Gminy w Siechnicach, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR we Wrocławiu, sołectwie Siechnice**, na stronach internetowych **www.gov.pl/kowr** oraz stronie podmiotowej **Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP)**.

Dodatkowo informacja o zamiarze sprzedaży nieruchomości zostanie opublikowana w dzienniku **Gazeta Wrocławska**, w dniu **29.07.2024** roku.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej we Wrocławiu, ul. Kunickiego 2 tel. 502 792 151 lub e-mail: maciej.szukalski@kowr.gov.pl