



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

termin publikacji od 05.08.2024 r. do 20.08.2024 r.

WRO.WKUZ.WR.4240.286.2023.MR

Wrocław dnia 22.07.2024r.

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 nierolna, zabudowana położona w:

obręb **Wierzchowice**, gmina **Krośnice**, powiat **milicki** województwo **dolnośląskie** dz. **88/23**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,6291 ha** (użytki rolne 0,00 ha) z czego:

- Tereny przemysłowe **0,6291 ha** w klasie: Ba;
- Środki trwałe:
 - *stajnia – obora nr inw. 19766/043/182 o powierzchni zabudowy 690 m²; o powierzchni użytkowej 1104 m²*
 - *obora boczna nr inw. 19768/044/182 o powierzchni zabudowy 515 m²; o powierzchni użytkowej 824 m²*
 - *ogrodzenie nr inw. 291/000281*

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1M/00029307/3 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Miliczu.

Stan nieruchomości:

Na działce 88/23 obr. Wierzchowice gm. Krośnice posadowione są dwa budynki gospodarcze:

1. Obora – stolarnia nr inw. 43/182 – budynek dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, ściany murowane z cegły. Budynek został wybudowany w 1863 r. Dach dwuspadowy kryty blachą trapezową, pokrycie kompletne bez ubytków. Orynnowanie kompletne. Stolarka okienna oraz drzwiowa kompletna. Wrota stalowe. Budynek zabezpieczony przed dostępem osób postronnych. Aktualnie budynek wykorzystywany jest jako warsztat ślusarski oraz magazyn materiałów. Do północno – wschodniej części przylega jednokondygnacyjna przybudówka. Drzwi – wrota stalowe, wymagają konserwacji (malowanie). Teren przy fasadzie wymaga usunięcia porzuconych przedmiotów będących własnością Dzierżawcy, oraz zachwaszczenia i samosiejek drzew nie owocowych.

2. Obora – ślusarnia nr inw. 44/182 - budynek dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, ściany murowane z cegły. Budynek został wybudowany w 1865 r. Dach dwuspadowy kryty eternitem. Pokrycie kompletne. Orynnowanie kompletne. Stolarka okienna oraz drzwiowa kompletna. Drzwi – wrota stalowe, wymagają konserwacji (malowanie). Teren przy fasadzie wymaga usunięcia porzuconych przedmiotów będących własnością Dzierżawcy, oraz zachwaszczenia i samosiejek drzew nie owocowych.

Teren działki ogrodzony – ogrodzenie nr inw. 291/000281 – osadzone na betonowym murku o wysokości ok. 20 cm. Część właściwa wykonana z metalowych kratownic osadzonych na metalowych słupkach. Ogrodzenie wymaga konserwacji.

Pozostały teren działki niezagospodarowany – zadrzewienia i zakrzaczenia.

Przedmiotowe nieruchomości zlokalizowana jest bezpośrednio przy drodze gminnej.

Cena nieruchomości wynosi: 783.700,00 zł (słownie: siedemset osiemdziesiąt trzy tysiące siedemset złotych)

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

Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice zatwierdzonego przez Radę Gminy Krośnice, uchwałą nr XIII/97/08 z dnia 23 kwietnia 2008 roku:

Działka nr 88/23 w obrębie wsi Wierzchowice, gmina Krośnice jest oznaczona symbolami: **U5; ZP5**

Dla symbolu **U5 – tereny usługowe** obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – usługi podstawowe, ponadpodstawowe oraz usługi rzemiosła,
- 2) na terenie oznaczonym symbolem U5 jako przeznaczenie równorzędne wyznacza się produkcję rolną, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano tereny, obiekty i urządzenia związane z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, 3) uzupełniające:
 - a) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu, przy czym:
 - powierzchnia użytkowa mieszkania stanowiącego część budynku usługowego nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej tego budynku, powierzchnia zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 30% sumy powierzchni wszystkich budynków usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - b) urządzenia sportowo – rekreacyjne, urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

Dla symbolu **ZP5 – tereny zieleni urządzonej** obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej,
- 2) uzupełniające:

- a) usługi handlu detalicznego i gastronomii o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 10% powierzchni terenu,
- b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- c) budowle hydrotechniczne, takie jak mosty, pomosty, przystanie, tarasy,
- d) parkingi terenowe lokalizowane na obrzeżach terenów, w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych,
- e) urządzenia towarzyszące – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego.

Działka leży w granicy parku zabytkowego wpisanego do ewidencji zabytków, w układzie urbanistycznym wsi wpisanym do rejestru zabytków. Na działce zlokalizowane są zabytki nieruchomości wpisane do ewidencji zabytków. Działka leży w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej. Działka leży w strefie podstawowej ochrony konserwatorskiej. Działka leży w strefie ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej. Działka leży w strefie ochrony krajobrazu kulturowego.

Działka nr 88/23 w obrębie wsi Wierzchowice w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice wraz ze zmianami zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy nr LV111/378/2022 z dnia 29 września 2022 roku jest oznaczona symbolem: R

ZP – zieleń urządzona

RU – obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich i rybackich

Działka leży w strefie „A” ochrony konserwatorskiej

Działka leży w strefie „B” ochrony konserwatorskiej

Działka leży w strefie „OW” obserwacji archeologicznej

Gmina Krośnice nie przystąpiła i nie planuje przystąpić do opracowania bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanej działki,

Gmina Krośnice podjęła uchwałę Nr XXIV/ 147/2016 Rady Gminy Krośnice z dnia 14 września 2016 roku w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji Gminy Krośnice w myśl zapisów której działka o numerze ewidencyjnym 88/23 AM 1 obręb Wierzchowice nie leży na obszarze rewitalizacji,

Gmina Krośnice nie podjęła i nie planuje podjąć uchwały wyznaczającej Specjalną strefę Rewitalizacji,

Przedmiotowe nieruchomości zlokalizowane jest bezpośrednio przy drodze gminnej, w granicach której nie planuje się inwestycji drogowych przy drodze wojewódzkiej nr 448,

Nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla w/w nieruchomości,

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Wierzchowice nie występuje zapis o możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Zgodnie z opinią Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie:

- na działce o nr 88/23 Obr. Wierzchowice, gmina Krośnice nie występują śródlądowe wody płynące ani urządzenia melioracji wodnych.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

1. Uwagi w zakresie ochrony krajobrazu.

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w obszarze historycznego układu przestrzennego wsi Wierzchowice, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 151/400/W z dnia 30.09.1978 r. Ponadto obejmuje ona fragment dawnego założenia dworsko-folwarcznego z zachowaną zabudową pofolwarczną – dwoma budynkami, z których każdy pełnił pierwotnie funkcję obory. W części północnej niniejszej działki zachowane są relikty nasadzeń zieleni zlokalizowanej przed dawnym dworem. Zarówno przedmiotowy zespół dworsko-folwarczny, jak i dwa istniejące na powyższej działce budynki, pełniące dawniej funkcje obory, ujęte są w gminnej u ewidencji zabytków.

W odniesieniu do tego terenu obowiązuje priorytet działań o charakterze rewaloryzacyjnym i odtworzeniowym. Należy zachować istniejące budynki dawnych obór i w razie konieczności poddać je pracom remontowym. Ich adaptacja jest dopuszczalna przy zachowaniu zasadniczych cech historycznej formy architektonicznej. Należy utrzymać zachowane zabytkowe nasadzenia zieleni. Nowa zabudowa kubaturowa na niniejszej działce dopuszczalna byłaby wyłącznie w miejscu nieistniejących budynków folwarcznych. Z uwagi na fakt, iż w omawianej części dawnego zespołu budowlanego istnieją obiekty tworzące dawne założenie, dopuszcza się tu jedynie lokalizację niewielkich niekubaturowych obiektów pomocniczych.

Na realizację prac polegających na zagospodarowaniu niniejszego terenu, w tym na wznoszenie nowych obiektów oraz prowadzenie robót przy zewnętrznych partiach budynków istniejących, należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Uwagi w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

Z uwagi na lokalizację powyższej działki na terenie intensywnego osadnictwa, w obrębie dawnego zespołu folwarcznego, w obszarze wsi wpisanym do rejestru zabytków, obowiązują tu następujące ustalenia:

- wszelkie zamierzenia inwestycyjne planowane w tym obszarze, związane z pracami ziemnymi, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa. Powyższe 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.

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 wygaśło 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 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.

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 **05.08.2024** roku do **20.08.2024** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy w Krośnicach, 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 Wierzchowice.

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