



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

Wrocław, 2024-11-29

termin publikacji od 16.12.2024 r. do 31.12.2024 r.

**Wykaz numer: WRO.WKUZ.GZ.4240.229.2024.PZ1.1**

**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:**

obręb **Jarnołów**, miasto **Wrocław**, powiat **Wrocław**, województwo **dolnośląskie** dz. **39/1 AM7**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,2498 ha** z czego:

- grunty orne o pow. **0,2498 ha** w klasach: RIVa 0,0250 ha, RV 0,0850 ha, RIVb 0,1398 ha.

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

**Cena nieruchomości wynosi: 714 600,00 zł**

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

**II. nieruchomość nierolną, niezabudowaną położoną w:**

obręb **Jarnołów**, miasto **Wrocław**, powiat **Wrocław**, województwo **dolnośląskie** dz. **39/2 AM7**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,5000 ha** z czego:

- grunty orne o pow. **0,5000 ha** w klasach: RIVa 0,0037 ha, RV 0,2304 ha, RIVb 0,2659 ha.

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

**Cena nieruchomości wynosi: 1 397 800,00 zł**

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

**Dla działek: 39/1, 39/2 AM7, prowadzona jest księga wieczysta nr WR1K/00256469/4 przez IV WKW Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu.**

**Stan nieruchomości:** ww. nieruchomości położone są w obrębie Jarnołów miasta Wrocławia. Działki 39/1 AM18 i 39/ AM7 posiadają dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej. Utrudniony jest dostęp do drogi głównej, ważnej arterii komunikacyjnej. Na części działki występuje zadrzewienie. Są to drzewa niepielęgnowane, nie posiadające sortymentów użytkowych a koszty pozyskania drewna przewyższają wartość zadrzewienia. Wartość zadrzewienia wynosi 0 zł.

Wjazd na działki nr 39/1 /39/2 odbywa się od strony północnej, bezpośrednio z drogi o nawierzchni asfaltowej, przepustami nad rowem melioracyjnym, przy północno – wschodnich narożnikach.

Działki nieużytkowane porośnięte trawą i chwastami, w południowej części występują w dużej ilości zadrzewienia i zakrzaczenia, w części północnej pojedyncze zadrzewienia i zakrzaczenia. Wzdłuż wschodniej granicy dz. nr 39/2, poczynając od przepustu nad rowem, przechodzi wewnętrzna droga gruntowa. Rozdziela ona posesję zabudowaną nr 26 położoną na dz. nr 1 AM18 od nieużytkowanej części dz. nr 39/2. Wzdłuż drogi znajduje się klatka, europalety. Wzdłuż północnej części wschodniej granicy znajduje się ogrodzenie opisane powyżej posesji nr 26.

#### **Zagospodarowanie przestrzenne:**

1). Zgodnie z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr LXXV/1942/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 listopada 2023 r. działki mają przeznaczenie: **5U, 2Z**.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U** ustala się przeznaczenie:

- 1) usługi I;
- 2) obiekty upowszechniania kultury;
- 3) obiekty pomocy społecznej;
- 4) obiekty kształcenia dodatkowego;
- 5) terenowe urządzenia sportowe;
- 6) kryte urządzenia sportowe;
- 7) skwery;
- 8) obiekty do parkowania;
- 9) drogi wewnętrzne;
- 10) ciągi piesze;
- 11) ciągi pieszo-rowerowe;
- 12) obiekty infrastruktury technicznej.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2Z** ustala się przeznaczenie:

- 1) skwery;
- 2) polany rekreacyjne;
- 3) łąki;
- 4) wody powierzchniowe;
- 5) ciągi piesze;
- 6) ciągi pieszo-rowerowe;
- 7) obiekty infrastruktury technicznej.

2). Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia – Uchwała nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 r. wskazują, że ww. działki znajdują się w jednostce urbanistycznej **E15: Jerzmanowo –Jarnołów**, w ramach obszaru przeznaczeń **M – obszarze mieszkaniowym**.

Ponadto, Rada Miejska Wrocławia podjęła Uchwałę nr XXVIII/760/20 z dn. 22.10.2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. Zmiana Studium obejmie cały obszar administracyjny Wrocławia, a zatem także przedmiotowe działki, obecnie nie wiadomo jakie będzie przeznaczenie nieruchomości. Etap zmian Studium był w fazie zbierania wniosków, jednakże w wyniku zmian legislacyjnych nastąpiło zawieszenie prac. Gmina nie podjęła uchwały ws. przystąpienia do sporządzenia mpzp. Gmina nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Rada miejska nie ustanowiła Specjalnej Strefy Rewitalizacji zgodnie z ustawą z dn. 09 października 2015 r. Gminie Wrocław nie przysługuje prawo pierwokupu wskazanych nieruchomości. W Studium wyznaczono granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi. Przedmiotowe nieruchomości znajdują się w granicach obszaru C, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącej z promieniowania słonecznego oraz wnętrza ziemi.

#### **Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie:**

Na podstawie ewidencji urządzeń melioracji wodnych i zmeliorowanych gruntów, o której mowa w art. 196 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne, prowadzonej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie informuje, że działki nr 39/1, 39/2 AM7, obręb Jarnołów graniczą z urządzeniem melioracji wodnych – rowem R-B.20.5.

Informujemy, że dla działek stanowiących urządzenia melioracji wodnych jak i graniczących z urządzeniami melioracji wodnych zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478), a w szczególności:

- art. 192 zabraniający m.in.:

- niszczenia bądź uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym, urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości urządzeń wodnych albo ich przydatności gospodarczej..

Zgodnie z art. 205 ww. ustawy 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.

Według informacji zawartych w MZP przedmiotowe działki nie znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

**Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:**

- **dz. 39/1** – znajduje się oraz na terenie stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych pod nr 10/227/79-27 AZP – (śląd osadniczy – pradzieje, późne średniowiecze – okres nowożytny).

**Obowiązują następujące uwarunkowania konserwatorskie:**

- dla prac ziemnych na ww. działce wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych za pozwoleniem Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków. Pozwolenie to należy uzyskać przed pozwoleniem na budowę lub przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

- **dz. 39/2** – znajduje się w sąsiedztwie stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych pod nr 10/227/79-27 AZP – (śląd osadniczy – pradzieje, późne średniowiecze – okres nowożytny)

**Obowiązują następujące uwarunkowania konserwatorskie:**

- wszelkie zamierzenia inwestycyjne na ww. działce związane z pracami ziemnymi 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 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 KOWR przed zawarciem umowy sprzedaży.**

**KOWR informuje, że nie ma możliwości rozłożenia ceny sprzedaży na raty dla wszystkich nieruchomości.**

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:**

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.

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 **16.12.2024 roku do 31.12.2024 roku** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miasta Wrocławia, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu**, na stronach internetowych **www.gov.pl/web/kowr** oraz stronie podmiotowej **Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP)**.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w OT KOWR we Wrocławiu, ul. Mińska 60, tel. 517 290 306, e-mail: [piotr.zajac@kowr.gov.pl](mailto:piotr.zajac@kowr.gov.pl).

z up. DYREKTORA  
*Margalena Dumńska*  
Margalena Dumńska