

Termin publikacji: od 20.02.2025 r. do 07.03.2025 r.

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 przeznaczonej do sprzedaży, stanowiących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

1. **Nieruchomość nierolna, niezabudowana** położona w:
obrębie **Pawłów Trzebnicki**, gmina **Prusice**, powiat **trzebnicki**, województwo **dolnośląskie**:

dz. 200/4

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,2078 ha** (użytki rolne: 0,2078 ha), **z czego:**

- **Trwałe użytki zielone** o pow. 0,2078 ha, *Pastwiska trwałe* o pow. 0,2078 ha, w klasie *PsIII*.

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

Stan nieruchomości: Działka niezabudowana, nieogrodzona, w kształcie czworoboku. Otoczenie stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej o dobrym i średnim oraz tereny rolnicze. Dojazd do nieruchomości od południa drogą gminną o nawierzchni asfaltowej oraz dodatkowo od zachodu – gruntową. Teren nieużytkowany rolniczo, porośnięty wieloletnim zachwaszczeniem oraz samosiewkami drzew i krzewów w zróżnicowanym wieku. Nieruchomość z korzystnymi warunkami zabudowy. W części zachodniej działki na obszarze ok. 50 m². Znajdują się odpady komunalne, meble, itp. Od południa istnieje możliwość podłączenia do sieci energetycznej.

UWAGA: Przyszły nabywca własnym staraniem i na własny koszt obejmie przedmiotową nieruchomość w posiadanie oraz kandydat na nabywcę nieruchomości oświadczy, że jest świadomy faktu użytkowania działki w opisanym powyżej zakresie, oraz że nie będzie obecnie ani w przyszłości wносить wobec KOWR jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.

Cena nieruchomości wynosi: 152 400,00 zł

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

2. Nieruchomość nierolna, niezabudowana położona w:
obrębie **Pawłów Trzebnicki**, gmina **Prusice**, powiat **trzebnicki**, województwo **dolnośląskie**:

dz. 202/2

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,1772 ha** (użytki rolne: 0,1772 ha), **z czego**:

- **Trwałe użytki zielone** o pow. 0,1772 ha, *Pastwiska trwałe* o pow. 0,1772 ha, w klasie *PsIII*.

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

Stan nieruchomości: Działka niezabudowana, od południa częściowo ogrodzona, o regularnym kształcie prostokąta. Otoczenie stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej o dobrym i średnim oraz tereny rolnicze. Dojazd do nieruchomości od zachodu drogą gminną, gruntową. Teren nieużytkowany rolniczo, porośnięty wieloletnim zachwaszczeniem. Nieruchomość z korzystnymi warunkami zabudowy.

Cena nieruchomości wynosi: 113 200,00 zł

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

Dla obu nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1W/00044219/8 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Trzebnicy.

Zagospodarowanie przestrzenne:

Dla dz. **200/4, 202/2** ob. **Pawłów Trzebnicki** brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Natomiast zgodnie ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prusice – etap II, przyjęte uchwałą nr XXI/119/11 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 15.11.2011 r. oraz późn. zm. obie działki oznaczone zostały symbolem: **PWT.4.MU – uzupełnienia i kontynuacji zabudowy**. Dodatkowo nieruchomości położone są w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, w strefie „OW” obserwacji archeologicznej.

Gmina Prusice na podstawie uchwały nr XI/79/15 z dnia 12.06.2015 r. przystąpiła do sporządzenia Studium w ich granicach administracyjnych, które jest obecnie na etapie sporządzania projektu, natomiast nie przewiduje sporządzenia MPZP dla powyższych działek.

W zmieniającym Studium – etap II znajduje się zapis o zakazie lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie całej gminy Prusice. Na przedmiotowym obszarze i w jego pobliżu nie paluje się przebiegu lub modernizacji inwestycji drogowych o znaczeniu lokalnym lub ponad lokalnym, bądź lokalizacji innych inwestycji celu publicznego.

Działki nr **200/4, 202/2** ob. **Pawłów Trzebnicki** nie znajdują się na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, obszarze rewitalizacji oraz obszarze zdegradowanym. Dla przedmiotowych nieruchomości nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Lesznie: informuje, że nie wnosi zastrzeżeń do zamiaru sprzedaży dz. **200/4, 202/2** ob. **Pawłów Trzebnicki**. Na ww. nieruchomościach nie występują źródłowe wody płynące, ani urządzenia melioracji wodnych.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu informuje, że:

I. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

Brak jest obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Dz. **200/4, 202/2** ob. **Pawłów Trzebnicki** położone są na obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w gminnej ewidencji zabytków i podlegającego ochronie konserwatorskiej.

Obowiązują następujące ustalenia:

- przy planach zagospodarowania działki należy uwzględnić walory historycznego układu przestrzennego;
- ewentualna nowa zabudowa nie może dominować skalą nad sąsiadującymi obiektami historycznymi, - ewentualne nowe obiekty winny być wzorowane na lokalnej historycznej zabudowie, o zachowanych walorach kulturowych i analogicznej funkcji, ulokowanej w sąsiedztwie, w zakresie rozwiązań formalnych, w tym usytuowaniem w obszarze posesji, rozplanowaniem, skalą, sposobem kształtowania bryły, dachu, użytymi materiałami elewacyjnymi i do pokrycia dachowego, opracowaniem elewacji, kolorystyką;
- obowiązuje zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych (dot. m. in. ogrodzeń);
- rozwiązania projektowe winny uwzględniać wymogi ochrony krajobrazu kulturowego wsi;

- nowa zabudowa może być lokowana wyłącznie, jako konsekwentne, planowe uzupełnienie zabudowy historycznej;
- zagospodarowanie winno spełniać wymogi obowiązującego prawa miejscowego.

Dodatkowo lokowanie nowych obiektów kubaturowych dopuszczalne jest wyłącznie w nawiązaniu do tradycyjnego sposobu zagospodarowania parcel: we frontowej części działki zabudowa w typie zagrodowym, tylna partia pozbawiona zabudowy. Przy budowie nowych obiektów kubaturowych wymagane jest nawiązanie w zakresie lokalizacji budynków, ich gabarytów, formy architektonicznej i użytych materiałów budowlanych do tradycyjnej zabudowy wiejskiej tego regionu; dopuszczalne są budynki jednokondygnacyjne (druga kondygnacja w dachu), kryte dachami dwuspadowymi o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia 40-45°, z dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym, o tradycyjnie rozwiązanych elewacjach, zlokalizowane w nawiązaniu do historycznego układu przestrzennego wsi, w rozwinięciu siatki dróg. Nowa zabudowa kubaturowa możliwa jest do realizacji wyłącznie w zachodniej części ww. działek, przy ulicy Zatylniej, przy zachowaniu ww. wymogów kształtowania architektury w nawiązaniu do lokalnych, tradycyjnych wzorców.

II. Uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

Dz. **200/4, 202/2** obręb **Pawłów Trzebnicki** lokalizowane są w obrębie wsi o metryce średniowiecznej, objętej strefą ochrony zabytków archeologicznych. 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 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.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – 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 to 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 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:
 - 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 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.

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 zakresie rodzaju i klasy użytków oraz 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 20.02.2025 r. do 07.03.2025 r.** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miasta i Gminy w Prusicach, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu**, na stronach internetowych <https://www.gov.pl/web/kowr>, **Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP)** oraz dodatkowo w **Sołectwie wsi Pawłów Trzebnicki**.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży, warunkami przetargu można się zapoznać w terminie publikacji niniejszego wykazu w siedzibie Oddziału Terenowego KOWR we Wrocławiu, ul. Mińska 60, tel. 71-35-63-919.

Sporządziła: Adrianna Inglot, tel.: 797-604-688, e-mail: adrianna.inglot@kowr.gov.pl

Z upoważnienia Dyrektora OT

Z-ca Kierownika WKURiGZ

Magdalena Rumińska

/podpisano elektronicznie/