



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

Wrocław, 2025-05-06

termin publikacji od 19.05.2025 r. do 03.06.2025 r.

Wykaz numer: WRO.WKUZ.WR.4240.196.2023.MS.36

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:

Nieruchomość nierolną, niezabudowaną położoną w:

Obręb **Ratyń**, miasto **Wrocław**, powiat **Wrocław**, województwo **dolnośląskie** dz. **25/1 AM12**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,7885 ha** (użytki rolne 0,5735 ha) z czego:

- grunty orne o pow. **0,2820 ha** w klasie: RIVa;
- trwałe użytki zielone o pow. **0,2915 ha** w klasie: PsIII;
- grunty zadrzewione na trwałych użytkach zielonych o pow. **0,2150 ha** w klasie: Lzr-PsIII.

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

Stan nieruchomości: *nieruchomość położona na peryferiach miasta Wrocławia w zachodniej części miasta. Niezabudowana i nieogrodzona. Sąsiedztwo stanowią grunty niezabudowane, od strony północno-zachodniej występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z inspektami i ogrodami oraz ciek wodny od strony wschodniej. Działka posiada dostęp do drogi gminnej, nieutwardzonej. W północno-zachodniej części działki występuje zadrzewienie niepielęgnowane, które nie posiada sortymentów użytkowych.*

Cena nieruchomości wynosi: 659 700,00 zł

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

Dla powyższej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1K/00237689/3 przez IV WKW Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu.

Zagospodarowanie przestrzenne:

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul: Gromadzkiej, Szkolnej i Miodowej oraz al. Prezydenta R. Kaczorowskiego (Uchwała nr LIII/1455/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dn. 26.05.2022 r.) przedmiotowa działka położona jest na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem:

- **1Z – teren zieleni**
- **1WS – teren wód powierzchniowych**

Zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia – uchwała nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 r. ww. działka znajduje się w jednostce urbanistycznej **E26**: w ramach obszaru przeznaczeń **M – obszarze mieszkaniowym oraz częściowo w jednostce zieleni dominującej Z, w ramach obszaru przeznaczeń Z1 – obszarze zieleni.**

Ponadto, Gmina nie podjęła uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia lub zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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 przedmiotową działkę, obecnie nie wiadomo jakie będzie przeznaczenie nieruchomości. Etap zmian Studium jest w fazie projektowania. Nie podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Nie podjęto uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oraz nie została ustanowiona Specjalna Strefa Rewitalizacji zgodnie z ustawą z dn. 09 października 2015 r. 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. Przedmiotowa nieruchomość będzie się znajdować 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. Gmina nie wydawała dla tej nieruchomości decyzji o warunkach zabudowy oraz nie toczy się w tej sprawie jakiegokolwiek postępowanie.

Gmina Wrocław oświadczyła, że dla ww. działki nie przewiduje się budowy, rozbudowy, modernizacji dróg bądź podjęcia innych inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z opinią ZDIUM:

W odniesieniu do wskazanej działki żaden z podmiotów nie wystąpił z wnioskiem do właściwego organu o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Zgodnie z opinią Wydziału Inżynierii Miejskiej:

Na terenie wskazanej nieruchomości zgodnie z obowiązującą Wieloletnią Prognozą Finansową nie przewiduje się budowy, modernizacji dróg bądź innych inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie:

nie wnoszą uwag do zamiaru rozdysponowania wskazanej działki. Przedmiotowa działka graniczy z urządzeniem melioracji wodnych — rowem R-24 i R-B-15.

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, a w szczególności:

- art. 192 zabraniający m.in.: niszczenia bądź uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych); wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości urządzeń wodnych albo ich przydatności gospodarczej;
- art. 205 w brzmieniu: utrzymanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej - do tej spółki.

Obowiązek ten zgodnie z art. 188 ust. 1 obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych;

- art. 389 pkt. 6 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt. 4: jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, pozwolenie wodnoprawne jest wymagane na wykonanie urządzeń wodnych. Przepisy ustawy dotyczące wykonania urządzeń wodnych stosuje się odpowiednio do odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń, z wyłączeniem robót związanych z utrzymywaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji.

Przedmiotowa działka nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wymienionych w art. 16 pkt. 34 w związku z art. 169 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

Ewentualne ograniczenia w sprzedaży i sposobie użytkowania mogą wynikać z treści planów zagospodarowania przestrzennego, aktów prawa miejscowego obowiązujących na terenie gminy oraz innych przepisów powszechnie obowiązujących.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

Uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest poza chronionymi, historycznymi układami urbanistycznymi. Podlega ona jednak ochronie konserwatorskiej w zakresie archeologii poprzez ujęcie jej w strefie **OW – obserwacji archeologicznej**, oznacza to, że objęta jest jedną z form zabytków.

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 istnieje możliwość rozłożenia ceny sprzedaży na raty.

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 **19.05.2025 roku** do **03.06.2025 roku** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miasta Wrocławia, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu**, na stronach internetowych **www.gov.pl/kowr** oraz stronie podmiotowej **Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP)**.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Oddziale Terenowym KOWR we Wrocławiu, ul. Mińska 60, tel. 502 792 151, e-mail: maciej.szukalski@kowr.gov.pl.