



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

WRO.WKUZ.GZ.4240.266.2025.AI.1

Wrocław, dnia 30.07.2025 r.

Termin publikacji **od 07.08.2025 r. do 22.08.2025 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 obrębnie:

**Ujeździec Wielki**, gmina **Trzebnica**, powiat **trzebnicki**, województwo **dolnośląskie**:

**dz. 116/7**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,20 ha** (użytki rolne: 0,20 ha), **z czego:**

- **Grunty orne** o pow. 0,20 ha, w klasie **RIIIa** – 0,02 ha, **RIVa** – 0,18 ha.

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

**Stan zagospodarowania:** nieruchomość niezabudowana, nieogrodzona, w kształcie foremnego czworoboku. Otoczenie nieruchomości stanowią tereny rolnicze. Od zachodu dostęp do drogi powiatowej. Teren płaski, użytkowany rolniczo wraz z działkami sąsiednimi. W zachodniej części działka przecięta wodociągiem z kierunku północ-południe. Nieruchomość z korzystnymi warunkami zabudowy. Od zachodu w drodze znajduje się sieć gazownicza oraz w niedalekiej odległości sieć energetyczna.

#### **UWAGA:**

Przyszły nabywca własnym staraniem i na własny koszt obejmie przedmiotową nieruchomość w posiadanie od bezumownego użytkownika i nie będzie obecnie, ani w przyszłości zgłaszać wobec KOWR jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.

**Cena nieruchomości wynosi: 269 200,00 zł**

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

**2. Nieruchomość nierolna, niezabudowana** położona obrębnie:

**Ujeździec Wielki**, gmina **Trzebnica**, powiat **trzebnicki**, województwo **dolnośląskie**:

**dz. 124/2**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,2478 ha** (użytki rolne: 0,2478 ha), **z czego:**

- **Grunty orne** o pow. 0,2478 ha, w klasie **RIVa**.

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

**Stan zagospodarowania:** nieruchomość niezabudowana, nieogrodzona, w kształcie wielokąta z sięgaczem w kierunku północnym. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa o dobrym i średnim standardzie. Wzdłuż południowej granicy nieruchomości występuje ciek Jesionka. Od północy dostęp do drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej. Teren nieużytkowany rolniczo, zakrzaczony i zadrzewiony. Drzewa o charakterze pojedynczym, przypadkowym, niepielęgnowane, nieposiadające sortymentów użytkowych. Wartość zadrzewienia Wd = 0 zł. Dobre warunki zabudowy. Przez środek działki z kierunku wschód-zachód przebiega napowietrzna linia energetyczna wraz ze słupem. Od północy w drodze gminnej znajduje się woda, sieć telekomunikacyjna i energetyczna.

**Cena nieruchomości wynosi: 304 600,00 zł**

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

**Dla obu nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1W/00044432/7 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Trzebnicy.**

**Zagospodarowanie przestrzenne:**

Obszar dz. **116/7** i **124/2** ob. **Ujeździec Wielki**, gm. **Trzebnica** nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Natomiast zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica uchwalonym przez Radę Gminy Trzebnica Uchwałą nr XVIII/195/2000 z dnia 29.06.2000 r. z późn. zm. ww. nieruchomości zostały oznaczone symbolem: **M – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej**. Dodatkowo dz. **116/7** położona jest w zasięgu Głównego Zbiornika ód Podziemnych nr 303 „Pradolina Barycz-Głogów”, a dz. **124/2** w strefie „K” ochrony krajobrazu. Gmina nie podjęła prac nad sporządzeniem MPZP i nie przystąpiła do zmiany obecnego Studium. Obecnie trwają prace nad projektem Planu ogólnego. Rada Gminy nie planuje w najbliższym czasie podjąć uchwały wyznaczającej obszar zdegradowany, obszar rewitalizacji i wyznaczyć Specjalną Strefę Rewitalizacji. Dodatkowo dz. **124/2** nie jest objęta miejscowym planem odbudowy. W obowiązującym Studium nie przewiduje się terenów pod lokalizację elektrowni wiatrowych. Na terenie ww. działek Gmina nie planuje się przebiegu, modernizacji inwestycji drogowych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, ani lokalizacji inwestycji celu publicznego. Dla dz. **116/7** i **124/2** ob. **Ujeździec Wielki** nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy.

**Państwowe Gospodarstwo Wodne - Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Lesznie** informuje, że nie ma przeciwskażeń, co do zamiaru sprzedaży **116/7** i **124/2** ob. **Ujeździec Wielki**, gm. **Trzebnica**. Na terenie nieruchomości nie występują śródlądowe wody płynące, ani urządzenia melioracji wodnych. Natomiast dz. nr **124/2** graniczy z ciekim naturalnym o nazwie Jesionka.

Jednocześnie informujemy, że zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 20.07.2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. 2023, poz. 1478 ze zm.) należy stosować następujące przepisy prawa i zalecenia:

1. Zgodnie z art. 205 ustawy Prawo Wodne „utrzymanie 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”. Obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych.
2. Wskazano jest pozostawienie dla celów konserwacji wzdłuż koryta rowu lub cieku pasa terenu wolnego od wszelkiej trwałej zabudowy o szerokości min. 4,0 m.
3. Zgodnie z art. 232 ust.1 Prawa wodnego zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych oraz brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwienia przechodzenia przez ten obszar”.

**Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu** informuje, że:

Przedmiotowe działki nie są objęte żadną z form ochrony zabytków i nie leżą w granicach stanowisk archeologicznych. Dodatkowo nieruchomości nr **116/7** i **124/2** ob. **Ujeździec Wielki** nie są wpisane do rejestru zabytków, ani nie figurują w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

**I. Uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:**

Na przedmiotowych działkach 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 (t.j.: Dz. U. 2024, poz. 1292).

**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.**

**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 dla obu nieruchomości.**

#### **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 uczestniczenia 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 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 **07.08.2025 r. do 22.08.2025 r.** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miejskim w Trzebnicy, 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 Ujeździec Wielki**.

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](mailto:adrianna.inglot@kowr.gov.pl)

Z upoważnienia Dyrektora OT

Z-ca Kierownika WKURiGZ

Magdalena Rumińska

/podpisano elektronicznie/