



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

SZ we Wrocławiu

WRO.WKUR.4240.951.2020.MS.6

Wrocław, 2021-11-29

termin publikacji od 07.12.2021 r. do 22.12.2021 r.

Wykaz numer ZSI.WR.SZGZ.4240.4531.1.4531.2021.MS

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT Wrocław

działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 marca 2017 roku o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. z 2018 roku poz. 1154), ustawy z dnia 10 lutego 2017 roku Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. z 2017 roku poz. 624), ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity – Dz.U. z 2020 roku, poz. 2243), ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2021 roku, poz. 234) oraz ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2018 roku poz. 869), podaje do publicznej wiadomości **WYKAZ nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży**, stanowiących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

I. Nieruchomość nierolna, niezabudowana położona w:

obrębie **Krzyżowice-Wierzbica**, gmina **Kobierzyce**, powiat **wrocławski**, województwo **dolnośląskie 1/2 udziału** w działce nr **178/6 AM-1**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,32 ha** (użytki rolne 0,32 ha) z czego:

- grunty orne o pow. **0,16 ha** w klasie RIVa;
- trwałe użytki zielone o pow. **0,16 ha** w klasie PsIV.

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

Stan nieruchomości: działka położona w północnej części wsi Brzezia Łąka, z dala od zabudowy, w otoczeniu gruntów użytkowanych rolniczo. Dojazd do działki zapewnia droga gruntowa. Działka w kształcie wydłużonego prostokąta posiada dość płaskie ukształtowanie terenu. Nieruchomość jest nieużytkowana od wielu lat, porośnięta wysokimi trawami i chwastami.

Cena 1/2 udziału w nieruchomości wynosi: 289 400,00 zł

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

Dla ww. nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1K/00034499/1 w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków.

Zagospodarowanie przestrzenne:

dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowice, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr VI/59/15 z dn. 27.03.2015 r. Zgodnie z zapisami MPZP, przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym na rysunku „planu” symbolem: **SRM/MN – tereny zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej**. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce działka położona jest na terenie oznaczonym MN – obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ponadto, Gmina podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany obecnie obowiązującego m.in. dla tej nieruchomości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obecnie dokument jest na etapie opiniowania i uzgadniania. Gmina nie podjęła uchwały wyznaczającej obszar zdegradowany i obszar rewitalizowany

zgodnie z art. 8 ustawy z dn. 9.10.2015 r. o rewitalizacji, a także uchwały wyznaczającej Specjalną Strefę Rewitalizacji obejmujący ww. działkę, jednakże gmina opracowała Lokalny Program Rewitalizacji. W obecnie obowiązującym studium i mpzp nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych. Na przedmiotowym obszarze nie planuje się przebiegu lub modernizacji inwestycji drogowych o znaczeniu lokalnym lub ponad lokalnym, ani innych inwestycji celu publicznego. Dla przedmiotowej działki nie wydano decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

I. Uwarunkowania w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

Działka położona jest na terenie historycznego układu ruralistycznego wsi Krzyżowice ujętym w wykazie zabytków. Obowiązują następujące ustalenia: zagospodarowanie terenu oraz ewentualna nowa zabudowa winna nawiązywać rozwiązaniami formalnymi, w tym lokalizacją, rozplanowaniem, skalą, sposobem kształtowania bryły, użytymi materiałami, opracowaniem elewacji, kolorystyką – do historycznych budynków o zachowanych walorach kulturowych i analogicznej funkcji, ulokowanych w sąsiedztwie. Zabudowa może być lokowana w nawiązaniu do zasad tradycyjnego lokalnego zagospodarowania terenu – w strefie przydrożnej. Obowiązuje zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych (np. ogrodzeń). Rozwiązania projektowe powinny uwzględniać zasady ochrony krajobrazu kulturowego wsi.

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne planowane na terenie działki należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.

II. Uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

Na przedmiotowych działkach nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych. Jednakże w przypadku podjęcia inwestycji związanych z pracami ziemnymi należy liczyć się z możliwością odkrycia nowych stanowisk archeologicznych. W związku z tym obowiązują następujące ustalenia:

w razie odkrycia podczas robót ziemnych obiektów nieruchomych bądź ruchomych zabytków archeologicznych 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 zgodnie z ustawą z dn. 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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 – 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:

- dla obu nieruchomości minimalna wpłata 50% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy na 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 dnia 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.

UWAGA:

1. 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 **07.12.2021 r. do 22.12.2021_roku** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy Kobierzyce, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR we Wrocławiu, Sołectwie wsi Krzyżowice-Wierzbica**, na stronach internetowych **www.kowr.gov.pl** oraz stronie podmiotowej **Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP)**.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej we Wrocławiu, ul. Kunickiego 2. Kontakt do osoby prowadzącej sprawę – tel: 502 792 151 lub mail: maciej.szukalski@kowr.gov.pl.

Z up. DYREKTORA
Magnolena Kumińska
Magnolena Kumińska