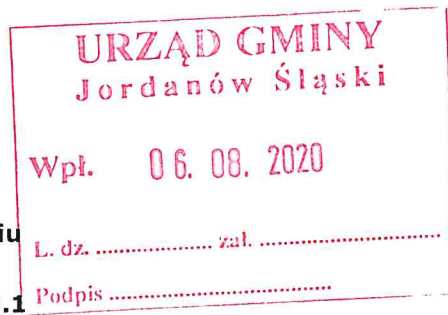




Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu  
SZ we Wrocławiu

WRO.WKUR.4240.906.2020.MS.1



Wrocław, 2020-07-29

termin publikacji od 12.08.2020 r. do 27.08.2020 r.

**Wykaz numer ZSI.WR.SZGZ.4240.2176.1.2176.2020.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 2019 roku, poz. 817 z późn. zm.), ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2018 roku, poz. 1405 z późn. zm.) 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:

obręb **Wilczkowice**, gmina **Jordanów Śląski**, powiat **wrocławski**, województwo **dolnośląskie** dz. **83/2 AM-1**  
Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,44 ha** (użytki rolne 0,44 ha) z czego:

- trwałe użytki zielone o pow. **0,44 ha** w klasie: PsIII.

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

**Stan nieruchomości:** działka położona w zachodniej części wsi Wilczkowice, przy drodze asfaltowej w odległości ok. 1500 m. od drogi krajowej nr 8. Działka od północy graniczy z drogą, od strony południowej granicę wyznacza ciek wodny, północno-zachodnią oraz północno-wschodnią granicę działki wyznaczają tereny zabudowy mieszkalno-gospodarczej, a pozostałe – tereny uprawiane rolniczo. Działka posiada nieregularny, wydłużony kształt i płaską konfigurację terenu. Przez teren działki w jej północnej części przebiega sieć elektroenergetyczna i wodociągowa, do których istnieje możliwość podłączenia. Działka w całości użytkowana rolniczo – w dniu oględzin działka była zaorana.

**UWAGA: przyszły nabywca własnym staraniem i na własny koszt obejmie przedmiotową nieruchomość w posiadanie i nie będzie obecnie, ani w przyszłości zgłaszać wobec KOWR jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.**

**Cena nieruchomości wynosi: 52 100,00 zł**

Cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto - stawka VAT – zw.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr **WR1T/00024291/8** przez **IV WKW Sądu Rejonowego w Strzelinie**.

**II. Nieruchomość nierolna, niezabudowana** położona w:

obręb **Wilczkowice**, gmina **Jordanów Śląski**, powiat **wrocławski**, województwo **dolnośląskie** dz. **173/11 AM-1**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,10 ha** (użytki rolne 0,10 ha) z czego:

- grunty orne o pow. **0,10 ha** w klasie: RIIIa.



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

**Stan nieruchomości:** działka położona w zachodniej części wsi Wilczkowice, przy drodze asfaltowej w odległości ok. 1500 m. od drogi krajowej nr 8. Działka od północy graniczy z drogą, od strony południowej granicę wyznacza ciek wodny, północno-zachodnią oraz północno-wschodnią granicę działki wyznaczają tereny zabudowy mieszkalno-gospodarczej, a pozostałe – tereny uprawiane rolniczo. Działka posiada nieregularny, wydłużony kształt i płaską konfigurację terenu. Przez teren działki w jej północnej części przebiega sieć elektroenergetyczna i wodociągowa, do których istnieje możliwość podłączenia. Działka w całości użytkowana rolniczo – w dniu oględzin działka była zaorana.

**UWAGA: przyszły nabywca własnym staraniem i na własny koszt obejmie przedmiotową nieruchomość w posiadanie i nie będzie obecnie, ani w przyszłości zgłaszać wobec KOWR jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.**

**Cena nieruchomości wynosi: 14 900,00 zł**

Cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto - stawka VAT – zw.

**Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1T/00016873/3 przez IV WKW Sądu Rejonowego w Strzelinie.**

**Zagospodarowanie przestrzenne:**

dla przedmiotowych nieruchomości Gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Gmina Jordanów Śląski podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy (Nr IX/53/2015 z dn. 25.11.2015 r.), jednak do opracowania zmiany nie przystąpiono. Nie planuje się zmiany przeznaczenia ww. nieruchomości. Ponadto, Gmina nie podjęła uchwały i nie planuje podjęcia: uchwały wyznaczającej obszar zdegradowany i obszar rewitalizowany, a także Specjalną Strefę Rewitalizacji obejmującą przedmiotową działkę. W obecnie obowiązującym studium nie dopuszcza się lokalizacji elektrowni wiatrowych. Dla przedmiotowych działek nie wydano decyzji o warunkach zabudowy oraz nie planuje się przebiegu lub modernizacji inwestycji drogowych o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym celu publicznego ani innych inwestycji celu publicznego. Zgodnie z zapisami Studium przedmiotowa działka położona są w terenie oznaczonym na rysunku „studium” jako: **MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

**Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:**

**1. Uwarunkowania w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:**

Działka nr 83/2 znajduje się na terenie historycznego układu ruralistycznego wsi. Obszar ten stanowi zabytek i ujęty jest w wykazie zabytków. W związku z powyższym wskazany teren podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

1) na terenie działki nr 83/2 nie stwierdzono stanowisk archeologicznych. Jednakże w przypadku rozdysponowania działki i podjęcia inwestycji związanych z pracami ziemnymi należy liczyć się 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

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 podjęte zostaną ratownicze badania wykopaliskowe, prowadzone przez uprawnionego archeologa, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Działka nr 173/11 obręb Wilczkowice zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego założenia sakralnego z cmentarzem oraz historycznego układu ruralistycznego wsi. Dopuszczone formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz, w zakresie lokalizacji, skali, formy architektonicznej, użytych materiałów i kolorystyki, uwzględniając zastane relacje przestrzenno-formalne i sąsiedztwo terenów ruralistycznych. Realizacja inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymaga przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych, wykonywanych przez uprawnionego archeologa, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W trakcie ratowniczych badań archeologicznych wszelkie odkryte przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie w myśl przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie:**

Działka nr 83/2 obr. Wilczkowice graniczy z ciekami naturalnymi Cieniawa.

Jednocześnie informujemy, że działka podlega następującym przepisom prawnym i zaleceniom:

- a) 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 związku spółek wodnych”;
- b) zgodnie z art. 232 ust. 1 Prawa wodnego „zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych oraz do brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości



mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar”;

- c) w przypadku zmiany sposobu użytkowania gruntów odwadnianych przez rowy melioracyjne, ze sposobu rolniczego na zurbanizowany, mogą nastąpić zmiany warunków hydrotechnicznych i sposobu funkcjonowania tych rowów. Na terenach zurbanizowanych występują znacznie większe i w krótszym czasie spływy wód opadowych z terenu do odbiornika. Dlatego też, należałoby uwzględnić i przewidzieć konieczność opracowania koncepcji przebudowy tych urządzeń, aby wyeliminować niekorzystny ich wpływ na tereny sąsiednie przez ich podtopieniem;
- d) Wskazaniem jest pozostawienie dla celów konserwacji wzdłuż koryta rowów oraz cieków pasa terenu wolnego od wszelkiej trwałej zabudowy, o szerokości min. 4,0m;
- e) W przypadku wykonywania robót ziemnych związanych ze zmianą zagospodarowania i uzbrojeniem terenu może dojść do uszkodzenia rurociągów drenarskich. Fakt ten należy natychmiast zgłosić do spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych. Następnie trzeba wykonać naprawę uszkodzeń systemu drenarskiego pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych. Pozostawienie uszkodzonej sieci drenarskiej może doprowadzić do zmiany stosunków wodnych w gruncie skutkujących lokalnymi wymokliskami oraz uszkodzeniami w obiektach budowlanych. Ponadto inwestor odpowiadać będzie za wszystkie szkody powstałe w wyniku nie podjętych lub przeprowadzonych nieprawidłowo robót budowlanych.

Działka nr 173/11 nie koliduje z urządzeniami melioracji wodnych.

Obie ww. działki nie znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. PGW Wody Polskie NW w Strzelinie nie planuje obecnie zadań inwestycyjnych w obrębie ww. działek.

#### **Zgodnie z opinią Starostwa Powiatowego we Wrocławiu:**

Działka nr 173/11, obr. Wilczkowice położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej nr 1987D. Co do przedmiotowej działki Zarząd Powiatu Wrocławskiego nie występował z wnioskiem o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

**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:**

**- minimalna wpłata 50% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy na okres spłaty nie dłuższy niż 3 lata;**

**- minimalna wpłata 50% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy na okres spłaty nie dłuższy niż 3 lata;**

#### **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.

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 **12.08.2020** roku do **27.08.2020** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy Jordanów Śląski, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR we Wrocławiu, Sołectwie wsi Wilczkowice**, na stronach internetowych [www.kowr.gov.pl](http://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 tel. (71)35-63-919 wew. 921 lub 502 792 151.**

Z up. DYREKTORA  
*Magdalena Kumińska*  
Magdalena Kumińska