



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

WRO.WKUZ.WR.4240.631.2022.AI.16

Wrocław, dnia 06.12.2023 r.

Termin publikacji **od 14.12.2023 r. do 29.12.2023 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:**

**Nieruchomość nierolna, niezabudowana** położona obrębem:  
**Czeszów**, gmina **Zawonia**, powiat **trzebnicki**, województwo **dolnośląskie**:

**dz. 416/2**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,0907 ha** (użytki rolne: 0,0907 ha), **z czego**:

- **Grunty orne** o pow. 0,0907 ha, w klasie RVI.

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

**Stan zagospodarowania:** nieruchomość niezabudowana, częściowo ogrodzona, w kształcie wieloboku foremnego. Otoczenie działki stanowią tereny zabudowane o dobrym i średnim standardzie. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, gminnej z nawierzchnią asfaltową (ul. Polna). Teren z korzystnymi warunkami zabudowy. Działka nieużytkowana rolniczo, część bez pokrywy roślinnej, pozostała część porośnięta trawą. Dodatkowo występują świerki, tuje i sosny. W części południowej hałda korzeni, pni, drzew oraz elementów ogrodzenia. W części centralnej hałda piasku. Przez nieruchomość przechodzi napowietrzne przyłącze elektryczne do budynku mieszkalnego znajdującego się na dz. 415. Od wschodniej strony przy granicy działki znajdują się słupy energetyczne. W drodze znajdują się media: woda, prąd, gaz i linia telekomunikacyjna oraz projektowana nowa nitka gazu.

**Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1W/00021038/8 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Trzebnicy.**

**Cena nieruchomości wynosi: 84 000,00 zł**

**Uwaga:** cena sprzedaży nieruchomości **jest ceną brutto, stawka VAT – 23%.**

#### **Zagospodarowanie przestrzenne:**

Obszar dz. **416/2** ob. **Czeszów**, gm. **Zawonia** jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Czeszów na obszarze gm. Zawonia, zatwierdzonego Uchwałą

Rady Gminy Zawonia Nr XXIV/185/2006 r. z dnia 27.04.2006 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Dol. Nr 233 poz. 3190 z dnia 17.10.2006 r. Zgodnie z nim ww. nieruchomość została oznaczona symbolem: **31 M1 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi typu U1 i zabudowa zagrodowa**. Natomiast zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawonia zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Zawonia Nr XXVI/182/2009 z dnia 26.11.2009 r. z późn. zm., ww. działkę oznaczono, jako: **ZW – obszary zainwestowania wiejskiego**.

Obecnie projekt nowego Studium jest poddany ponownemu procedowaniu zgodnie z Uchwałą Nr VI/33/2019 Rady Gminy Zawonia z dnia 06.03.2019 r. i obecnie jest na etapie wyłożenia projektu Studium dla mieszkańców. W ww. uchwale dotyczącej Studium Gminy przedmiotowa nieruchomość z obrębu Czeszów znajduje się na obszarze przeznaczonym do opracowania. Gmina podjęła również nową Uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowego MPZP dla terenu wsi Zawonia, lecz proces planistyczny jest wstrzymany do czasu uchwalenia ponownie procedowanego Studium Gminy Zawonia. Nowy projekt MPZP nie obejmuje terenu obrębu Czeszów.

Gmina nie planuje i nie podjęła uchwały wyznaczającej obszar zdegradowany i rewitalizacji, a także Specjalną Strefę Rewitalizacji.

Studium nie dopuszcza zapisu możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych. Gmina w najbliższym czasie na ww. działce i jej pobliżu nie planuje inwestycji drogowych o znaczeniu ponadlokalnym.

**Państwowe Gospodarstwo Wodne - Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Lesznie** informuje, że nie ma przeciwwskazań do sprzedaży dz. **416/21** ob. **Czeszów** w gm. **Zawonia**. Na terenie nieruchomości nie występują śródlądowe wody płynące i nie ma kolizji z urządzeniami melioracji wodnych. Działka nie znajduje się na terenie szczególnego zagrożenia powodziowego.

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

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

Działka nr **416/2** w **Czeszowie** pozostaje w zasięgu historycznego układu przestrzennego wsi – terenów ujętych w wykazie zabytków nieruchomych. W związku z tym obowiązują wymogi: zagospodarowanie terenu oraz ewentualna nowa zabudowa winna nawiązywać rozwiązaniami formalnymi, w tym lokalizacją, rozplanowaniem, skalą, sposobem kształtowania bryły, dachu (dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połąci 36°-45°), użytymi materiałami (tynk, cegła; dla pokryć dachowych dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, o matowym wykończeniu powierzchni), 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 – wyłącznie w strefie przydrożnej. Obowiązuje zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych (dot. m. in. ogrodzeń). Rozwiązania projektowe winny, więc uwzględniać zasady ochrony krajobrazu kulturowego wsi – ponadto w przypadku ewentualnych planowanych inwestycji na przedmiotowej działce zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z obowiązującymi uwarunkowaniami planistycznymi.

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.

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

Na przedmiotowej działce 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 podlegające ochronie w myśl przepisów ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Tj. Dz. U. 2020, poz. 282.).

**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.**

**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 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 **14.12.2023 r. do 29.12.2023 r.** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy w Zawoni, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, KOWR OT we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej we Wrocławiu**, na stronie internetowej **<https://www.gov.pl/web/kowr>**, na stronie podmiotowej **Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP)** oraz dodatkowo w **Sołectwie wsi Czeszów**.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej KOWR we Wrocławiu, ul. Kunickiego 2, tel. 71-35-63-919.

Sporządziła: Adrianna Ingot, tel.: 797-604-688, e-mail: [adrianna.inglot@kowr.gov.pl](mailto:adrianna.inglot@kowr.gov.pl)