



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

WRO.WKUZ.WR.4240.60.2024.AI.1

Wrocław, dnia 11.03.2024 r.

Termin publikacji: od 19.03.2024 r. do 03.04.2024 r.

Wykaz

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT Wrocław

działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 lutego 2017 roku o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. z 2017 roku poz. 623), 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 2016 roku, poz. 1491 – z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2016 roku, poz. 2052 z późniejszymi zmianami) 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 2016 roku poz. 585), podaje do publicznej wiadomości **WYKAZ nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży**, stanowiących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

Nieruchomość mieszana, niezabudowana położona w:

obrębie **Ruda Żmigrodzka**, gmina **Żmigród**, powiat **trzebnicki**, województwo **dolnośląskie**

dz. 107/3

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,30 ha** (użytki rolne: 0,30 ha), **z czego:**

- **Grunty orne** o pow. 0,30 ha, z czego 0,2580 w klasie RV; 0,0420 ha w klasie RVI.

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

Powierzchnia w ha przeliczeniowych: 0,0987 ha.

Stan zagospodarowania: *nieruchomość niezabudowana, nieogrodzona w kształcie prostokąta. Otoczenie działki stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej o dobrym i średnim standardzie oraz tereny niezabudowane. Działka nie posiada geodezyjnie wyznaczonego dojazdu. Teren nieużytkowany rolniczo ze względnymi warunkami zabudowy. Brak zadrzewienia.*

UWAGA:

Przyszły nabywca własnym staraniem i na własny koszt zobowiązany będzie do ustanowienia dostępu do działki 107/3 ob. Ruda Żmigrodzka.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1W/00045308/6 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Trzebnicy.

Cena nieruchomości wynosi: 45 400,00 zł

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

Zagospodarowanie przestrzenne.

Działka **107/3** ob. **Ruda Żmigrodzka** nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żmigród (Uchwała Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr XII/73/07 z dnia 27.09.2007 r. z późn. zm.) działka **107/3** oznaczona jest symbolem: **27.R.02** - teren upraw polowych oraz **27.MP.04** - tereny zabudowy mieszkaniowej głównie jednorodzinnej, zarodowej oraz obiektów usług i produkcji o niezbyt dużych rozmiarach. Dodatkowo ww. nieruchomość znajduje się na granicy zbiornika wód podziemnych „Pradolina Barycz-Głogów”; część działki leży w granicy strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego; w granicy Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”; w granicy potencjalnego specjalnego obszaru ochrony siedlisk NATURA 2000 „Ostoja nad Baryczą”; w granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 „Dolina Baryczy”; w terenie i obszarze górniczym; na obszarze udokumentowanego złoża gazu ziemnego Radziądz.

Rada Miejska w Żmigrodzie nie podjęła uchwały intencyjnej w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Gmina przystąpiła do zmiany Studium i obecnie jest na etapie uzgodnień. W nowym planowanym Studium ww. działka nie zmieni swojego dotychczasowego przeznaczenia.

Na całym obszarze gminy nie dopuszcza się lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru, zaliczanych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Na przedmiotowym obszarze i w jego pobliżu nie planuje się przebiegu lub modernizacji inwestycji drogowych, ani lokalizacji inwestycji celu publicznego. Dla ww. nieruchomości nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy.

Państwowe Gospodarstwo Wodne - Wody Polskie Zarząd Zlewni w Lesznie informuje, że na działce nr **107/3** obręb **Ruda Żmigrodzka** nie występują śródlądowe wody płynące, ani urządzenia melioracji wodnych. Brak jest zastrzeżeń, co do zamiaru sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu nie wnosi sprzeciwu, co do sprzedaży działki nr **107/3** ob. **Ruda Żmigrodzka**.

I. Uwarunkowania w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

Północna część działki **107/3** znajduje się na terenie historycznego układu ruralistycznego miejscowości **Ruda Żmigrodzka** (przysiółek Kolonia), ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Tereny te stanowią historyczne niezabudowane łany, stanowiące strefę oddziałującą, układ przestrzenny wsi, za historyczną zabudową zagrodową.

W związku z powyższym wszelkie działania projektowe na ww. działce winny uwzględniać zasady ochrony krajobrazu kulturowego wsi. Inwestycje budowlane na obszarze ujętym w gminnej ewidencji zabytków podlegające opiece i uzgodnieniu na podstawie art. 39 ust. 3 i 4 Ustawy – Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351). Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgadnia dokumentację projektową dotyczącą prac budowlanych na wniosek właściwego miejscowego organu architektoniczno-budowlanego.

II. Uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

Na dz. **107/3** ob. **Ruda Żmigrodzka** nie stwierdzono dotychczas obecności stanowisk archeologicznych.

Jednakże w przypadku rozdysponowania tego terenu 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 (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 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. 2022 r., poz. 840).

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 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:
 - 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 oraz z 2021 r. poz. 2105), 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 o powierzchni od 1 ha oraz nieruchomości, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, miejscowym planie rewitalizacji albo miejscowym planie odbudowy są przeznaczone na cele rolne lub w przypadku, których w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu, na którym te nieruchomości są położone, określony został, jako rolny, a w przypadku braku miejscowego planu lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – które w planie ogólnym gminy są położone w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, w strefie produkcji rolniczej lub strefie otwartej, 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:

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 zakresie rodzaju i klasy użytków oraz powierzchni nieruchomości.

Wskazanie granic nieruchomości na gruncie przez geodetę może dokonać Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, na koszt nabywcy.

Zgodnie z **art. 28a ust. 1** wyżej powołanej ustawy, sprzedaż nieruchomości rolnych przez Krajowy Ośrodek **może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych:**

- 1) będących własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz
- 2) nabytych kiedykolwiek z Zasobu przez nabywcę nie przekroczy 300 ha.

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 **19.03.2024 r. do 03.04.2024 r.** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miejskim w Żmigrodzie, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, SZ we Wrocławiu**, na stronie internetowej **<https://www.gov.pl/web/kowr>**, na stronie **Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP)** oraz dodatkowo zostanie przesłane do **Sołectwa wsi Ruda Żmigrodzka**.

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*