



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

SZ we Wrocławiu

WRO.WKUZ.WR.4240.148.2022.AI.11

Wrocław, 19.04.2024 r.

Termin publikacji: od 29.04.2024 r. do 14.05.2024 r.

Wykaz

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT Wrocław

działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 lutego 2017 roku o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa, 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 w:

obrębie **Rusko**, gmina **Malczyce**, powiat **średzki**, województwo **dolnośląskie**:

dz. 121/5

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,2330 ha** (użytki rolne: 0,2330 ha), **z czego:**

- **Trwałe użytki zielone** o pow. 0,2330 ha, w tym *Pastwiska trwałe* o pow. 0,2330 ha w klasie *PsIII*.

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

Stan nieruchomości: Działka niezabudowana, nieogrodzona, o regularnym kształcie wielokąta. Nieruchomość położona w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy kameralnej, nowopowstałej wolnostojącej, blisko terenów zielonych. Brak uciążliwego sąsiedztwa. Od południa działka posiada dostęp do drogi publicznej, gruntowej. Teren nieużytkowany, zadrzewiony i zakrzaczony. Drzewa pochodzą z nalotu i nie są pielęgnowane. Nie posiadają wartości użytkowej. Od południa w drodze gminnej znajduje się sieć wodna i kanalizacyjna.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1S/00040094/4 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej.

UWAGA:

W księdze wieczystej nr **WR1S/00040094/4** w dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia zawarto następujące wpisy:

- **Ostrzeżenie:** o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej pn.: „Budowa linii 400 kV Czarna-Pasikurówice” w ramach zadania „Budowa linii 400 kV Mikułowa-Czarna-Pasikurówice”, na podstawie art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 24.07.2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 404) w odniesieniu do nieruchomości oznaczonej, jako dz. nr **307/2, 314/1, 314/2, 329** obręb **Rusko**.

- **Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością:** ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, zgodnie z załącznikiem graficznym, w celu zapewnienia Polskim Sieciom Elektroenergetycznym S. A. prawa do wejścia na teren nieruchomości dla prowadzenia budowy

strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, poprzez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomości przewodów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz prac związanych z budową, przebudową, utrzymaniem, eksploatacją, konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń dla dz. **307/2, 314/1, 314/2, 329** obręb **Rusko**.

Cena nieruchomości wynosi: 268 600,00 zł

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

Zagospodarowanie przestrzenne:

Dla ww. nieruchomości uchwalono miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z Uchwałą Rady Gminy Malczyce Nr VII/64/2019 z dnia 28.05.2019 r. w sprawie zmiany MPZP gminy Malczyce ob. Rusko ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Dol. 12.06.2019 r. poz. 3756. Zgodnie z nim dz. **121/5** ob. **Rusko** została oznaczona symbolem: **32 MM – tereny zabudowy mieszkaniowej**. Pozostałe ustalenia planu to Strefa „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych i Strefa „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

Gmina Malczyce przystąpiła do uchwalenia nowego Studium w dniu 24.10.2023 r. uchwałą nr LXIV/393/2023. Zgodnie z nowym Studium ww. działka zachowała swoje dotychczasowe przeznaczenie.

Gmina Malczyce wyznaczyła obszar zdegradowany, rewitalizacji, Specjalną Strefę Rewitalizacji, lecz przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się na ich obszarze. W Studium brak jest zapisu o możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych. Gmina Malczyce nie planuje budowy, rozbudowy, modernizacji dróg gminnych oraz infrastruktury towarzyszącej, ani realizacji innych projektów komunikacyjnych.

Gmina Malczyce nie wydaje decyzji o warunkach zabudowy z racji uchwalonego MPZP.

Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie Nadzór Wodny w Środzie Śląskiej: informuje, że nie wnosi zastrzeżeń do zamiaru sprzedaży dz. **121/5** ob. **Rusko**. Nieruchomość nie znajduje się na terenie szczególnego zagrożenia powodziowego. PGW Wody Polskie nie planuje prowadzenia zadań inwestycyjnych w obrębie przedmiotowej działki. Na dz. **121/5** ob. **Rusko** może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska.

Jednocześnie wyjaśniamy, że zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2022, poz. 855 z późn. zm.) należy stosować następujące przepisy prawne i zalecenia:

- 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.

- Na ww. działce istnieje możliwość wystąpienia niezainwentaryzowanej sieci drenarskiej. W przypadku wykonywania robót ziemnych związanych ze zmianą zagospodarowania i uzbrajaniem terenu może dojść do uszkodzenia rurociągów drenarskich. Fakt ten należy natychmiast zgłosić do spółki wodnej lub do związków spółek wodnych, jeśli takowe działają na terenie gminy. Następnie trzeba wykonać naprawę uszkodzonego systemu drenarskiego pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych. Pozostawienie uszkodzonej sieci drenarskiej może doprowadzić do zmiany stosunków wodnych w gruncie skutkującym lokalnymi wymokliskami oraz uszkodzeniami w obiektach budowlanych. Ponadto inwestor odpowiadać będzie za wszystkie szkody powstałe w wyniku niepodjętych lub przeprowadzonych nieprawidłowo robót naprawczych.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu informuje, że:

I. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

Działka nr **121/5** w obrębie **Rusko** zlokalizowana jest na terenie historycznego układu ruralistycznego i zabytkowego zespołu budowlanego, podlegającego ochronie konserwatorskiej. Obszar ten stanowi zabytek w myśl art. 3 pkt 4, 12, 14 w związku z art. 6 ust. 1 pkt podlega ochronie na podstawie art. 7 pkt 4 ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 840) i podlega ochronie również na podstawie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania terenu. 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 nawiązaniu do zasad tradycyjnego lokalnego zagospodarowania terenu — w strefie przydrożnej. Rozwiązania projektowe winny uwzględniać zasady ochrony krajobrazu kulturowego wsi.

II. Uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

Ze względu na położenie dz. **121/5** ob. **Rusko** na terenie intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, w tym w obrębie wsi o średniowiecznej metryce obowiązują następujące ustalenia:

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze związane z pracami ziemnymi (poza rolniczym użytkowaniem) należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa. Pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót niewymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

Zgodnie z opinią GDDKiA Oddział we Wrocławiu: informuje, że w dniu 31.03.2023 r. została zawarta umowa na opracowanie Studium Techniczno-Ekonomiczno-Środowiskowego z elementami Koncepcji Programowej (STES-R) wraz z uzyskaniem decyzji o środowiskowych dla zadania pn.: „Przebudowa dróg krajowych nr 94 i 36 na odcinku Wrocław-Lubin”.

Zadanie jest we wstępnej fazie projektowej. Dokumentacja STES-R dla ww. zadania będzie opracowywana w dwóch wariantach: , jako rozbudowa po śladzie istniejącym oraz rozbudowa częściowo po śladzie istniejącym i częściowo po nowym śladzie na fragmentach omijających obszary zurbanizowane, cenne przyrodniczo lub korygujące parametry drogi. Z uwagi na wczesny etap prac dotyczący analizy wariantów przebiegu drogi. GDDKiA nie może wykluczyć kolizji w wymienionej lokalizacji. Ostateczna decyzja o środowiskowych warunkach przedsięwzięcia wyłoni finalny wariant rozbudowy drogi. Postępowanie przetargowe na realizację w systemie PiB, planowane jest w III i IV kwartale 2027 r.

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.

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 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:
 - 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 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 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 29.04.2024 r. do 14.05.2024 r.** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy Malczyce, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR we Wrocławiu**, na stronach internetowych **<https://www.gov.pl/web/kowr>**, Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP) oraz dodatkowo w **Sołectwie wsi Rusko.**

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży, warunkami przetargu można się zapoznać w terminie publikacji niniejszego wykazu w siedzibie Sekcji Zamiejscowej Gospodarowania Zasobem KOWR we Wrocławiu, ul. Kunickiego 2, tel. 71-35-63-919.

Sporządziła: Adrianna Inglot, tel.: 797-604-688, e-mail: adrianna.inglot@kowr.gov.pl