

Oddział Terenowy we Wrocławiu
SZ we Wrocławiu
WRO.WKUZ.WR.4240.120.2024.AI.2

Wrocław, 14.05.2024 r.

Termin publikacji: od 21.05.2024 r. do 05.06.2024 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 rolna, niezabudowana położona w:

obrębie **Uraz**, gmina **Oborniki Śląskie**, powiat **trzebnicki**, województwo **dolnośląskie**

dz. 1058

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,38 ha** (użytki rolne: 0,38 ha), **z czego:**

- **Trwałe użytki zielone** o pow. 0,38 ha, w tym *Pastwiska trwałe* o pow. 0,38 ha, w klasie *PsIV*.

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

Powierzchnia w ha przeliczeniowych: 0,2850 ha.

Stan nieruchomości: nieruchomość niezabudowana, nieogrodzona, regularnego kształtu zbliżonego do prostokąta o wymiarach ok. 150 x 25 m. Działka położona w bezpośrednim sąsiedztwie terenów lasów, blisko wałów przeciwpowodziowych i koryta rzeki Odry (ok. 100 m), niewielkich działek rolnych głównie zagospodarowanych, jako łąki. Najbliższe zabudowania w odległości 300 do 400 m. Dojazd do działki nieutwardzoną drogą gminną od północy. Teren płaski. Działka nieużytkowana rolniczo, porośnięta trawami i chwastami. Przy zachodniej granicy działki z północy na południe biegnie linia sieci telekomunikacyjnej.

UWAGA:

KOWR zawarł umowę nr SGZ/3727/2/08/7-XI/09 z dnia 12.01.2009 r. z Przedsiębiorstwem Budownictwa Technicznego HAWE Sp. z o. o. ul. Dziadkowa 38, 59-220 Legnica na wybudowanie linii światłowodowej, układanej w wykopach o szerokości ok. 0,04 m, głębokości od 0,8 do 1,2 m; przejścia pod rowami melioracyjnymi i drogami wewnętrznymi gruntowymi metodą przecisku bez naruszania nawierzchni i zabezpieczone rurami ochronnymi RHDPER 140/8,0 i 125/7,1. Głębokość ułożenia rur ochronnych będzie wynosiła min. 1,5 m od dna rowu melioracyjnego i nawierzchni dróg. Zespoły trzech zasobników kablowych Zzzb-2 o wym. 1100x400x400 umieszczone 0,7 m pod powierzchnią gruntu będą posadowione na dz. 321/14, 469, 263. Trzy słupki oznaczone o wym. 1140x200x200 wystające 0,5 m ponad powierzchnię gruntu będą posadowione m. in. na dz. **1058**. KOWR

wyraził zgodę na wejście Inwestora m. in. na dz. **1058 ob. Uraz** w celu wykonania robót związanych z linią światłowodową w szczególności na: budowę, konserwację, remont wybudowanych na nich urządzeń przesyłu – linii światłowodowych. Przyszły nabywca zobowiązany będzie do ustanowienia na rzecz właściciela linii światłowodowej służebności przesyłu oraz wyrazi zgodę na każdorazowe udostępnienie nieruchomości w celu dysponowania i korzystania z dz. **1058 ob. Uraz** oraz na prawo do przeniesienia na rzecz podmiotu, który nabędzie od PHT HAWA Sp. z o. o. własność linii światłowodowej i wystąpi w wynikające z niniejszej umowy prawa inwestora, na co KOWR wyraził zgodę. W tym przypadku służebność przesyłu przechodzi na nabywcę urządzeń linii światłowodowej zgodnie z art. 305 KC paragraf 1, 2, 3. Służebność wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa. Na dzień 14.05.2024 r. prace budowlane zostały zakończone.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1W/00016950/9 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Trzebnicy.

UWAGA:

W dziale III księgi wieczystej nr WR1W/00016950/9 wprowadzono:

- **Inny Wpis** 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 400KV Mikułowa-Czarna-Pasikurówice”, na podst. art. 7 ust. 6 Ustawy z dnia 24.07.2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (T. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 404) - wpis dotyczy działki nr 1156/2 AM-4 ob. Uraz.

- **Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością** - ostateczna z dniem 25.08.2018 r. Decyzja Wojewody Dolnośląskiego Nr I-PE-24/18 z dnia 20.07.2018 r. o ustaleniu 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 podst. art. 22 ust. 1 Ustawy z dnia 24.07.2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 404) na mocy, której zgodnie z załącznikiem graficznym (dołączony do decyzji stanowiącej podstawę wpisu), w celu zapewnienia Polskim Sieciom Elektroenergetycznym S. A. prawa wejścia na teren nieruchomości dla przeprowadzenia budowy, strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej. Wojewoda Dolnośląski ogranicza sposób korzystania z nieruchomości – poprzez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania tych przewodów i urządzeń oraz prac związanych z budową, przebudową, utrzymaniem, eksploatacją, konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń – dot. dz. 1156/2 AM-2 ob. Uraz, gm. Oborniki Śl.

Cena nieruchomości wynosi: 136 500,00 zł

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

Zagospodarowanie przestrzenne:

Obszar działki nr **1058 ob. Uraz** jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z MPZP Gminy Oborniki Śląskie dla obrębów: Jary, Lubnów, Rościszewice, Uraz zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr 0150/XLI/297/05 z dnia 15.12.2005 r. opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 17.02.2006 r. nr 36 poz. 564 działka **1058 ob. Uraz** została oznaczona symbolem: **R/3 - tereny rolnicze – uprawy polowe (ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych).** **Dodatkowo działka znajduje się na terenie zalanym podczas powodzi w 1997 r.** Natomiast zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr XXIV/187/12 z dnia 29.10.2012 r. wraz z późn. zm. ustalono przeznaczenie ww. terenu to **R – teren użytków rolnych, łąk i pastwisk; w zasięgu powodzi z 1997 r. oraz granicy zalewu wody 1%.** Gmina nie podjęła działań zmierzających do uchwalenia nowego Studium i zmiany obecnego MPZP. Gmina Oborniki Śl. podjęła uchwałę wyznaczającą obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji. Zgodnie z nią dz. **1058 ob. Uraz** nie leży w granicach zdegradowanego lub obszaru rewitalizacji. Gmina nie podjęła i nie planuje uchwalenia uchwały wyznaczającej Specjalną Strefę Rewitalizacji. Zgodnie ze MPZP dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych jedynie na terenach rolnych. Uchwalone studium Gminy nie dopuszcza budowy farm wiatrowych na tym obszarze. Wszystkie inwestycje drogowe zostały uwzględnione w obowiązującym MPZP. Dla dz. **1058 ob. Uraz** nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy.

Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie Nadzór Wodny w Wołowie: informuje, że dz. **1058 ob. Uraz** nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Natomiast część działki jest w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wały przeciwpowodziowego. Brak jest kolizji z ciekami, urządzeniami administrowanymi przez

PGW Wody Polskie oraz urządzeniami melioracji wodnych. Na dz. **1058** istnieje możliwość wystąpienia niezainwentaryzowanej sieci drenarskiej.

Zgodnie z art. 176 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.) w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym:

- przejeżdżania przez wał oraz wzdłuż wałów pojazdami, konno oraz przepędzaniu zwierząt z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych,
- uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału;
- prowadzenia przez osoby nieuprawnione robót lub czynności ingerujących w konstrukcję wałów przeciwpowodziowych, w tym ich rozkopywania, uszkodzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wału, wbijania słupów i ustawiania znaków;
- wykonywania na wałach przeciwpowodziowych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nimi funkcjonalnie;
- wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

Na ww. działce **1058** ob. **Uraz** jest 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 związku spółek wodnych, jeśli takowe działają na terenie gminy. 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.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

I. Uwarunkowania w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

Na dz. **1058** ob. **Uraz** nie zostały zlokalizowane obiekty budowlane ujęte w ewidencji zabytków lub wpisane do rejestru zabytków. Dopuszczone formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz – dla zamierzeń inwestycyjnych obowiązują ustalenia MPZP.

II. Uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

Dz. **1058** ob. **Uraz** nie odkryto dotąd zabytków archeologicznych.

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, poz. 840).

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 dla nieruchomości, 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 10% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy, a okres spłaty nie dłuższy niż 15 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.

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: 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 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 21.05.2024 r. do 05.06.2024 r.** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miejskim w Obornikach Śląskich, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR we Wrocławiu**, na stronie internetowej www.gov.pl/kowr oraz stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP). Dodatkowo wykaz zostanie wysłany do **Sołectwa wsi Uraz**.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej 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