



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu
SZ we Wrocławiu

Wrocław, 2024-08-29

termin publikacji **od 10.09.2024 r. do 25.09.2024 r.**

Wykaz numer: WRO.WKUZ.WR.4240.184.2023.AS.3

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT Wrocław

działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 marca 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 przeznaczonych do sprzedaży**, stanowiących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

nieruchomość rolną, niezabudowaną położoną w:

obrębie **Ciechów**, gmina **Środa Śląska**, powiat **średzki**, województwo **dolnośląskie** działka nr **385, 388**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,1300 ha** (powierzchnia użytków rolnych 0,1300 ha) z czego:

- trwałe użytki zielone o pow. **0,1300 ha** w klasie **łIV**.

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

Stan nieruchomości: działki położone w południowo-wschodniej części obrębu Ciechów, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rolnych i nieznacznym oddaleniu od terenów zabudowanych. Na nieruchomości składającej się z dwóch działek występują trwałe użytki zielone w postaci łąk. Teren jest pofałdowany. Nieruchomość ma nieregularny kształt, stały nadmiar wody, przez działkę 388 przebiega sieć kanalizacyjna dla której ustanowiono służebność. Działki charakteryzują się niską przydatnością rolniczą. Dojazd do nieruchomości zapewnia droga gruntowa. Działki niezagospodarowane, porośnięte chwastami i krzakami z młodym przypadkowym drzewostanem. Złe warunki do mechanizacji prac polowych, wymagane nakłady w celu pozyskania gruntu pod uprawy.

UWAGA: w dziale III Księgi Wieczystej widnieje wpis: ostrzeżenie o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu dla zadania: gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 mm, PR 8,4 MPZ relacji Taczalin-Radakowice, gm. Środa Śląska. Przedmiotowe ostrzeżenie nie dotyczy sprzedaży ww. działek.

Cena nieruchomości wynosi: 9 700,00 zł

W tym wartość drzewostanu: 1 800,00 zł

Cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto - stawka VAT – 23%.

Dla ww. nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1S/00017573/6 w Sądzie Rejonowym w Środzie Śląskiej.

Zagospodarowanie przestrzenne:

dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Ciechów, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej nr XXVII/236/09 z dn. 29.08.2009 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym na rysunku „planu” jako: **2R – przeznaczenie podstawowe: rolnictwo oraz uzupełniające: wody powierzchniowe, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, tereny infrastruktury technicznej.**

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Środa Śląska (uchwała LV/553/22 z dn. 202.03.2022 r.) działka położona jest na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem: **ZL – tereny lasów**.

Ponadto, Gmina informuje, że dla przedmiotowej działki podjęto uchwałę o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Przedmiotowe nieruchomości nie są objęte zmianą. Gmina dysponuje obowiązującym dokumentem w zakresie rewitalizacji „Średzka OdNowa – Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Środa Śląska na lata 2016-2023 (Aktualizacja III). Na chwilę obecną Gmina Środa Śląska nie podjęła uchwały o wyznaczeniu na terenie Gminy obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, o których mowa w ustawie o rewitalizacji. W związku z tym nie ma praw podstaw do ustanowienia prawa pierwokupu. Ustanowienie Specjalnej Strefy Rewitalizacji oraz ewentualne podjęcie działań dotyczących rewitalizacji, będzie możliwe dopiero po uchwaleniu przez Radę Miejską – Gminnego Programu Rewitalizacji w oparciu o przepisy ustawy o rewitalizacji. Przedmiotowe działki nie znajdują się na obszarze objętym Lokalnym Programem Rewitalizacji, o którym mowa powyżej. Gmina nie podjęła i nie planuje żadnych działań w kierunku wyznaczenia Specjalnej Strefy Rewitalizacji. W obowiązującym mpzp i studium nie dopuszcza się lokalizacji na przedmiotowym terenie elektrowni wiatrowych, także nie wyznaczono obszarów i nie przewiduje się rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Gmina nie ma planów dotyczących budowy, rozbudowy czy modernizacji inwestycji drogowych dla wskazanej lokalizacji oraz inwestycji celu publicznego. Dla przedmiotowej nieruchomości nie wydano decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

Przedmiotowa działka nie są zlokalizowane obiekty budowlane ujęte w ewidencji zabytków lub wpisane do rejestru zabytków. Ponadto, dla działek obowiązują następujące uwarunkowania 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 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie:

Działka nr 385 - graniczy z ciekim Średzka Woda oraz rowem R-ZC, natomiast działka nr 388 - graniczy z ciekim Średzka Woda.

Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.) należy stosować oraz przekazać nabywcy nieruchomości następujące przepisy prawne i zalecenia:

- a) Zgodnie z art. 205 ustawy Prawo wodne „utrzymywanie 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”.
- b) Zgodnie z art. 208 właściciele gruntów, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ, oraz właściciele gruntów i nieruchomości sąsiednich są obowiązani umożliwić wejście na grunt w celu utrzymywania tych urządzeń.
- c) Zgodnie z art. 199 ust. 1 wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki tych urządzeń) stosownie do art. 389 pkt. 6, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.
- d) Zgodnie z art. 232 ust. 1 zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do śródlądowych wód powierzchniowych oraz do brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 metra od linii brzegu a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
- e) Zgodnie z art. 233 ust. 1 właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem wód oraz dla ustawiania znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych.
- f) 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 działającej na terenie gminy lub do 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 skutkującej lokalnymi wymokliskami oraz uszkodzeniami w obiektach budowlanych. Ponadto inwestor odpowiadać będzie za wszystkie szkody powstałe w wyniku niepodjętych lub przeprowadzonych nieprawidłowo robót naprawczych.
- g) Wskazaniem jest pozostawienie dla celów konserwacji wzdłuż koryta rowu lub cieku pasa terenu wolnego od wszelkiej trwałej zabudowy, o szerokości min. 4,0 m.

- h) *Działki w obrębie Kobylniki znajdują się w strefie zalewowej w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego.*
- i) *PGW Wody Polskie nie planuje prowadzenia zadań inwestycyjnych w obrębie przedmiotowych działek.*

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 informuje, że nie ma możliwości rozłożenia ceny sprzedaży na raty.

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.

UWAGA:

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 **10.09.2024 r. do 25.09.2024 roku** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miejskim w Środzie Śląskiej, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR we Wrocławiu**, na stronach internetowych **www.gov.pl/web/kowr** oraz stronie podmiotowej **Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP)**. Dodatkowo informacja o zamiarze sprzedaży zostanie przesłana do **sołectwa wsi Ciechów**.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej we Wrocławiu, ul. Kunickiego 2. Kontakt do osoby prowadzącej sprawę – tel: 502 792 151 lub mail: maciej.szukalski@kowr.gov.pl.