

termin publikacji od 27.01.2025 r. do 11.02.2025 r.

**Wykaz numer: WRO.WKUZ.GZ.4240.10.2025.PZ1.1**

**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:**

I. **nieruchomość nierolną, niezabudowaną** położoną w:

obrębie Gęsiniec, gm. **Strzelin**, powiat strzeliński, województwo **dolnośląskie** dz. **179**.

Powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,64 ha** z czego:

- grunty orne o pow. **0,64 ha** w klasie: RIIIb 0,13 ha, RIVb 0,24 ha, RV 0,27 ha.

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

**Cena nieruchomości wynosi: 265 200,00 zł**

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

**Stan nieruchomości:** ww. nieruchomość położona jest w obrębnie Gęsiniec, w gminie Strzelin. Działka nr 179 jest niezabudowana, nieogrodzona. Działka posiada dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej. Brak zadrzewienia działki.

**Dla działki 179, prowadzona jest księga wieczysta nr WR1T/00038710/3 przez Sąd Rejonowy w Strzelinie.** W dziale III widnieje wpis: ograniczone prawo rzeczowe – ustanowiona służebność przesyłu na czas nieoznaczony na rzecz Gminy Strzelin zgodnie z treścią § 4 aktu notarialnego Rep. A. 8227/2013 z dnia 27.08.2013 r. (wybudowana sieć wodociągowa) w celu wykonywania czynności eksploatacyjnych, konserwacji, remontów, modernizacji, przebudowy, odbudowy, montażu, rozbiórki oraz usuwania awarii.

II. **nieruchomość nierolną, niezabudowaną** położoną w:

obrębnie Gęsiniec, gm. **Strzelin**, powiat strzeliński, województwo **dolnośląskie** dz. **88/4**.

Powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,35 ha** z czego:

- grunty pastwiska trwale o pow. **0,29 ha** w klasie: PsV 0,29 ha,
- nieużytki o pow. **0,06 ha** w klasie: N 0,06 ha.

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

**Cena nieruchomości wynosi: 287 500,00 zł**

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

**Stan nieruchomości:** działka nr 88/4 położona jest w obrębie Gęsiniec, w gminie Strzelin. Działka jest niezabudowana, nieogrodzona, posiada dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej. Na części działki znajduje się zadrzewienie o charakterze przypadkowym, niepielęgowane, nie posiadające sortymentów użytkowych. Wartość zadrzewienia wynosi 0 zł.

**Dla działki 88/4, prowadzona jest księga wieczysta nr WR1T/00034609/4 przez Sąd Rejonowy w Strzelinie.**

### **Zagospodarowanie przestrzenne:**

#### **I. nieruchomość I:**

1). Zgodnie z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Gęsiniec – część I uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Strzelina Nr XII/153/19 z dnia 24.09.2019 r. działka **179** położona jest na terenie oznaczonym symbolami **48MN, 49MN, 21KDW, 1ZL**.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1MN do 62MN** ustala się przeznaczenie:

1. Tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**
2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, zbiorniki wodne.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1ZL do 7ZL** ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: istniejące drogi leśne, rowy melioracyjne.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **21KDW** ustala się przeznaczenie:

1. Tereny dróg wewnętrznych.
  2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:
    - a) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi wewnętrzne;
    - b) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.
- 2). Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelina zatwierdzonym uchwałą nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej w Strzelinie z dnia 30.06. 2016 r. działka nr 179 położona jest na terenie oznaczonym w studium symbolami **MUN i ZL**.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MUN** ustala się przeznaczenie: **Obszary zabudowy podmiejskiej i wiejskiej.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL. Lasy.**

#### **II. nieruchomość II:**

1). Zgodnie z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Gęsiniec – część I uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Strzelina Nr XII/153/19 z dnia 24.09.2019 r. działka **88/4** położona jest na terenie oznaczonym symbolami **31MM, 3ZP**.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **31MM** ustala się przeznaczenie:

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, lub usługowej;**

W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, zbiorniki wodne.

2). Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelina zatwierdzonym uchwałą nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej w Strzelinie z dnia 30.06. 2016 r. działka nr 88/4 położona jest na terenie oznaczonym w studium symbolami **MUN**.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MUN** ustala się przeznaczenie: **Obszary zabudowy podmiejskiej i wiejskiej.**

### **Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie:**

W granicach działek nr **179 i 88/4**, obręb Gęsiniec, gmina Strzelin – może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska. W granicach przedmiotowych działek nie występują śródlądowe wody płynące, o których mowa w art. 22 ustawy Prawo wodne, ani urządzenia wodne, których właścicielem jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.) należy stosować następujące przepisy prawa i zalecenia:

- a) Zgodnie z art. 188 ust. 1 utrzymywanie urządzeń wodnych należy do ich właścicieli i polega na eksploatacji, konserwacji oraz remontach w celu zachowania ich funkcji.
- b) Zgodnie z art. 205 ust. 1 utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy – do tej spółki wodnej lub tego związku spółek wodnych.

- c) 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 utrzymania tych urządzeń.
- d) Zgodnie z art. 232 ust. 1 zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do śródlądowych wód powierzchniowych oraz 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 należy 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 będzie odpowiadać 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 o szerokości min. 4 m wolnego od wszelkiej trwałej zabudowy.
- h) 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.

### **Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:**

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

Dla działki nr **88/4** obręb Gęsiniec obowiązują następujące ustalenia: zagospodarowanie terenu oraz ewentualna nowa zabudowa winny nawiązywać rozwiązaniami formalnymi – z uwzględnieniem lokalizacji, rozplanowania, skali, sposobu kształtowania bryły, użytych materiałów, opracowania elewacji oraz kolorystyki – do historycznych budynków o zachowanych walorach kulturowych i podobnej funkcji, znajdujących się w sąsiedztwie. Rozwiązania projektowe powinny uwzględniać zasady ochrony krajobrazu kulturowego wsi.

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne planowane na terenie przedmiotowych działek należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków a zagospodarowanie terenów należy kształtować zgodnie z obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Do sposobu zagospodarowania działki nr 179 obręb Gęsiniec, która znajduje się poza granicami historycznych układów wsi, wojewódzki konserwator zabytków nie wnosi uwag w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego.

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

Dla działki nr **88/4** obręb Gęsiniec – zlokalizowanej na terenie wsi o średniowiecznej metryce, na obszarze ujętym w ewidencji zabytków i podlegających ochronie konserwatorskiej – obowiązują następujące ustalenia: Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze związane z pracami ziemnymi (poza rolniczym użytkowaniem) należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym oraz na podstawie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Nadzór archeologiczny a także ratownicze badania archeologiczne – prowadzone są przez uprawnionego archeologa.

Pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, natomiast dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

Dla działki nr **179** obręb Gęsiniec- nie odkryto dotąd zabytków archeologicznych. W razie odkrycia w trakcie robót ziemnych obiektów nieruchomych bądź ruchomych zabytków archeologicznych (bądź przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami) Inwestor zobowiązany jest wstrzymać prace, zabezpieczyć ten przedmiot przy użyciu dostępnych środków i 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 i nawiązujące do kultury podlegają ochronie w myśl przepisów ustawy z dnia lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2002 r., poz. 840 ze zm.).

**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 dla wszystkich nieruchomości.**

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 *właściwość organu w sprawach wspierania nowej inwestycji* ust. 3 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji (Dz. U. z 2023 r. poz. 74, 1688 i 2005), 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:**

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 **14.01.2025 roku do 29.01.2025 roku** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miejskim Strzelin, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu**, na stronach internetowych **www.gov.pl/web/kowr** oraz stronie podmiotowej **Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP)**. Dodatkowo wykaz zostanie przesłany do sołtysa wsi Gęsiniec celem podania do publicznej wiadomości

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w OT KOWR we Wrocławiu, ul. Mińska 60, tel. 517 290 306, e-mail: [piotr.zajac@kowr.gov.pl](mailto:piotr.zajac@kowr.gov.pl).

Z upoważnienia Dyrektora OT