



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

Wrocław, 2025-01-10

termin publikacji od 27.01.2025 r. do 11.02.2025 r.

Wykaz numer: WRO.WKUZ.GZ.4240.14.2025.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:

obrębnie **Karszów**, gm. **Strzelin**, powiat **strzeliński**, województwo **dolnośląskie** dz. **82/121**.

Powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,0778 ha** z czego:

- grunty orne o pow. **0,0778 ha** w klasie: RII 0,0778 ha.

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

Cena nieruchomości wynosi: 56 300,00 zł

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

Stan nieruchomości: ww. nieruchomość położona jest w obrębnie Karszów, w gminie Strzelin. Działka nr 82/121 jest niezabudowana, nieogrodzona. Działka posiada dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej. Brak zadrzewienia działki.

Dla działki 82/121, prowadzona jest księga wieczysta nr WR1T/00016717/2 przez Sąd Rejonowy w Strzelinie.

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

obrębnie **Karszów**, gm. **Strzelin**, powiat **strzeliński**, województwo **dolnośląskie** dz. **82/122**.

Powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,0831 ha** z czego:

- grunty orne o pow. **0,0831 ha** w klasie: RII 0,0831 ha,

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

Cena nieruchomości wynosi: 60 000,00 zł

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

Stan nieruchomości: działka nr 82/122 położona jest w obrębie Karszów, w gminie Strzelin. Działka jest niezabudowana, nieogrodzona, posiada bardzo korzystny dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej. Zadrzewienia brak.

Dla działki 82/122, prowadzona jest księga wieczysta nr WR1T/00016717/2 przez Sąd Rejonowy w Strzelinie.

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

obrębie **Karszów**, gm. **Strzelin**, powiat **strzeliński**, województwo **dolnośląskie** dz. **17/11**.

Powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,2568 ha** z czego:

- grunty orne o pow. **0,2568 ha** w klasie: RIIa 0,2568 ha,

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

Cena nieruchomości wynosi: 22 000,00 zł

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

Stan nieruchomości: działka nr 17/11 położona jest w obrębie Karszów, w gminie Strzelin. Działka jest niezabudowana, nieogrodzona, posiada dostęp do drogi gruntowej. Zadrzewienia brak.

Dla działki 17/11, prowadzona jest księga wieczysta nr WR1T/00034891/7 przez Sąd Rejonowy w Strzelinie.

Zagospodarowanie przestrzenne:

I. nieruchomość I i II

1). Zgodnie z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Karszów uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Strzelina Nr VI/37/2007 z dnia 27.03.2007 r. działki **82/121 i 82/122** położone są na terenie oznaczonym symbolem **05MN**.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **05MN** ustala się przeznaczenie:

1. Tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**

II. nieruchomość III:

1). Zgodnie z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Karszów uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Strzelina Nr VI/37/2007 z dnia 27.03.2007 r. działka **17/11** położona jest na terenie oznaczonym symbolem **RO**.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RO** ustala się przeznaczenie:

Tereny **ogrodów i sadów przydomowych;**

W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) Dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych związanych z działalnością rolniczą oraz obiektów małej architektury.
 - 2) Napowietrzne i podziemne sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin zatwierdzonym uchwałą nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej w Strzelinie z dnia 30.06.2016r. dz. **82/121, 82/122 i 17/11 122** położone są na terenie oznaczonym symbolem **MUN – obszary zabudowy podmiejskiej i wiejskiej.**

Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie:

W granicach działek nr **82/121 i 82/122** obręb Karszów, gmina Strzelin – występuje sieć drenarska. W granicy działki **17/11** obręb Karszów, 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. 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.
- 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 utrzymania tych urządzeń.
- c) 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.

- d) *Wskazaniem jest pozostawienie dla celów konserwacji wzdłuż koryta rowu lub cieku, pasa terenu o szerokości min. 4 m wolnego od wszelkiej trwałej zabudowy.*
- e) *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.*

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.

Nieruchomość I i II.

KOWR – 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 50% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy na 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.

Nieruchomość III.

KOWR informuje, że nie ma możliwości rozłożenia ceny sprzedaży na raty dla nieruchomości nr III.

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.

Na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przysługuje:

- 4) 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;
- 5) dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat;
- 6) 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.

W odniesieniu do **nieruchomości nr III**, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zastrzega sobie możliwość wprowadzenia do umowy sprzedaży **umownego prawa odkupu** na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego w okresie pięciu lat od dnia **nabycia nieruchomości**, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.

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 **27.01.2025 roku do 11.02.2025 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 Karszów 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.

Z upoważnienia Dyrektora OT