



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

termin publikacji **od 10.03.2025r. do 25.03.2025r.**

WRO.WKUZ.GZ.4240.86.2025.AN.1

Wrocław, dnia 03.03.2025r.

Wykaz numer WRO.WKUZ.GZ.4240.86.2025.AN.1

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 przeznaczonych do sprzedaży**, stanowiących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

I. Nieruchomość nierolna, zabudowana, położona w obrębie **Milicz**, gmina **Milicz**, powiat **milicki**, województwo **dolnośląskie**, dz. **7/88 AM 22**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,5267 ha** z czego:

- Pozostałe grunty **0,5267 ha** w klasie: Bi;

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

W skład nieruchomości wchodzi następujące budynki i budowle:

- Stodoła magazyn nr inw. 19802/186/180;
- Waga wozowa nr inw. 19562/098/660;

Stan zagospodarowania: nieruchomość jest zabudowana, nieogrodzona. Teren działki utwardzony jest płytami betonowymi, na działce znajduje się skład węgla. Ponadto na działce znajduje się budynek stodoły/magazynu o powierzchni zabudowy 560 m² i powierzchni użytkowej 460,8 m². Budynek w średnim stanie technicznym, wymagający bieżącego remontu, polegającego na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, ściany murowane z cegły, dach dwuspadowy, konstrukcja drewniana, kryty blachą i dachówką; elewacja- częściowo tynk cementowo-wapienny; stolarka drzwiowa- wrota blaszane. Dojazd do działki drogą asfaltową.

UWAGA: Działka objęta jest umową dzierżawy. Dzierżawca zrezygnował z prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości. Po wyłonieniu kandydata na nabywcę oraz po wpłaceniu na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa ceny lub części ceny sprzedaży nieruchomości planowane jest wyłączenie działki z przedmiotu dzierżawy na podstawie zawartego przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa z dzierżawcą porozumienia w tym zakresie. W takim przypadku w momencie zawarcia umowy sprzedaży ww. nieruchomość nie będzie obciążona umową dzierżawy.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1M/00017014/5 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Miliczu.

Cena nieruchomości wynosi: 340 600 zł (słownie: trzysta czterdzieści tysięcy sześćset złotych)

- w tym wartość zabudowań: 19 800 zł

Uwaga: cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto, **stawka VAT -ZW.**

II. Nieruchomość nierolna, zabudowana, położona w obrębie **Milicz**, gmina **Milicz**, powiat **milicki**, województwo **dolnośląskie**, dz. **7/97 AM 22**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,5810 ha** z czego:

- Pozostałe grunty **0,5810 ha** w klasie: Bi;

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

W skład nieruchomości wchodzi następujące budynki i budowle:

- Budynek socjalny stołówki nr inw. 19829/051/159
- Stodoła magazyn na pasze nr inw. 19801/185/180
- Rampa nr inw. 291/000215

Stan zagospodarowania: nieruchomość jest zabudowana, nieogrodzona. Na działce znajdują się:

1. budynek socjalny stołówki (budynek handlowo- usługowy) o powierzchni zabudowy 929 m² i powierzchni użytkowej 812,8 m². Budynek jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony; ściany murowane z cegły; dach płaski, kryty papą; elewacja- tynk cementowo- wapienny; stolarka okienna PCV; stolarka drzwiowa PCV i drewniana.
2. stodoła magazyn o powierzchni zabudowy 1017 m² i powierzchni użytkowej 728 m². Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony; ściany murowane z cegły; dach dwuspadowy, konstrukcja drewniana, kryty blachą; stolarka okienna i drzwiowa drewniana.

Stan techniczny budynków uznaje się za średni. Zabudowania wymagają bieżącego remontu, polegającego na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Dojazd do działki drogą asfaltową.

UWAGA: Działka objęta jest umową dzierżawy. Dzierżawca zrezygnował z prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości. Po wyłonieniu kandydata na nabywcę oraz po wpłaceniu na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa ceny lub części ceny sprzedaży nieruchomości planowane jest wyłączenie działki z przedmiotu dzierżawy na podstawie zawartego przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa z dzierżawcą porozumienia w tym zakresie. W takim przypadku w momencie zawarcia umowy sprzedaży ww. nieruchomość nie będzie obciążona umową dzierżawy.

Uwaga: w dniu 20.04.2015r. została zawarta umowa nr WR.SGZ.MB.3272.2.96.2015.DOP, pomiędzy Agencją Nieruchomości Rolnych, obecnie KOWR a Inwestorem- Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej „Dolina Baryczy” Sp. z o.o. z/s w Miliczu, której przedmiotem było przeprowadzenie robót budowlanych związanych z budową kanalizacji sanitarnej na działce nr 7/89 (po podziale 7/96 oraz 7/97) o średnicy 200mm oraz o długości 148m oraz 6 studzienek. Inwestycja została zrealizowana. Umowa ta będzie podstawą do ustanowienia odpłatnej służebności przesyłu na rzecz Inwestora polegającą na obciążeniu nieruchomości prawem posiadania i niczym niezagrożonego funkcjonowania urządzeń oraz prawem całodobowego swobodnego dostępu, w tym dojazdu każdym sprzętem do tych urządzeń, w zakresie niezbędnym do dokonywania czynności eksploatacyjnych, konserwacji, remontów, modernizacji, przebudowy, odbudowy, montażu, rozbiórki oraz usuwania awarii. Ponadto w zakresie przedmiotowej służebności należy powstrzymać się od umieszczania nasadzeń i budowli trwale uniemożliwiających dostęp oraz zagrażających funkcjonowaniu urządzeń kanalizacji.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1M/00017014/5 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Miliczu.

Cena nieruchomości wynosi: 996 200 zł (słownie: dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy dwieście złotych)

- w tym wartość zabudowań: 642 700 zł

Uwaga: cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto, stawka VAT -ZW.

- W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu „C” położonego w obrębach Milicz, Miłochowice, Duchowo w gminie Milicz- część 1, uchwalonego przez Radę Miejską w Miliczu uchwałą nr XXXV/226/2016 z dn. 28.12.2016r. ogł. w Dz. U. Woj. Dolnośl. poz. 322 z 19.01.2017r., działki 7/88 oraz 7/97 AM 22 położone są na terenie oznaczonym symbolem: **UP3.1**. Przeznaczenie podstawowe:

1. Produkcja, bazy, składy, magazyny;
2. zabudowa usługowa nie związana z oświatą, kulturą, zdrowiem;
3. handel hurtowy i magazynowanie oraz logistyka;
4. odzysk, przetwarzanie lub unieszkodliwiania odpadów oraz składowanie, zbieranie i przetładunek odpadów dotyczy również pojazdów;
5. obsługa komunikacji;
6. stacje paliw (...)

Przedmiotowa działka leży w granicach:

- strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego,
- strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych ,
- obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 (GZWP) „Pradolina Barycz- Głogów (E)”,
- Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (kod obszaru PLB 20001),
- Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,
- działka 7/88 oraz część działki 7/97 znajdują się w granicach zabytkowego zespołu folwarcznego,
- na ww. działkach znajdują się zabytki nieruchome wpisane do ewidencji zabytków.

- W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Milicz, uchwalonego Uchwałą Nr XV/80/2015 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 14.07.2015 r. zmienionego uchwałą nr LVIII/334/2018 z dnia 24.05.2018 roku, uchwałą nr XXVI/120/2019 z 04.12.2019 r. oraz uchwałą nr LXXXV/413/2023 z

23.02.2023r. działki 7/88 oraz 7/97 AM 22 położone są na terenie oznaczonym w studium symbolem: **P/UH-tereny obiektów produkcyjnych i wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.**

Działki leżą w granicach:

- historycznego układu ruralistycznego tożsamego ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej,
- strefy „OW” ochrony konserwatorskiej,
- Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy”,
- Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 „Pradolina Baryczy”.

Rada Miejska w Miliczu podjęła uchwałę nr C/488/2023 z 30.11.2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy. Nie planuje się zmiany przeznaczenia działek w nowoprojektowanym akcie planowania przestrzennego.

Rada Miejska w Miliczu podjęła uchwałę nr LXXII/358/2022 z 23.06.2022 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Milicz, zmienioną uchwałą nr CIII/506/2024 Rady Miejskiej w Miliczu z dn. 08.02.2024r., na mocy których nie ustanawia się prawa pierwokupu na rzecz Gminy Milicz. Przedmiotowe działki zlokalizowane są na terenie obszaru zdegradowanego wyznaczonego na mocy ww. uchwały, natomiast nie są położone na terenie obszaru rewitalizacji w rozumieniu art. 8 ustawy z dn. 09.10.2015r. o rewitalizacji. Nie podjęto ani nie planuje się podjęcia uchwały wyznaczającej Specjalną Strefę Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dn. 09.10.2015r. o rewitalizacji.

- Z informacji uzyskanych z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wynika, że na przedmiotowych działkach nie występują śródlądowe wody płynące ani urządzenia melioracji wodnych.

- Z informacji uzyskanych z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu wynika, że:

- Przedmiotowe działki zlokalizowane są w obszarze historycznego układu urbanistycznego Milicza, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w sąsiedztwie dawnego zespołu folwarcznego „Karłów”. Na terenie ww. działek znajdują się historyczne budynki ujęte indywidualnie w gminnej ewidencji zabytków: na działce nr 7/88 budynek określony jako stodoła II, a na działce 7/97 budynek określony jako stodoła I.

W odniesieniu do tego terenu obowiązują uwarunkowania konserwatorskie o charakterze rewaloryzacyjnym i odtworzeniowym. Należy zachować historyczny układ i relacje przestrzenne w obrębie dawnego folwarku oraz dążyć do uporządkowania tego terenu, w docelową eliminacją elementów wtórnych i szpecących. Nowa zabudowa dopuszczalna jest wyłącznie w miejscu nieistniejących już budynków folwarcznych; obecnie taka sytuacja nie ma miejsca w odniesieniu do obu działek, gdyż budynki historyczne zachowały się w ich pierwotnym miejscu. Dopuszcza się tu jedynie lokalizację niewielkich niekubaturowych obiektów pomocniczych, które nie będą zaburzały istniejących relacji przestrzennych.

Istniejące budynki dawnych stodoł należy zachować i w razie konieczności poddać je pracom remontowym. Ich adaptacja jest dopuszczalna przy zachowaniu zasadniczych cech historycznej formy architektonicznej.

Wszelkie zamierzenia polegające na zagospodarowaniu terenu niniejszych działek, w tym wznoszeniu nowych obiektów oraz prowadzeniu robót przy zewnętrznych partiach budynków istniejących, należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Z uwagi na lokalizację powyższych działek na terenie intensywnego osadnictwa w obrębie dawnego zespołu folwarcznego, w obszarze objętym ochroną konserwatorską dla zabytków archeologicznych, obowiązują tu następujące ustalenia:

- Wszelkie zamierzenia inwestycyjne planowane w tym obszarze, związane z pracami ziemnymi, wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem konserwatorskim. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa. Pozwolenie konserwatorskie, o którym mowa wyżej, 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.

Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później, niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

Środki finansowe z kredytów bankowych muszą wpłynąć na konto Krajowego Ośrodka przed zawarciem umowy sprzedaży.

Krajowy Ośrodek – **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 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 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 ust. 3 ustawy z dnia 10.05.2018 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 uczestniczenia 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.

Zgodnie z **art. 28a ust. 1** wyżej powołanej ustawy, sprzedaż nieruchomości rolnych przez Krajowy Ośrodek **może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych:**

- 1) będących własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz
- 2) nabytych kiedykolwiek z Zasobu przez nabywcę nie przekroczy 300 ha.

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 **10.03.2025** roku o **25.03.2025** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miejskim w Miliczu, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu**, oraz na stronie internetowej www.gov.pl/web/kowr oraz stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP). Dodatkowo informacja o sprzedaży nieruchomości zostanie opublikowana w dzienniku **Gazeta Wroclawska**, w dniu **10.03.2025r.**

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w siedzibie KOWR we Wrocławiu, ul. Mińska 60, tel. 71-35-63-919 wew. 756