



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

termin publikacji od 24.04.2025r. do 09.05.2025r.

WRO.WKUZ.WR.4240.146.2023.AN.

Wrocław, dnia 15.04.2025r.

**Wykaz numer WRO.WKUZ.WR.4240.146.2023.AN.**

**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 rolna, niezabudowana**, położona w obrębie **Gronowice**, gmina **Dziadowa Kłoda**, powiat **oleśnicki**, województwo **dolnośląskie**, dz. **408/3**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,23 ha** (użytki rolne 0,23 ha) z czego:

- Grunty orne **0,23 ha** w klasie: RIVa;

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

**Stan zagospodarowania:** działka położona w centralnej części miejscowości Gronowice, nieruchomość na całej powierzchni została zaorana; Przyszły nabywca na własny koszt i własnym staraniem będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu; dojazd do działki drogą gruntową.

**Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1E/00058020/1 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oleśnicy.**

**Cena nieruchomości wynosi: 17 300 zł (słownie: siedemnaście tysięcy trzysta złotych)**

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

**II. Nieruchomość mieszana, niezabudowana**, położona w obrębie **Gronowice**, gmina **Dziadowa Kłoda**, powiat **oleśnicki**, województwo **dolnośląskie**, dz. **131/2**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,19 ha** (użytki rolne 0,19 ha) z czego:

- Grunty orne **0,19 ha** w klasie: RIVa;

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

**Stan zagospodarowania:** Działka użytkowana przez bezumownego użytkownika. południowa część działki- na powierzchni ok. 0,06 ha została ogrodzona wraz z działką zabudowaną nr 131/1 (posesja nr 28). Działka stanowi wykoszony trawnik wraz z drzewami owocowymi oraz iglastymi. Pozostała, północna część działki użytkowana rolniczo wraz z działką nr 131/1- zasiew rzepaku. Przyszły nabywca na własny koszt i własnym staraniem będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tego tytułu.

**Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1E/00062768/7 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oleśnicy.**

**Cena nieruchomości wynosi: 73 900 zł (słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące dziewięćset złotych)**

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

Brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

- W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dziadowa Kłoda, zatwierdzonym uchwałą nr VIII/36/15 Rady Gminy Dziadowa Kłoda z dn. 26.05.2015 r. działka nr **408/3** oznaczona jest symbolem **R- teren rolny**. Działka nr **131/2** oznaczona jest symbolami **R- teren rolny, MN-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

Dla terenu R (rolnego) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie pod funkcje upraw polowych i użytków zielonych oraz wszelkiego rodzaju upraw i hodowli zwierząt, zaliczonych do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością remontu przebudowy i rozbudowy bez możliwości zmiany funkcji.
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących produkcji rolniczej.
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących wędrownikom turystycznym (ścieżki- piesze, rowerowe, konne oraz ławki, wiaty, punkty widokowe, trasy narciarskie, miejsca postojowe, itp.).
5. Zachowuje się istniejące oraz dopuszcza nowe zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne. ...

Dla terenu MN obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie:
  - a. podstawowe- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b. uzupełniająca- zabudowa usługowa, tereny sportu, rekreacji, zieleni urządzonej, placów zabaw, itp.
  - c. dopuszczalna- zabudowa zagrodowa, zabudowa rekreacyjna nieuciążliwa działalność produkcyjna, rzemieślnicza.
2. Zalecana minimalna powierzchnia terenu biologicznego czynnego 50%.
3. Zalecana maksymalna wysokość budynków- 10 m.
4. Zalecany wskaźnik intensywności zabudowy 0,1-0,8. ...

Rada Gminy w Dziadowej Kłodzie podjęła uchwałę nr VIII/30/24 z dn. 20.11.2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Dziadowa Kłoda.

- Z informacji uzyskanych z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wynika, iż w granicach działek 408/3 i 131/2 może występować niezainwentaryzowana sieć drenażowa.

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. W związku z powyższym, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne, Zarząd Zlewni we Wrocławiu nie znajduje przeciwskażeń do sprzedaży ww. działek.

- 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 wodnej lub tego związku spółek wodnych.
- 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.
- W przypadku wykonywania robót ziemnych związanych ze zmianą zagospodarowania i uzbrajaniem terenu może dojść do uszkodzenia rurociągów drenażowych. Fakt ten należy natychmiast zgłosić do spółki wodnej działającej na terenie gminy lub do związku spółek wodnych. Następnie należy wykonać naprawę uszkodzeń systemu drenażowego pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych. Pozostawienie uszkodzonej sieci drenażowej 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 obiektach budowlanych. Ponadto inwestor będzie odpowiadać za wszystkie szkody powstałe w wyniku niepodjętych lub przeprowadzonych nieprawidłowo robót naprawczych.
- 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.

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

- Działka nr 408/3 Gronowice nie znajduje się na terenie historycznego układu ruralistycznego. Działka nr 131/2 Gronowice, zlokalizowana jest na terenach historycznego układu ruralistycznego wsi Gronowice, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

W związku z powyższym zamierzenia planowane na jej terenach należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Przy zagospodarowaniu niniejszych obszarów należy uwzględnić historyczne relacje przestrzenne. Nowe obiekty, w tym zabudowa, winny być dostosowane do charakteru historycznej zabudowy.

Ponadto działki zlokalizowane są na terenie intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, lecz poza udokumentowanymi stanowiskami archeologicznymi.

Obowiązują następujące ustalenia: w razie odkrycia w trakcie prowadzenia 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, 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.

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.**

**Dla nieruchomości nr 408/3 Gronowice- brak możliwości rozłożenia ceny sprzedaży na raty.**

**Dla nieruchomości nr 131/2 Gronowice-** 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 o powierzchni od 1 ha oraz nieruchomości, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, miejscowym planie rewitalizacji albo miejscowym planie odbudowy są przeznaczone na cele rolne lub w przypadku których w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu, na którym te nieruchomości są położone, określony został jako rolny, a w przypadku braku miejscowego planu lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – które w planie ogólnym gminy są położone w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, w strefie produkcji rolniczej lub strefie otwartej, 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.

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.

**2. Dla działki nr 408/3 Gronowice-** Zgodnie z oświadczeniem stron, w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości powyżej 0,1 ha o przeznaczeniu rolnym, zastrzega się **umowne prawa odkupu** wykonywane przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa na rzecz Skarbu Państwa **w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości**. Prawo odkupu może zostać wykonane przez KOWR zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, jak i w odniesieniu do poszczególnych jej części, niezależnie, kto będzie wówczas właścicielem tej nieruchomości, gdy:

- a) nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmianą dotychczasowego planu albo wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczącą m.in. lokalizacji odnawialnych źródeł energii)
- b) w nowo uchwalonym planie ogólnym gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
- c) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z projektem tego planu nieruchomość ma być przeznaczona na cele nierolne,
- d) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zgodnie z projektem tego studium nieruchomość położona będzie poza strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, poza strefą produkcji rolniczej lub poza strefą otwartą przewidzianą na cele nierolne,
- e) wojewoda lub starosta wszczął postępowanie o wydanie decyzji, na podstawie, której nieruchomość podlegałaby wyłączeniu albo z mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
- f) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodzi złoża surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży,
- g) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez Kupującego.

#### **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 **24.04.2025** roku do **09.05.2025** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy w Działowej Kłodzie, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu**, na stronie internetowej [www.gov.pl/web/kowr](http://www.gov.pl/web/kowr) oraz stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP). Dodatkowo wykaz zostanie przesłany do **sołectwa wsi Gronowice**.

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

Z up. DYREKTORA  
KOWR OT we Wrocławiu  
*Magdalena Rumińska*  
Magdalena Rumińska