

Oddział Terenowy we Wrocławiu
WRO.WKUZ.GZ.4240.196.2025.AI.1

Wrocław, 10.06.2025 r.

Termin publikacji od 18.06.2025 r. do 03.07.2025 r.

Wykaz

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 przeznaczonej do sprzedaży, stanowiących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

Nieruchomość rolna, niezabudowana położona w:

obrębie **Cieletniki**, gmina **Zawonia**, powiat **trzebnicki**, województwo **dolnośląskie**

dz. 142/3

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,24 ha** (użytki rolne: 0,24 ha), **z czego:**

- **Grunty zadrzewione i zakrzaczone na użytkach rolnych** o pow. 0,24 ha, w tym Grunty zadrzewione i zakrzaczone na łąkach trwałych o pow. 0,24 ha, w klasie Lzr- ŁIV.

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

Powierzchnia w ha przeliczeniowych: 0,00 ha.

Stan nieruchomości: nieruchomość nieogrodzona, niezabudowana o nieregularnym kształcie. Otoczenie działki stanowią tereny rolnicze w znacznym oddaleniu od terenów zabudowanych. Od południa nieruchomość graniczy z rowem melioracyjnym. Brak dostępu do drogi publicznej. Dojazd do nieruchomości możliwy od wschodu przez drogę gruntową należąca do gminy. Teren z występującymi lokalnymi podmoknięciami. Grunty nieużytkowane rolniczo. Teren zachwaszczony, zakrzaczony z przypadkowym młodym drzewostanem z gatunku topoli i olchy. Wartość drzewostanu wynosi 3 300,00 zł. Złe warunki mechanizacji prac polowych. Wymagane wysokie nakłady w celu przywrócenia gruntów do upraw. Od wchodu w bliskiej odległości, w drodze gminnej znajduje się sieć energetyczna.

UWAGA:

Dz. nr **142/3** ob. **Cieletniki** nie posiada dostępu do drogi publicznej, w związku z tym przyszły nabywca własnym staraniem i na własny koszt ustanowi dostęp do drogi publicznej dla ww. nieruchomości.

Cena nieruchomości wynosi: 15 400,00 zł
w tym wartość drzewostanu wynosząca 3 300,00 zł
Uwaga: cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto, stawka VAT – zw.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1W/00044446/8 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Trzebnicy.

Zagospodarowanie przestrzenne:

Obszar działki **142/3** ob. **Cieletniki** nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Natomiast zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawonia zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Zawonia nr LIX/364/2023 z dnia 30.11.2023 r. dz. **142/3** ob. **Cieletniki** została oznaczona symbolem: **RN – obszary rolnictwa z zakazem zabudowy**. Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód, teren lasu oraz teren zieleni naturalnej.

Gmina nie podjęła prac nad sporządzeniem MPZP. Natomiast podjęła uchwałę nr VIII/43/2024 z dnia 26.10.2024 r. w sprawie sporządzenia planu ogólnego Gminy Zawonia. Opracowanie na etapie projektu przedmiotowego dokumentu. Dz. **142/3** znajduje się na obszarze przeznaczonym do opracowania, lecz na chwilę obecną Gmina nie jest w stanie przewidzieć jej przeznaczenia. Przedmiotowa działka nie występuje na obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji. Gmina nie podjęła i nie planuje podejmować uchwały wyznaczającej obszar zdegradowany i rewitalizacji zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 09.10.2015 r. o rewitalizacji oraz nie planuje podejmować uchwały wyznaczającej Specjalną Strefę Rewitalizacji. W obowiązującym Studium nie dopuszcza się zapisu o możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych. Na obecną chwilę Gmina nie ma możliwości wskazania, czy i jakie zapisy będą występować w planie ogólnym Gminy Zawonia, ponieważ projekt dokumentu nie został jeszcze opracowany. Na dz. i jej pobliżu nie planuje się inwestycji drogowych o znaczeniu ponad lokalnym. Brak informacji o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy.

Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Lesznie: informuje, że nie wnosi zastrzeżeń, co do zamiaru sprzedaży dz. **142/3** ob. **Ciełtyniki**. Na ww. nieruchomości nie występują śródlądowe wody płynące, ani urządzenia melioracji wodnych. Natomiast działki graniczą z rowem melioracyjnym oznaczonym symbolem R-Z (dz. 182 ob. Ciełtyniki).

Jednocześnie wyjaśniamy, że zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2023, poz. 1478) należy stosować następujące przepisy prawne i zalecenia:

- Zgodnie z art. 205 ustawy Prawo Wodne „utrzymanie 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”. Obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych.

- Wskazany jest pozostawienie dla celów konserwacji wzdłuż rowu pasa terenu wolnego od wszelkiej trwałej zabudowy, o szerokości 4,0 m.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

I. Uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

Na przedmiotowej działce nie stwierdzono dotychczas obecności stanowisk archeologicznych. Jednakże w przypadku rozdysponowania tych terenów i podjęcia inwestycji związanych z pracami ziemnymi należy się liczyć z możliwością odkrycia nowych stanowisk archeologicznych. W związku z powyższym obowiązują następujące ustalenia:

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 (Tj.: Dz. U. 2022, poz. 840).

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.

Brak 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:
 - 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 maja 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 pow. 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 rolne, 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 wymienionych w art. 29 ust. 3b powołanej wyżej ustawy.

Termin, miejsce i warunki uczestnictwa 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. Zgodnie z oświadczeniem stron, zastrzega się **umowne prawa odkupu** wykonywane przez Krajowy Ośrodek na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
- Prawo odkupu może zostać wykonane przez Krajowy Ośrodek 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 wywłaszczeniu albo z mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
 - f) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodzi złoże 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: 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 zakresie rodzaju i klasy użytków oraz 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 **18.06.2024 r.** do **03.07.2025 r.** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy w Zawoni, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, Oddziale Terenowym KOWR we Wrocławiu**, na stronach internetowych <https://www.gov.pl/web/kowr>, **Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP)** oraz dodatkowo w **Sołectwie wsi Cielętniki**.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży, warunkami przetargu można się zapoznać w terminie publikacji niniejszego wykazu w siedzibie Oddziału Terenowego KOWR we Wrocławiu, ul. Mińska 60, tel. 71-35-63-919.

Sporządziła: Adrianna Ingot, tel.: 797-604-688, e-mail: adrianna.inglot@kowr.gov.pl

Z upoważnienia Dyrektora OT
Z-ca Kierownika WKURiGZ
Magdalena Rumińska
/podpisano elektronicznie/