



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

Wrocław, 07.07.2025 r.

Termin publikacji: od 21.07.2025 r. do 05.08.2025 r.

Wykaz numer WRO.WKUZ.GZ.4240.218.2025.AB1.1

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 przeznaczonej do sprzedaży, stanowiących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

Nieruchomość mieszana, niezabudowana położona w:

obrębzie **Górzec**, gmina **Strzelin**, powiat **strzeliński**, województwo **dolnośląskie**

dz. 107/22

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,0130 ha** (użytki rolne: 0,0130 ha), **z czego:**

- **Grunty rolne zabudowane – 0,0130 ha**, grunty rolne zabudowane na pastwiskach trwałych o powierzchni 0,0130 ha, w klasie Br-PsII.

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

Stan nieruchomości: Działka została częściowo zagospodarowana przez osobę nie posiadającą tytułu prawnego do nieruchomości. Z uwagi na faktyczne użytkowanie, przyszły nabywca własnym staraniem i na własny koszt obejmuje działkę w posiadanie, oraz nie będzie miał roszczeń z tego tytułu wobec sprzedającego. Od zachodniej granicy działka graniczy z wysokim płotem. Od wschodu działka natomiast graniczy z działką zabudowaną. Działka stanowi część podwórza posesji nr 17. Znajdują się na jej części budynki gospodarcze i zadrzewienia. Działka położona jest w północno-wschodniej części miejscowości Górzec, w sąsiedztwie zabudowy. Na nieruchomości w części znajdują się zabudowania gospodarcze nietrwale związane z gruntem. Wjazd na działkę znacznie utrudniony w związku z zabudowaniem wjazdu przy południowej granicy – drewniana komórka. Wszelkie naniesienia na nieruchomości nie są własnością KOWR i nie podlegają sprzedaży.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1T/00016719/6 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Strzelinie.

Cena nieruchomości wynosi: 5 500,00 zł

Uwaga: cena sprzedaży nieruchomości **jest ceną brutto**, stawka VAT – 23%.

Zagospodarowanie przestrzenne:

Obszar działki nr **107/22** ob. **Górzec** jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym na podstawie Uchwały Rady Miejskiej Strzelina nr LIV/514/2006 z dnia 26.10.2006 r. ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Dol. Nr 276 z dnia 21.12.2006 r. Zgodnie z nim działka nr **107/22** oznaczona została symbolem: **KDw1- teren dróg wewnętrznych, RU- teren produkcji rolniczej**. Natomiast zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta i Gminy Strzelin uchwalonym Uchwałą nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej w Strzelinie z dnia 30.06.2016 r. nieruchomość oznaczona została symbolem: **MUN- obszary zabudowy podmiejskiej i wiejskiej**. Gmina Strzelin informuje, że nie przystąpiono do zmiany obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu. Gmina również nie przystąpiła do zmiany obowiązującego Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gmin Strzelin dla przedmiotowego terenu. Obecnie obowiązujące studium nie przewiduje na przedmiotowej nieruchomości możliwości lokalizacji ferm wiatrowych. Gmina Strzelin prowadzi obecnie prace nad opracowaniem Planu ogólnego dla całego terenu Gminy Strzelin. Dokument obecnie jest w fazie projektowej.

Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie Nadzór Wodny w Strzelinie: informuje, że nie wnosi zastrzeżeń, co do zamiaru sprzedaży dz. **107/22** ob. **Górzec**. Na przedmiotowej nieruchomości występuje sieć drenarska. Na działce 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. Jednocześnie informuje się, że Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie nie planuje obecnie zadań inwestycyjnych w obrębie przedmiotowej działki.

Jednocześnie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie informuje, że zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.) należy stosować oraz przekazać nabywcy nieruchomości następujące zalecenia:

- w przypadku wykonywania robót ziemnych związanych ze zmianą zagospodarowania i uzbrajaniem terenu może dojść do uszkodzenia zinwentaryzowanych rurociągów drenarskich. Fakt ten należy natychmiast zgłosić do spółki wodnej działającej na terenie gminy lub do związku spółek wodnych. Natychmiast 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 podtopieniami oraz uszkodzeniami w obiektach budowlanych. Ponadto inwestor będzie odpowiadać za wszystkie szkody powstałe w wyniku niepodjętych lub przeprowadzono nieprawidłowo robót naprawczych.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

I. Uwarunkowania w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

Dla działki nr **107/22** obr. **Górzec** obowiązują następujące ustalenia: zagospodarowania 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 uwzględnić zasady ochrony krajobrazu kulturowego wsi. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne planowane na terenie przedmiotowych działek należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków a zagospodarowaniem terenów należy kształtować zgodnie z obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego.

I. Uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

Dla działki nr **107/22** obr. **Górzec**, która jest zlokalizowana na terenie wsi o średniowiecznej metryce, na obszarach ujętych 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.

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 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:
 - 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 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 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.

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.
- 1a. Przepisów ust. 1 nie stosuje się do nabywców nieruchomości, w których grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty podstawami stanowią co najmniej 70% powierzchni nieruchomości.
2. Przy ustaleniu powierzchni użytków rolnych o których mowa w ust.1:
- 1) będących przedmiotem współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności;
 - 2) do powierzchni tej wlicza się powierzchnię użytków rolnych, które zostały nabyte z Zasobu, a następnie zbyte, chyba że zbycie nastąpiło na cele publiczne, o których mowa w art. 6, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

3) powierzchnie użytków rolnych o których mowa w ust. 1 i 2, ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez nabywcę nieruchomości rolnej.

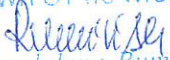
Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa we Wrocławiu zastrzega sobie możliwość odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli zajdą nowe, istotne okoliczności, w tym w szczególności nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów, nabywający nie wywiąże się z obowiązków wynikających z umów zawartych z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa.

Niniejszy wykaz zostanie podany do publicznej wiadomości w terminie od **21.07.2025** roku do **05.08.2025** roku w .sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miasta w Strzelinie, 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 wykaz zostanie przesłany do **sołectwa wsi Górzec**.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w siedzibie KOWR we Wrocławiu, ul. Mińska 60, tel. 797-604-621

Sprawę prowadzi: Alicja Bernatowicz, tel. 797-604-621, e-mail: alicja.bernatowicz@kowr.gov.pl

Z up. DYREKTORA
KOWR OT we Wrocławiu

Magdalena Rumińska