


Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu
Sekcja Zamiejscowa we Wrocławiu

WRO.WKUZ.WR.4240.643.2022.MR



Wrocław, 06.02.2024

Urząd Gminy w Domanowie
Domanów 56,
55-216 Domanów

W związku z zamiarem rozdysponowania nieruchomości pozostających w zasobie Skarbu Państwa – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy we Wrocławiu, prosi o podanie do publicznej wiadomości wykazu dla nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży oraz niezwłoczne przesłanie potwierdzenia jego wywieszenia w dniach:

od 19.02.2024 r. do 05.03.2024 r.

- dz. nr 128/71 obręb Polwica, gm. Domanice

Z up. DYREKTORA


Marta Puławska

Potwierdzam wywieszenie ogłoszenia w terminie **od 19.02.2024 r. do 05.03.2024 r.**

Data i podpis

Sprawę prowadzi: Magdalena Rumińska, tel. 35 63 919 wew.772, mail: magdalena.ruminska@kowr.gov.pl

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

Wykaz obejmuje:

1. Nieruchomość rolna, niezabudowana położona w:

obręb **Polwica**, gmina **Domaniów**, powiat **oławski** województwo **dolnośląskie** dz. **128/71**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **11,6289 ha** (użytki rolne 11,6289 ha) z czego:

- Grunty orne **11,5500 ha** w klasach: RII – 0,8300 ha; RIIIa – 8,3806 ha, RIIIb – 2,3394 ha;
- Grunty pod rowami **0,0789 ha** w klasie: W-RIIIa

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR10/00019741/6 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oławie.

W dziale III księgi wieczystej znajduje się zapis:

Nieodpłatna i bezterminowa służebność gruntowa na rzecz każdego właściciela działki nr 91/49, polegająca na prawie przechodu i przejazdu najkrótszą drogą umożliwiając dojazd do działki nr 91/49 przez działkę nr 91/50 (w kw 44287) z drogi powiatowej nr 120 relacji Polwica – Domaniów. – wpis nie dotyczy przedmiotowej działki.

Stan nieruchomości: Działka użytkowana rolniczo. Dojazd do nieruchomości odbywa drogą o nawierzchni asfaltowej.

Cena nieruchomości wynosi: 756.400,00 zł (słownie: siedemset pięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta złotych)

Uwaga: cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto, stawka VAT – zw,

Dla działek nr 128/71 położonych w obrębie wsi Polwica, Gmina Domaniów nie ma aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Domaniów (Uchwała nr V/27/15 Rady Gminy Domaniów z dnia 18 marca 2015 r):

*Działka nr 128/71, przeznaczona jest pod: **R - Tereny rolnicze** (99%); **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych** (1%); Ponadto działka położona jest w strefie OW - Strefa obserwacji archeologicznej (100%);*

R - tereny rolnicze:

- funkcja dominująca:
- tereny rolnicze,
- funkcje uzupełniające:
- zadrzewienia i zakrzaczenia,
- obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne.

WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych:

- funkcje dominujące:
- wody powierzchniowe śródlądowe (cieki naturalne, rowy melioracyjne, zbiorniki wodne itp.);

Ponadto zaświadcza się, że Rada Gminy Domaniów dla wskazanego obszaru, nie wyznaczyła w drodze uchwały, obszaru rewitalizacji, zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2018 poz. 1398).

Zgodnie z opinią Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie:

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Nadzór Wodny w Oławie informuje, że:

Działka nr 128/71 AM-1, ob. Polwica, gm. Domaniów, położona jest na terenie na którym występuje rów melioracji wodnych oznaczony symbolem R-Ż-N-8 oraz położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie rowu melioracji wodnych oznaczonego symbolem R-Ż-N. Ponadto ww. działka położona jest na obszarze odwadnianym podziemnymi urządzeniami wodnymi (sieć drenarska).

Zgodnie z art. 197 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021, poz. 2233 ze zm.) rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie są zaliczane do urządzeń melioracji wodnych. Jednocześnie informuje się, że przedmiotowe rowy nie należą do mienia Skarbu Państwa, będącego w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

W myśl art. 234 i art. 192 ust. 1 ww. ustawy właścicielowi gruntu zabrania się m.in.:

- zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł — ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie,
- niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych,
- utrudniania przepływu wody w związku z wykonywaniem lub utrzymywaniem urządzeń wodnych,
- wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych robót oraz innych czynności, które mogą powodować zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości urządzeń wodnych.

Stosownie do art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021, poz. 2233 ze zm.), 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 lub tego związku spółek wodnych.

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 trzeba 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 skutkujących lokalnymi wymokliskami oraz uszkodzeniami w obiektach budowlanych. Ponadto inwestor odpowiadać będzie za wszystkie szkody powstałe w wyniku nie podjętych lub przeprowadzonych nieprawidłowo robót naprawczych.

Wnioskowana działka nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Jednocześnie informuje się, że Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie nie planuje obecnie zadań inwestycyjnych w obrębie przedmiotowej działki.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

I. Uwarunkowania w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

- na ww. działce nie są zlokalizowane obiekty budowlane ujęte w ewidencji zabytków lub wpisane do rejestru zabytków.

II. Uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

- przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenie zachowanych reliktyw intensywnego osadnictwa pradziejowego i historycznego, w bezpośrednim sąsiedztwie stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr 7/58/84-30 AZP (osada kultury przeworskiej — okres wpływów rzymskich III w. n. e.). Ww. stanowisko archeologiczne podlega ochronie na mocy ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840).

W związku z tym obowiązują następujące ustalenia wobec nieruchomości:

- ziemne roboty budowlane związane z realizacją inwestycji ingerujących w obecny poziom użytkowy bezwzględnie muszą być prowadzone po uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i uzyskaniu przez Inwestora pozwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace archeologiczne. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych w obrębie stanowiska przez uprawnionego archeologa na koszt Inwestora.

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 10% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy a okres spłaty nie dłuższy niż 15 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; 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 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.

Nieruchomość objęta niniejszym wykazem **przeznaczona jest do sprzedaży w trybie bezprzetargowym** – z możliwością skorzystania przez podmiot uprawniony z pierwszeństwa w nabyciu, w oparciu o art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w związku z art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, a w przypadku rezygnacji z tego prawa – w trybie przetargu, którego termin, miejsce i warunki zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.

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. 128/71a 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.

W odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości 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.

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 **19.02.2024** roku do **05.03.2024** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy w Domaniewie, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej we Wrocławiu**, na stronie internetowej **www.gov.pl/kowr** oraz na stronie podmiotowej **Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP), sołectwie wsi Polwica**.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej we Wrocławiu, ul. Kunickiego 2 tel. 797-604-707

Z up. DYREKTORA



Maria Puławska

Sporządziła: Magdalena Rumińska