ZARZĄDZENIE NR 453
WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO
Z DNIA 13 września 2018 ROKU

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, prawa własności części nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w Strachowie.

Na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 7 oraz art. 37 ust. 2 pkt 6 w związku z art. 11 ust. 2, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r., poz. 121, poz. 50, poz. 650, poz. 1000, poz. 1089, poz. 1496) zarządzam, co następuje:

§ 1. Wyrażam zgodę Staroście Strzelińskiemu, wykonującemu zadanie z zakresu administracji rządowej, na sprzedaż w trybie bezprzetargowym na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, prawa własności części nieruchomości niezabudowanej Skarbu Państwa, położonej w miejscowości Strachów, gmina Kondratowice, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 57/2, AM-1, obręb 0019, Strachów, o powierzchni 0,2052 ha, na rzecz właściciela nieruchomości przyległej, tj. [redacted]. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr WR1T/00035748/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Oławie, IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Strzelinie.

§ 2. Niniejsza zgoda zostaje wydana Staroście Strzelińskiemu pod warunkiem zapewnienia i zachowania przez przyszłego nabywcę dotychczasowej funkcji urządzenia wodnego, tj. rowu melioracyjnego, na działce wymienionej w § 1.

§ 3. Zarządzenie traci moc z upływem 2 lat od dnia wejścia w życie.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Paweł Hreniak

UZASADNIENIE

Wnioskiem nr RGN.6840.1.2017.DS1.9 z dnia 30 maja 2017 r., uzupełnionym pismami nr RGN.6840.1.2017.DS1.11 z dnia 24 lipca 2017 r., nr RGN.6840.1.2017.DS1.13 z dnia 11 października 2017 r., nr RGN.6840.1.2017.DS1.14 z dnia 14 maja 2018 r. i nr RGN.6840.1.2017.DS1.15 z dnia 5 lipca 2018 r. oraz elektronicznie w dniu 7 września 2018 r., Starosta Strzeliński wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, zwrócił się do Wojewody Dolnośląskiego, o wyrażenie zgody w oparciu o art. 23 ust. 1 pkt 7 i art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r., poz. 121 ze zmianami) dalej ugn, na sprzedaż w trybie bezprzetargowym na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, prawa własności części nieruchomości niezabudowanej Skarbu Państwa, położonej w miejscowości Strachów, gmina Kondratowice, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 57/2, AM-1, obręb 0019, Strachów, o powierzchni 0,2052 ha, na rzecz właściciela nieruchomości przyległej, tj. [redacted]. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr WR1T/00035748/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Oławie, IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Strzelinie.

Kazimierz Michta, pismem z dnia 25 listopada 2014 r., zwrócił się do Starosty Strzelińskiego z prośbą o wyrażenie zgody na zakup w trybie bezprzetargowym na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, części prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w miejscowości Strachów, gmina Kondratowice, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 57/2, AM-1, w celu dobrego jej utrzymania i zapewnienia dopływu wody do stawów rybnych. Wnioskodawca jest właścicielem działek graniczących z przedmiotową nieruchomością, tj. działek [redacted], a nabycie przez wnioskodawcę działki nr 57/2 znacząco poprawi warunki zagospodarowania działek stanowiących jego własność. Właścicielem działki nr 450, AM-4, obręb Księginice Wielkie, która również graniczy bezpośrednio z działką nr 57/2, jest spółka Hopofarm sp. z o.o. z siedzibą w Księginicach Wielkich, która w piśmie z dnia 7 lipca 2016 r. oświadczyła, że nie jest zainteresowana nabyciem przedmiotowej nieruchomości. Spółka dodatkowo wniosła o ustanowienie nieodpłatnej służebności gruntowej przechodu i przejazdu na działce nr 57/2 na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 450, AM-4, obręb Księginice Wielkie, w celu swobodnego dostępu do rowu melioracyjnego w przypadku konieczności usunięcia ewentualnych drenaży, z jednoczesnym ujawnieniem tego uprawnienia w księdze wieczystej. Decyzja w tym zakresie będzie jednak należeć do właściwości Starosty Strzelińskiego wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej.

Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży, oznaczona jest użytkiem „W" – rowy, w związku z czym Starosta Strzeliński wystąpił do Dolnośląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu z prośbą o zajęcie stanowiska co do możliwości zbycia tej nieruchomości. DZMiUW we Wrocławiu w piśmie nr W-AM.4201.207.2017 z dnia 18 kwietnia 2017 r. poinformował, że działka nr 57/2, AM-1 stanowi rów RKX-3, który jest urządzeniem melioracji wodnych szczegółowych i nie znajduje się w administracji i utrzymaniu DZMiUW we Wrocławiu. DZMiUW we Wrocławiu wskazał jednocześnie, że sporządzenie opinii wskazującej wpływ planowanego sposobu zagospodarowania działki nr 57/2, na prawidłową gospodarkę wodną w obrębie przedmiotowej działki oraz gruntów

przyległych wymaga stosownej ekspertyzy sporządzonej przez osobę uprawnioną w zakresie melioracji wodnych. Z ekspertyzy hydrologicznej, sporządzonej w lipcu 2018 r. wynika, że planowany sposób zagospodarowania działki nr 57/2, będzie miał pozytywny wpływ na prawidłową gospodarkę wodną w obrębie przedmiotowej działki oraz działek przyległych.

Mając na uwadze charakter przedmiotowej nieruchomości, zgoda zostaje wydana zgodnie z art. 23a ust. 6 ugn, czyli z zastrzeżeniem warunku, tj. zobowiązaniem do zapewnienia i zachowania przez przyszłego nabywcę dotychczasowej funkcji urządzenia wodnego (rowu melioracyjnego) na powyższej działce. Natomiast na podstawie art. 23a ust. 7 ugn w sytuacji wyrażenia zgody wydanej z zastrzeżeniem warunków wojewoda jest zobowiązany do jej pisemnego uzasadnienia.

Wójt Gminy Kondratowice, decyzją w sprawie nr WI.6831.10.2016.RSB z dnia 28 listopada 2016 r. zatwierdził projekt podziału nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 57, AM-1, w wyniku którego powstały działki nr 57/1 o powierzchni 0,0324 ha i nr 57/2 o powierzchni 0,2052 ha.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Strachów, zatwierdzonym uchwałą nr XXII/111/2012 Rady Gminy Kondratowice z dnia 8 maja 2012 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 6 sierpnia 2012 r., poz. 2804) działka nr 57/2 położona jest na terenie oznaczonym symbolem WS/13, dla którego przeznaczeniem podstawowym są rzeki, stawy i rowy melioracyjne.

Wartość prawa własności nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 57/2, została określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 26 września 2017 r. na kwotę 8 050,00 zł.

W oparciu o art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

Po szczegółowej analizie wniosku Starosty Strzelińskiego wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej Wojewoda Dolnośląski postanowił wyrazić zgodę na dokonanie sprzedaży części przedmiotowej nieruchomości w trybie bezprzetargowym na rzecz właściciela nieruchomości sąsiedniej, tj. [redacted].