



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

WRO.WKUZ.GZ.4240.235.2025.AI.2

Wrocław, dnia 08.07.2025 r.

Termin publikacji: od 16.07.2025 r. do 31.07.2025 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 **nierolna**, niezabudowana położona w:

obrębie **Pietrowice Małe**, gmina **Prusice**, powiat **trzebnicki**, województwo **dolnośląskie**

dz. 181/4

OGÓLNA powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,0302 ha** (użytki rolne: 0,0302 ha), z czego:

- **Grunty orne** o pow. 0,0302 ha, w klasie: **RV**.

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

Stan zagospodarowania: *nieruchomość niezabudowana, częściowo ogrodzona od północy wraz z działką nr 181/3 i południa w kształcie wydłużonego czworoboku. Otoczenie stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej o dobrym i średnim standardzie. Dojazd do nieruchomości od północy drogą gminą o nawierzchni asfaltowej. Wzdłuż granicy wschodniej działka porośnięta leszczyną. Pozostały obszar to nieużytek z pojedynczymi drzewami o charakterze przypadkowym. Drzewa niepielęgnowane, nieposiadające sortymentów użytkowych. Przez północną część nieruchomości przebiega napowietrzna linia energetyczna oraz telekomunikacyjna, a w drodze gminnej znajduje się sieć wodociągowa i kanalizacyjna.*

Uwaga:

KOWR w dniu 23.01.2025 r. zawarł umowę nr WRO.WBiGM.022.15.2025. APL z SGK Projekt Sp. z o. o. Sp. K. z siedzibą we Wrocławiu w celu wykonania robót budowlanych polegających na zwiększeniu dostępu do ultra szybkiego Internetu szerokopasmowego, które polegać będą na ułożeniu doziemnie napowietrznej linii telekomunikacyjnej o długości 19m (napowietrznie). Po zakończeniu budowy Strony zobowiązały się do ustanowienia w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego na czas nieoznaczony odpłatnej służebności przesyłu na rzecz SGK Projekt Sp. z o. o. Sp. K. polegającej na obciążeniu nieruchomości prawem posiadania i niczym niezagrożonego funkcjonowania urządzeń oraz prawem dostępu, wejścia, przechodu, przejazdu (w tym ciężkim sprzętem) przez Właściciela urządzeń i osoby działającej w jego imieniu, w celu dokonania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją, remontem, modernizacją, przebudową, odbudową, usuwaniem awarii, montażem, rozbiórką oraz zmianą parametrów technicznych urządzeń. Ponadto w zakresie umowy służebności KOWR zobowiązuje się do powstrzymania od umieszczania w strefie kontrolowanej (pasie służebności) nasadzeń drzew, krzewów oraz budowli trwale uniemożliwiających dostęp lub zagrażających funkcjonowaniu urządzeń.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1W/00044763/6 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Trzebnicy.

Cena nieruchomości wynosi: 43 400,00 zł

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

Zagospodarowanie przestrzenne.

Obszar działki nr **181/4** ob. **Pietrowice Małe** jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Pietrowice Małe zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta i Gminy Prusice Nr XXXIX/240/12 z dnia 07.09.2012 r. (Dz. U. z 21.11.2012 r. poz. 4116). Zgodnie z nim niniejsza nieruchomość oznaczona została symbolem: **18 MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne**. Działka dodatkowo znajduje się w strefie „B” – ochrony konserwatorskiej oraz „OW” ochrony zabytków archeologicznych. Gmina Prusice podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany obecnego MPZP dla obrębu Pietrowice Małe. Obecnie trwają prace dotyczące wyboru projektanta dla realizacji uchwały nr X/44/2024 z 14.11.2024 r. Obecna procedowana zmiana Studium została wstrzymana z powodu nie spełnienia warunków art. 65 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z 07.07. 2023 r. Plan ogólny obecnie znajduje się na etapie sporządzenia projektu.

W pobliżu działki nr **181/4** ob. **Pietrowice Małe** przebiega droga gminna. W zmienianym Studium Gminy Prusice znajduje się zapis o zakazie lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie całej Gminy Prusice. Gmina 14.11.2024 r. podjęła uchwałę nr X/38/2024 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i rewitalizacji na terenie Gminy Prusice. Zgodnie z nią dz. **181/4** nie znajduje się w obszarze zdegradowanym i rewitalizacji. Gmina planuje podjąć uchwałę wyznaczającą Specjalną Strefę Rewitalizacji i nie jest w stanie na dzień 05.03.2025 r. określić, czy działka będzie nią objęta.

Państwowe Gospodarstwo Wodne - Wody Polskie Zarząd Zlewni w Lesznie informuje, że nie wnosi zastrzeżeń, co do zamiaru sprzedaży działki nr **181/4** ob. **Pietrowice Małe** w gm. **Prusice**. Na ww. nieruchomości nie występują źródłowe wody płynące, ani urządzenia melioracji wodnych.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

I. Uwarunkowania w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego.

Brak jest obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Działka nr **181/4** obręb **Pietrowice Małe** położona jest na obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w gminnej ewidencji zabytków i podlegającego ochronie konserwatorskiej. W obrębie historycznego układu ruralistycznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie obowiązuje wymóg zachowania historycznego układu przestrzennego, stąd lokowanie nowych obiektów kubaturowych dopuszczalne jest wyłącznie w nawiązaniu do tradycyjnego sposobu zagospodarowania parcel: we frontowej części działki zabudowa w typie zagrodowym, tylna partia pozbawiona zabudowy. Przy budowie nowych obiektów kubaturowych wymagane jest nawiązanie w zakresie lokalizacji budynków, ich gabarytów, formy architektonicznej i użytych materiałów budowlanych do tradycyjnej zabudowy wiejskiej tego regionu; dopuszczalne są budynki jednokondygnacyjne (druga kondygnacja w dachu), kryte dachami dwuspadowymi o symetrycznym układzie połąci, o kącie nachylenia 40-45°, z dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym, o tradycyjnie rozwiązanych elewacjach, zlokalizowane w nawiązaniu do historycznego układu przestrzennego wsi, w rozwinięciu siatki dróg.

II. Uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

Dz. **181/4** położona jest w obrębie miejscowości o metrykach średniowiecznych.

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze związane z pracami ziemnymi (poza rolniczym użytkowaniem) należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa. Pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i 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.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – 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 to 50% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy, a okres spłaty nie dłuższy niż 3 lata.

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 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 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.

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:

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 **16.07.2025 r. do 31.07.2025 r.** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miasta i Gminy w Prusicach, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu**, na stronie internetowej <https://www.gov.pl/web/kowr>, na stronie **Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP)** oraz dodatkowo zostanie przesłane do **Sołectwa wsi Pietrowice Małe**.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Oddziale Terenowym KOWR we Wrocławiu, ul. Mińska 60, tel. 71-35-63-919.

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

Z upoważnienia Dyrektora OT

Z-ca Kierownika WKURiGZ

Magdalena Rumińska

/podpisano elektronicznie/