

Oddział Terenowy we Wrocławiu
WRO.WKUZ.GZ.4240.250.2025.AI.1

Wrocław, 21.07.2025 r.

Termin publikacji: od 30.07.2025 r. do 14.08.2025 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:
obrębzie **Cesarzowice**, gmina **Środa Śląska**, powiat **średzki**, województwo **dolnośląskie**:

dz. 220/4

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,02 ha** (użytki rolne: 0,02 ha), **z czego:**

- **Trwałe użytki zielone** o pow. 0,02 ha, w tym *Pastwiska trwałe* o pow. 0,02 ha w klasie *PsIII*.

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

Stan nieruchomości: Działka niezabudowana, od południa, wschodu i północy ogrodzona wraz z dz. 220/3, o wydłużonym kształcie wielokąta. Nieruchomość położna w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej o dobrym standardzie, sporadycznie występuję zieleń urządzone. Od południa działka posiada dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Teren częściowo użytkowany, jako ogródek przydomowy, gdzie znajdują się drzewa owocowe oraz krzewy ozdobne. Mniej więcej w połowie, działkę 220/4 przecina sieć wodociągowa, dodatkowo przy granicy południowej przebiega napowietrzna linia energetyczna. Od południa w drodze gminnej znajduje się sieć kanalizacyjna oraz telekomunikacyjna.

UWAGA: Przyszły nabywca własnym staraniem i na własny koszt obejmie przedmiotową nieruchomość w posiadanie i nie będzie obecnie, ani w przyszłości zgłaszać wobec KOWR jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1S/00040268/5 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej.

Cena nieruchomości wynosi: 20 500,00 zł

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

Zagospodarowanie przestrzenne:

Dla dz. **220/4** ob. **Cesarzowice** uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice Uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej nr XIX/153/12 z dnia 25.04.2012 r. (Dz. U. Woj. Dol. z 2013 r. poz. 868). Zgodnie z nim przedmiotowa nieruchomość została oznaczona symbolem: **2RM – tereny zabudowy zagrodowej**. Działka znajduje się w graniach strefy ochrony konserwatorskiej „B” oraz strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „OW”. Natomiast zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy uchwalonym Uchwałą nr LXXXIII/752/23 z dnia 28.12.2023 r. działka nr **220/4** położona jest na: **MNR – terenach zabudowy mieszkaniowo-gospodarczej**. Rada Miejska w Środzie Śl. podjęła uchwałę nr LXXVIII/705/23, LXXVIII/715/23, LXXVIII/717/23 z dnia 28.06.2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śl. Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ww. zmianą.

Gmina Środa Śl. na obecną chwilę nie podjęła uchwały wyznaczającej obszar zdegradowany, rewitalizacji, Specjalną Strefę Rewitalizacji. W MPZP i Studium nie dopuszcza się możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz nie wyznaczono obszarów przewidzianych do rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczających 500 KW, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Na przedmiotowej działce nie przewiduje się przebiegu i modernizacji inwestycji drogowych o znaczeniu lokalnym lub ponad lokalnym, bądź inwestycji celu publicznego. Dla dz. **220/4 ob. Cesarzowice** nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy.

Zgodnie z opinią Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział we Wrocławiu: informuje, że w dniu 31.03.2023 r. została zawarta umowa na opracowanie STES-R dla zdania pn. Przebudowa dróg krajowych nr 94 i 36 na odcinku Wrocław - Lubin". Zadanie jest we wstępnej fazie projektowej. Dokumentacja STES-R dla ww. zadania będzie opracowywana w dwóch wariantach: jako rozbudowa po śladzie istniejącym oraz rozbudowa częściowo po śladzie istniejącym i częściowo po nowym śladzie na fragmentach omijających obszary zurbanizowane, cenne przyrodniczo lub korygujące parametry drogi. Na dzień 09.07.2024 r. nie można jeszcze określić, jaki przebieg drogi 94 na terenie gminy Środa Śląska zostanie wybrany do realizacji (w śladzie istniejącym, czy odcinkowo po nowym śladzie). Z wstępnej analizy wynika, że w przebiegu rozpatrywanych obecnie wariantów DK94 (na dzień 09.07.2024 r.) działka 220/4 ob. Cesarzowice gm. Środa Śląska, nie będzie kolidować z przedmiotowym zadaniem.

Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie Nadzór Wodny w Środzie Śląskiej: informuje, że nie wnosi zastrzeżeń do zamiaru sprzedaży dz. **220/4 ob. Cesarzowice**. Na nieruchomości nie występują urządzenia melioracji wodnych. Wnioskowana działka nie znajduje się na obszarze szczególnego zagorzenia powodzią.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu informuje, że:

I. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

Dz. **220/4 ob. Cesarzowice** zlokalizowana jest terenie historycznego układu ruralistycznego i zabytkowego zespołu budowlanego podlegającego ochronie konserwatorskiej. Obszar ten stanowi zabytek w myśl art. 3 pkt 4, 12, 14 w związku z art. 6 ust. 1 pkt podlega ochronie na podstawie art. 7 pkt 4 ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 840), ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków i podlegają ochronie również na podstawie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania terenu. Obowiązują następujące ustalenia: zagospodarowanie terenu oraz ewentualna nowa zabudowa winna nawiązywać rozwiązaniami formalnymi, w tym lokalizacją, rozplanowaniem, skalą, sposobem; kształtowanie bryły, użytymi materiałami, opracowaniem elewacji, kolorystyką - do historycznych budynków o zachowanych walorach kulturowych i analogicznej funkcji, ułożonych w sąsiedztwie. Zabudowa może być lokowana w nawiązaniu do zasad tradycyjnego lokalnego zagospodarowania terenu — w strefie przydrożnej. Rozwiązania projektowe winny uwzględniać zasady ochrony krajobrazu kulturowego wsi.

II. Uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

Ze względu na położenie na terenie intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego dz. nr **220/4** obręb **Cesarzowice** (wieś o metryce średniowiecznej), obowiązują następujące ustalenia:

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 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** podlegają w pierwszej kolejności sprzedaży w trybie przetargu ograniczonego do podmiotów wyszczególnionych w art. 29 ust. 3b powołanej wyżej ustawy.

Termin, miejsce i warunki uczestnictwa 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 30.07.2025 r. do 14.08.2025 r.** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miejskim w Środzie Śląskiej, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu**, na stronach internetowych <https://www.gov.pl/web/kowr>, Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP) oraz dodatkowo w **Sołectwie wsi Cesarzowice**.

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/