



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

Wrocław, 2026-01-14

termin publikacji od 22.01.2026 r. do 06.02.2026 r.

Wykaz numer: WRO.WBiGM.4240.58.2025.PZ1.87

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT Wrocław

działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 marca 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**, stanowiącej Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

nieruchomość nierolną, zabudowaną położoną w:

obrębie **Borek Strzeliński**, gm. **Borów**, powiat **strzeliński**, województwo **dolnośląskie** dz. **314/4**.

Powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,0149 ha** z czego:

- Tereny mieszkaniowe o pow. **0,0149 ha** w klasie: B - 0,0149 ha.

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów, nieruchomość położona w I okręgu podatkowym. Zgodnie z ewidencją na działce posadowione są dwa budynki:

1. Budynek produkcyjny, usługowy i gospodarczy dla rolnictwa o powierzchni zabudowy 30 m².
2. Budynek produkcyjny, usługowy i gospodarczy dla rolnictwa o powierzchni zabudowy 8 m².

Cena nieruchomości wynosi: 10 750,00 zł

Cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto - stawka VAT – 23%.

Stan nieruchomości: ww. nieruchomość położona jest w obrębie Borek Strzeliński, w gminie Borów. Działka nr **314/4** jest zabudowana. Działka posiada bezpośredni dostęp z ul. Szkolnej (droga o nawierzchni asfaltowej). Na działce nr 314/4 od strony ulicy znajduje się ogrodzenie murowane z ażurowymi panelami betonowymi. Działka użytkowana jest przez osoby trzecie, nie posiadające tytułu do nieruchomości. Przyszły nabywca własnym staraniem i na własny koszt obejmie działkę w posiadanie.

Dla działki 314/4, prowadzona jest księga wieczysta nr WR1T/00016742/6 przez Sąd Rejonowy w Strzelinie.

Zagospodarowanie przestrzenne:

I. Zgodnie z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Borek Strzeliński uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Borów Nr IX/82/2019 z dnia 10.07.2018 r. działka **314/4** położona jest na terenie oznaczonym symbolami **13MN, U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **13MN, U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej

- 2) dopuszczalne:
- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - b) budynki gospodarcze
 - c) zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
 - d) parkingi i place;
 - e) obiekty i sieci infrastruktury techniczne.

II. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borów zatwierdzonego Uchwałą Nr LX/372/2024 Rady Gminy Borów z dnia 28.06. 2024 r. działka nr **314/4** położona jest na terenie oznaczonym w studium symbolami **MM**.

MM – Tereny zabudowy mieszanej o dominującym przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym i zagrodowym.

W zakresie przeznaczenia obowiązuje:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- zabudowa zagrodowa
- zabudowa usługowa
- zabudowa produkcyjna, składy i magazyny
- zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych
- obiekty sportu i rekreacji

1. Gmina nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 314/4 obręb Borek Strzebiński. Gmina przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego Gminy Borów Uchwałą Rady Gminy Borów nr XIII/71/2024 z dnia 30 grudnia 2024 r.

2. Gmina Borów jest po etapie zbierania wniosków, na etapie sporządzenia projektu planu ogólnego.

3. Gmina nie planuje podjęcia uchwały o zmianie mpzp. Podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Gmina już przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego.

4. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Borek Strzebiński, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borów na przedmiotowym terenie nie występuje zapis o elektrowniach wiatrowych. Gmina Borów jest na etapie sporządzenia projektu planu ogólnego i nie jest w stanie określić czy na przedmiotowym terenie nie występuje zapis o elektrowniach wiatrowych.

5. Gmina Borów nie planuje i nie podjęła uchwały wyznaczającej obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r., o rewitalizacji.

6. Gmina Borów nie planuje i nie podjęła uchwały wyznaczającej Specjalna Strefę Rewitalizacji na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

7. nieruchomość nie jest objęta planem odbudowy.

8. Na przedmiotową nieruchomość nie była wydana decyzja o warunkach zabudowy.

9. Przedmiotowa działka ma dostęp do drogi publicznej gminnej oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 292/1 obręb Borek Strzebiński.

10. Na przedmiotowym obszarze i w jego pobliżu nie planuje się przebiegu lub modernizacji inwestycji drogowych o znaczeniu lokalnym lub ponad lokalnym, ani lokalizacji inwestycji celu publicznego, która wymagałaby podziału nieruchomości i/lub wyłączenia jej części z trwałego rozdysponowania.

Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie:

W granicach działki nr **314/4**, obręb Borek Strzebiński, gmina Borów – może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska. W granicach przedmiotowych działek 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.

Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.) należy stosować następujące przepisy prawa i zalecenia:

- a) Zgodnie z art. 188 ust. 1 utrzymywanie urządzeń wodnych należy do ich właścicieli i polega na eksploatacji, konserwacji oraz remontach w celu zachowania ich funkcji.
- b) Zgodnie z art. 205 ust. 1 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 wodnej lub tego związku spółek wodnych.
- c) Zgodnie z art. 208 właściciele gruntów, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ, oraz właściciele gruntów i nieruchomości sąsiednich są obowiązani umożliwić wejście na grunt w celu utrzymania tych urządzeń.
- d) Zgodnie z art. 232 ust. 1 zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do śródlądowych wód powierzchniowych oraz brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 metra od linii brzegu a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
- e) Zgodnie z art. 233 ust. 1 właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem wód oraz dla ustawiania znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych.
- f) 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 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 wymokliskami oraz uszkodzeniami w obiektach budowlanych. Ponadto inwestor będzie odpowiadać za wszystkie szkody powstałe w wyniku niepodjętych lub przeprowadzonych nieprawidłowo robót naprawczych.

- g) Wskazaniem jest pozostawienie dla celów konserwacji wzdłuż koryta rowu lub cieku, pasa terenu o szerokości min. 4 m wolnego od wszelkiej trwałej zabudowy.
- h) Zgodnie z art. 199 ust. 1 wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki tych urządzeń) stosownie do art. 389 pkt. 6, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

I. w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

działka nr 314/4 w Borku Strzelińskim zlokalizowana jest na terenie historycznego układu ruralistycznego i zabytkowego zespołu budowlanego m. Borek Strzeliński, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ponadto teren ten podlega ochronie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązują następujące ustalenia: zagospodarowanie terenu oraz ewentualna nowa zabudowa winna nawiązywać rozwiązaniami formalnymi, w tym lokalizacją, rozplanowaniem, skalą, sposobem kształtowania bryły, użytymi materiałami, opracowaniem elewacji, kolorystyką - do historycznych budynków o zachowanych walorach kulturowych i analogicznej funkcji, ułożonych w sąsiedztwie. Rozwiązania projektowe winny uwzględniać zasady ochrony krajobrazu kulturowego wsi.

II. w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

Wskazana działka położona jest na terenie wsi o średniowiecznej metryce, na obszarze ujętym w ewidencji zabytków, 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.

Zgodnie z pismem Powiatowego Zarządu Dróg w Strzelinie działka znajduje się w granicy pasa drogowego drogi gminnej Gminy Borów.

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.

KOWR informuje, że nie ma możliwości rozłożenia ceny sprzedaży na raty.

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:

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.

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 **22.01.2026 roku** do **06.02.2026 roku** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy Borów, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu**, na stronach internetowych **www.gov.pl/web/kowr** oraz stronie podmiotowej

Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP). Dodatkowo wykaz zostanie przesłany do sołtysa wsi Borek Strzeleński celem podania do publicznej wiadomości.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w OT KOWR we Wrocławiu, ul. Mińska 60, tel. 517 290 306, e-mail: piotr.zajac@kowr.gov.pl.

*Z upoważnienia Dyrektora Generalnego KOWR
Zastępca Dyrektora Oddziału Terenowego KOWR we Wrocławiu
Waldemar Reduch
(podpisano elektronicznie)*