

OGŁOSZENIE O PRZETARGACH

Burmistrz Prudnika działając na podstawie art. 37 ust. 1, art. 38 i art. 40 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026, poz. 912) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r, poz. 2213) ogłasza, że w dniu **02 grudnia 2026r. godz. 10⁰⁰** w Urzędzie Miejskim w Prudniku przy ul. Kościuszki nr 3 pokój nr 117 odbędzie się przetarg ustny nieograniczony ogłoszony w celu zbycia niżej wymienionej nieruchomości, stanowiącej własność Gminy Prudnik.

I. PRZETARGI PO RAZ PIERWSZY

Położenie i oznaczenie nieruchomości	Opis nieruchomości
1. Księga wieczysta Nr OP1P/00009191/4 – nieruchomość położona w Prudniku przy ul. gen. Stanisława Maczka, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 4370 (dawny nr 2164/2162) – obręb Prudnik o pow. 0,6832 ha (Bp, RIIIa) – właściciel Gmina Prudnik.	Nieruchomość niezabudowana położona w strefie peryferyjnej miasta Prudnik, w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i projektowanej zabudowy wielorodzinnej. Sieć pełnego uzbrojenia terenu w e.e., wod. kan. gaz znajduje się w bliskości, dojazd do nieruchomości z drogi nieurządzonej. Stan zagospodarowania nieruchomości korzystny, działka niezabudowana, teren płaski, rozłóg regularny bez wad szczególnych. Nabywca nieruchomości we własnym zakresie uzyskuje – u administratorów sieci przesyłowych – warunki podłączenia do istniejących sieci uzbrojenia terenu. Działka wymaga wyłączenia z produkcji rolnej. Sprzedający nie odpowiada za wady ukryte zbywanej nieruchomości, w tym także za nieujawniony w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej przebieg podziemnych mediów. Nieruchomość wolna od obciążeń i zobowiązań.
Przeznaczenie nieruchomości, sposób i terminy jej zagospodarowania	
Teren położony przy ul. gen. Stanisława Maczka w Prudniku, oznaczony jako działka nr 4370 (dawny nr 2164/2162, mapa nr 6), obręb Prudnik, jest określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem „MW2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.” „Na terenach o symbolu MW oznaczonych wyróżnikami liczbowymi 1 i 2 (zał. nr 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia: 1) nakazuje się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, rekreacyjne, garażowe, gospodarcze, urządzeń infrastruktury technicznej w tym wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii; 3) zasady kształtowania zabudowy: a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku zmiany planu, b) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, c) geometria dachów: - dach jedno lub dwuspadowy, - pochylenie połaci: do 12°,	

- d) pokrycie dachów: blacha płaska, papy lub membrany,
- e) kolorystyka obiektów:
 - ściany o kolorach jasnych rozbielonych,
 - dopuszcza się ciemne kolory dopełniających elementów elewacji,
 - pokrycie dachu w kolorach czerwonym ceglastym lub szarym jasnym lub grafitowym,
- f) usytuowanie obiektów w stosunku do dróg: nie określa się,
- g) usytuowanie obiektów w stosunku do granic przyległych nieruchomości z zachowaniem właściwych przepisów odrębnych;
- 4) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania:
 - a) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy od 1,3 do 0,7,
 - b) powierzchnia zabudowy do 65%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz 1miejsce na 25 m² usług; w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 1miejsce na 20 lokali mieszkalnych i 1 miejsce na 20 stanowisk przy usługach,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania: w budynkach garażowych lub pomieszczeniach garażowych budynków mieszkalnych lub usługowych, stanowiska powierzchniowe otwarte lub zadaszone z zachowaniem przepisów odrębnych.”

Pozostałe ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

„§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody Opolskiego, uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego oraz uchwały Rady Miejskiej w Prudniku, aktualne w chwili realizacji niniejszej uchwały;
- 2) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danym terenie jednocześnie w granicach terenu a także na jego działkach budowlanych określone przynależnym symbolem literowym;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia dopuszczone na terenie dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 4) zabudowie - należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków wraz z budowlami pełniącymi funkcję budynków;
- 5) budowla pełniąca funkcję budynku - należy przez to rozumieć wolno stojącą przestrzenną instalację użytkową lub urządzenia techniczne wraz z ich częścią budowlaną (fundament, obudowa), stały kontener, budowlę namiotową czy wiatę o funkcjach użytkowych dopuszczonych na terenie dla budynków z wyłączeniem wolnostojących masztów i wież antenowych;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli pełniących rolę budynku; (...);
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą prowadzoną w zabudowie lub na terenie, o charakterze publicznym lub komercyjnym, służącą zaspokojeniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z zakresu: handlu z powierzchnią sprzedaży do 2000 m², gastronomii, rzemiosła, oświaty, opieki społecznej, rekreacji, wypoczynku i hotelarstwa, usług motoryzacyjnych (w tym stacje paliw), najmu lokali, działalności twórczej, naukowej oraz działalności zawodowej - o stopniu uciążliwości ograniczonym do granic dysponowanego terenu; (...).

§ 7. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) działania inwestycyjne na terenach zabudowanych i projektowanych do zabudowy winny polegać na uzupełnianiu istniejącej zabudowy, z doprowadzeniem do jej estetyzacji i spójności oraz z wprowadzaniem wspólnych elementów formy architektonicznej;
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem właściwych parametrów określonych zmianą planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z planowanym przeznaczeniem podstawowym terenu

i jego zagospodarowaniem;

- 4) ustala się przebieg linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunkach zmiany planu;
- 5) na działkach, dla których rysunki zmiany planu nie określają linii zabudowy, należy przyjmować linię zabudowy istniejących budynków funkcji podstawowej, jako nieprzekraczalną linię zabudowy, a w przypadku niezgodności tej linii z przepisami odrębnymi nową zabudowę należy sytuować w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 6) usługi i garaże w zabudowie **MW**, **UMW** i **MM** sytuować w parterach budynków mieszkalnych lub lokalizować w wolnostojących lub przybudowanych jednokondygnacyjnych budynkach z dopuszczeniem lokalizacji garaży jako kondygnacji podziemnych ww. budynków;
- 7) budynki garażowe przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego nakazuje się realizować w sposób spójny architektonicznie z zabudową przeznaczenia podstawowego;
- 8) wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy ustalono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów określonych w § 12 niniejszej uchwały;
- (...).
- 11) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie) o formach architektonicznych wynikających z technologii oraz z miejsca lokalizacji;
- 12) tereny objęte zmianą miejscowego planu poza niezbędnym dojazdem, dojazdami i miejscami do parkowania należy zagospodarować zielenią urządzoną według parametrów terenów biologicznie czynnych określonych dla każdego terenu w § 12 niniejszej uchwały z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 8. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym zmianą planu tereny oznaczone symbolami literowymi:
 - a) **MW**, **UMW** i **MM** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- (...),
- 4) przy realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nakazuje się stosowanie ekranów budowlanych lub z zieleni zwartej stanowiących izolację akustyczną i widokową;
- 5) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakazuje się na terenach nie przewidzianych pod zabudowę zachowanie zieleni, szczególnie wysokiej, przy czym dopuszcza się wycinkę ze względów sanitarnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia w tym kolizji z przebiegiem dróg lub infrastruktury technicznej.

§ 9. Obowiązują następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty zabudowy oraz inne budowle określone uchwałą nakazuje się harmonijnie komponować w istniejącym krajobrazie, przy czym nową zabudowę w zakresie skali, bryły, gabarytów i geometrii dachów kształtować w nawiązaniu do układu i stylu architektonicznego zachowanej historycznej zabudowy miasta;
- 2) nakazuje się w obrębie poszczególnych terenów zmiany planu stosowanie tej samej lub zbliżonej kolorystyki pokryć dachowych i ścian zewnętrznych;
- 3) naziemne i nadziemne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nakazuje się projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę krajobrazu.

§ 10. Obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- (...),
- 3) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, określają przepisy odrębne.

§ 11. Obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) inwestycje obejmujące kształtowanie inwestycji celu publicznego oraz ogólnodostępnych przestrzeni, ich zabudowy oraz poszczególnych obiektów winny zapewniać dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami uwzględniając „uniwersalne projektowanie” określone przepisami odrębnymi;

(...);

3) tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami literowymi KDD, KDL, KDZ stanowią obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 15. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenów objętych zmianą planu wyznacza się drogi publiczne oznaczone symbolami KDD (dojazdowe), KDL (lokalne) i KDZ (zbiorcze);

2) nakazuje się zapewnić obsługę komunikacyjną terenów w oparciu o podstawowy system ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, zlokalizowanych także poza granicami zmiany planu, służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym;

(...);

4) nakazuje się zapewnienie dojazdu pożarowego do obiektów użyteczności publicznej i terenów produkcyjnych oraz infrastruktury technicznej przez wykonanie dróg zapewniających przejazd samochodami pożarniczymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nakazuje się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości miejsc do parkowania samochodów osobowych w ilości określonej dla poszczególnych terenów w §12.

§ 16. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz budowle z nią związane na wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z ustaleniami szczegółowymi zmiany planu oraz przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się nowe sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania naziemnego;

3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestora;

4) nakazuje się zapewnienie dostępu dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do projektowanych budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej;

6) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie odprowadzania ścieków nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

8) w zakresie odprowadzania wód opadowych:

a) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem odprowadzenia do gruntu czystych wód z powierzchni je niezanieczyszczających,

b) nakazuje się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,

c) nakazuje się obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia ww. substancjami, o których mowa w lit. b);

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) nakazuje się zaopatrzenie z istniejącej gazowej sieci dystrybucyjnej,

b) dopuszcza się inwestycje związane z rozbudową sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych lokalizowanych wg przepisów odrębnych;

10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło nakazuje się:

a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej,

b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi,

c) dopuszcza się w zakresie zaopatrzenia w ciepło energii pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych za pomocą mikroinstalacji oraz małych instalacji do 100 kW, z wyłączeniem instalacji termicznego przekształcania odpadów i instalacji spalania wielopaliwowego;

11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) nakazuje się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z energii pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych za pomocą mikroinstalacji oraz małych instalacji do 100 kW, z wyłączeniem instalacji termicznego przekształcania odpadów i instalacji spalania wielopaliwowego;

12) nakazuje się prowadzić gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) zakazuje się inwestycji z zakresu składowania i unieszkodliwiania odpadów.”

§ 17. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla wszystkich terenów objętych zmianą planu w wysokości 30%, za wyjątkiem dróg, dla których ustala się stawkę 0,1%.”

Gmina Prudnik nie zastrzega prawa odkupu i nie ustala terminu zagospodarowania ww. nieruchomości.

Sposób zbycia – sprzedaż

Cena wywoławcza brutto – 950.000,00 zł w tym 23% podatku VAT

Wysokość wadium – 95.000,00 zł

W przetargu mogą brać udział osoby prawne i osoby fizyczne. Osoby prawne uczestniczące w przetargu obowiązane są przedłożyć aktualny wypis z właściwego rejestru, stosowne pełnomocnictwa i dowody tożsamości osób reprezentujących podmiot, a osoby fizyczne – dowód tożsamości i stosowne pełnomocnictwa. Dopuszcza się do udziału w przetargu pełnomocników. Warunkiem uczestnictwa w przetargu pełnomocnika jest okazanie pełnomocnictwa z uwierzytelnionym przez notariusza podpisem mocodawcy.

W przypadku wpłaty wadium przez małżonków, do dokonywania czynności przetargowych konieczna jest obecność obojga małżonków lub jednego z nich z pełnomocnictwem drugiego małżonka, z uwierzytelnionym przez notariusza podpisem mocodawcy (małżonka).

Warunkiem udziału w przetargu jest wniesienie wadium w terminie do dnia **25 listopada 2026 roku**, z określeniem oznaczenia nieruchomości i kwoty wadium. Wadium należy wpłacić przelewem środków pieniężnych na rachunek **Gminy Prudnik Nr 46 8905 0000 2001 0000 0215 0108 Bank Spółdzielczy w Prudniku**. **Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek Gminy Prudnik**. Wadium zwraca się niezwłocznie (jednak nie później niż przed upływem trzech dni) po zamknięciu, odwołaniu, unieważnieniu lub zakończeniu przetargu wynikiem negatywnym.

Cena osiągnięta w przetargu stanowi cenę nabycia nieruchomości. Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygra przetarg będzie zaliczone na poczet ceny nabycia nieruchomości. Przetarg będzie ważny, jeżeli chociaż jeden uczestnik przetargu zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

Osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zobowiązana jest wpłacić do dnia zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości cenę nieruchomości osiągniętą w przetargu pomniejszoną o wpłacone wadium. Za datę wpłaty uważa się datę wpływu wymaganej należności na rachunek Gminy Prudnik. Jeżeli osoba ustalona, jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, Burmistrz Prudnika może odstąpić od jej zawarcia, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. **Koszty notarialne i koszty sądowe poniesie nabywca**. Okazanie punktów ewidencyjnych działki gruntu przez uprawnionego geodetę pozostaje po stronie nabywcy i na jego koszt.

Nabycie nieruchomości przez cudzoziemców może nastąpić w przypadku uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli wymagają tego przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278).

Szczegółowych informacji udziela Wydział Mienia Gminy i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Prudniku ul. Kościuszki nr 3, pokój nr 20, 23 tel. 77 406 62 49. Burmistrz Prudnika zastrzega sobie prawo odwołania przetargu w przypadku zaistnienia uzasadnionych powodów.

BURMISTRZ

mgr inż. Grzegorz Zawiaślak, MBA