



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy we Wrocławiu

termin publikacji od 08.10.2025. do 24.10.2025r.

Wrocław, 01.10.2025r.

Wykaz numer WRO.WKUZ.GZ.4243.347.2025.APT.156

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, podaje do publicznej wiadomości **WYKAZ nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy** stanowiącej Zespół Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

Nieruchomość zabudowaną położoną w obrębie **Lenartowice**, gmina **Miękinia**, powiat **Średzki**, województwo **dolnośląskie**, obejmującą **część o powierzchni 1,3375 ha działki nr 159/30 oznaczonej na załączonej mapie jako część A (całkowita powierzchnia działki wynosi 1,6165 ha) oraz działki nr 159/29, 44/2, 157, 158/4 o pow. łącznej 58,8456 ha**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **58,8456 ha** (użytki rolne 49,8064 ha) z czego:

- grunty orne **47,3856 ha** w klasach: *RIIIa* – 2,5718 ha, *RIIIb* – 21,2610 ha, *RIVa* – 16,0589 ha, *RIVb* – 7,4939 ha,
- trwałe użytki zielone **1,2705 ha** w klasie: *PsIII* – 0,0613 ha, *PsIV* – 0,2299 ha, *PsV* – 0,9793 ha,
- grunty rolne zabudowane **1,1503 ha**, w klasie: *Br-RIIIa* – 1,1503 ha,
- pozostałe grunty: **9,0392 ha** w klasie: *N* – 4,1254 ha, *Lzr- RIVa* – 3,5751 ha, *W-RIIIb* – 1,0110 ha, *dr* – 0,3277 ha.

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Nieruchomość położona jest w pierwszym okręgu podatkowym.

Na nieruchomości znajduje się DRZEWOSTAN.

UWAGA: bez zgody Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zabroniona jest wycinka drzewostanu.

W skład nieruchomości wchodzi następujące środki trwałe:

1. Stajnia dz. 159/30 Lenartowice – nr inw. 20004/144/182,
2. Droga utwardzona z płyt żelbetonowych dz. 159/30 – nr inw. 220/000138
3. Rowy otwarte dz. 159/29 Lenartowice – nr inw. 19998/423/010
4. Ogrodzenie przy stajni z siatki metalowej dz. 159/30 – nr inw. 291/000109

Przyszły dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów ubezpieczenia tych obiektów i obciążeń publiczno-prawnych, a także kosztów ich zabezpieczenia i dozoru.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej.

Dla nieruchomości prowadzone są Księgi Wieczyste nr WR1S/00043777/7 i nr WR1S/00040535/8 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miękinia uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Miękinia nr XIX/220/12 z dnia 30.05.2012r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 16.07.2012r., poz. 2514 działka nr **157** obręb **Lenartowice** położona jest na terenach o symbolu **14 R** – przeznaczenie: **rolnicze**, zadrzewienia, cieki, drogi dojazdowe do pól, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, działka nr **158/4** obręb **Lenartowice** położona jest na obszarze **3.DL** – przeznaczenie: **dolesienia**, zadrzewienia, cieki, wody powierzchniowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, działka nr **159/29** obręb **Lenartowice** położona jest na obszarach: **14R** przeznaczenie: **rolnicze**, zadrzewienia, cieki, drogi dojazdowe do pól, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, **1.DL i 2.DL** przeznaczenie: **dolesienia**, zadrzewienia, cieki, wody powierzchniowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, **1.ZP, 2.ZP** przeznaczenie: **zieleń urządzona**, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, **15.WS** przeznaczenie: **tereny wód powierzchniowych- rzeka Jeziorka**, urządzenia hydrologiczne, **ZL** przeznaczenie: **zadrzewienia**, cieki wody powierzchniowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Nieruchomość położona jest w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych oraz w granicach perspektywicznych zasobów surowców naturalnych. Według mapy hydrologicznej nieruchomość położona jest na terenach zalewanych wodami rzecznyymi w czasie wezbrań.

Na działce nr **158/4** zlokalizowane jest stanowisko chronionej fauny.

Ponadto działka nr **157** i działka nr **152/29** położone są na obszarze udokumentowanych zasobów surowców naturalnych, przez działki przebiega napowietrzna linia energetyczna 20kV wraz z obszarem oddziaływania.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miękinia uchwalonego Uchwałą nr VI/54/24 Rady Miejskiej w Miękinii z dnia 30.10.2024r. dz. nr **44/2** położona jest na **terenach zabudowy mieszkaniowej wraz z terenami nieuciążliwych usług towarzyszących**, część działki w granicach zasobów perspektywicznych, część działki położona w granicach złoża udokumentowanego, na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, na obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1 na 500 lat.

Działka nr **157** położona jest na **terenie wodociągów**, w granicach złoża udokumentowanego. Działka nr **158/4** na **terenie dolesień**.

Przez działki nr **44/2**, nr **157**, nr **159/29** przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia LN 20kV.

Działka nr **159/29** położona na **terenach wodociągów, terenach dolesień, terenach zabudowy mieszkaniowej wraz z terenami nieuciążliwych usług towarzyszących**.

Działka nr **159/30** położona na **terenach dolesień, terenach zabudowy mieszkaniowej wraz z terenami nieuciążliwych usług towarzyszących**.

Działki nr **157**, nr **158/4**, nr **159/29**, nr **159/30** znajdują się na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej, w granicach zasobów perspektywicznych.

Część działki nr **159/29** położona w granicach złoża udokumentowanego.

Nieruchomość w całości położona na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Działki nr **44/2**, nr **157**, nr **158/4**, nr **159/29** położone na obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1 na 500 lat.

Stan zagospodarowania: nieruchomość użytkowana rolniczo, działki nr 44/2, 157, 159/29 są obsiane zbożem. Na działce nr 157 niewydzielony odcinek cieku Jeziorka. W narożniku działki nr 159/30 przy granicy z działką nr 159/6 znajdują się dwa szczelne zbiorniki na nieczystości płynne, które są obecnie użytkowane przez mieszkańców sąsiedniej nieruchomości. Zbiorniki są zabezpieczone.

Na działce nr 159/29 znajduje się ponadto droga gruntowa, zbiornik wody, niewydzielona część cieku Jeziorka.

Na działce nr 158/4 znajduje się zbiornik wodny. Ponadto na nieruchomości głównie na obszarach oznaczonych Lzr znajdują się zakrzewienia i zadrzewienia.

Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających, zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości, podatku rolnego i leśnego, opłat melioracyjnych oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem (m.in. ubezpieczenia budynków).

Nieruchomość jest objęta umową dzierżawy, obowiązująca do 21.07.2025r., wydanie nieruchomości przysługujące dzierżawcy nastąpi po zwrocie gruntów do Zasobu.

**Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi: 335,50 dt pszenicy,
w tym 327,00 dt za grunty i 8,50 dt za środki trwałe
(w tym VAT od środków trwałych)**

UWAGI do nieruchomości

1. Zgodnie z informacją uzyskaną od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie na działce nr **44/2** znajduje się rów R-11, na działce może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska. Działka **157** graniczy z ciekim Jeziorka, na działce może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska, ponadto na działce znajduje się odcinek cieku Jeziorka, który wymaga wydzielenia. Działka nr **158/4** graniczy z Kanałem Jeziorka-Odra, ponadto działka znajduje się 50-cio metrowej strefie ochronnej lewego wału przeciwpowodziowego rzeki Odry L-1, na działce nr **158/4** i **159/30** może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska. Działka nr **159/29** graniczy z rowem R-11, Kanałem Jeziorka-Odra, ciekim Uchodza (wg MPHP), na działce może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska. Na działce znajduje się odcinek cieku Jeziorka, który wymaga wydzielenia oraz niewielki odcinek rowu R-11.

Dla działek graniczących z urządzeniami melioracji wodnych jak i dla działek, przez które przebiegają urządzenia melioracji wodnych zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne a w szczególności:

- art. 205 w brzmieniu: „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 lub tego związku spółek wodnych.”

- art. 208 właściele gruntów, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ, oraz właściele gruntów i nieruchomości sąsiednich są obowiązani umożliwić wejście na grunt w celu utrzymywania tych urządzeń,

- 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 rozbioru tych urządzeń) stosownie art. 389 pkt. 6, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego),

- art. 192 zabraniający m.in. niszczenia bądź uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych), wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości urządzeń wodnych albo ich przydatności gospodarczej,

- zgodnie z art. 232 ust 1 zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do m.in. śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 metra od linii brzegu a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. 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. Wskazano jest pozostawienie dla celów konserwacji wzdłuż koryta rowu lub cieku pasa terenu wolnego od wszelkiej trwałej zabudowy, o szerokości min. 4,0 m.

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 zniszczeń pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych. Pozostawienie uszkodzonej sieci drenarskiej może doprowadzić do zmiany stosunków wodnych w gruncie skutkujących lokalnymi wymokliskami oraz uszkodzeniami w obiektach budowlanych. Ponadto inwestor odpowiadać będzie za wszystkie szkody powstałe w wyniku niepodjętych lub przeprowadzonych nieprawidłowo robót naprawczych.

Zgodnie z art. 176 ust 1 w/w ustawy w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów, w tym: przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych, uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału, prowadzenia przez osoby nieuprawnione robót lub czynności ingerujących w konstrukcję wałów przeciwpowodziowych, w tym ich rozkopywania, uszkodzenia darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów, wbijania słupów i ustawiania znaków, wykonywania na wałach przeciwpowodziowych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nimi funkcjonalnie, wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału, lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału. W drodze decyzji można uzyskać zwolnienie z powyższych zakazów, jeżeli nie wpłynie to na szczelność i stateczność wału przeciwpowodziowego.

Działki znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

KOWR wdrożył procedurę podziału działek nr 157 i nr 159/29 w celu wydzielenia cieku Jeziorka. Po zakończeniu podziału wydzielone części nieruchomości zajęte przez ciek zostaną wyłączone z umowy dzierżawy.

Przyszły dzierżawca zobowiązany będzie do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne.

2. Urząd Miejski w Miękinii informuje, że działki nie znajdują się na obszarze rewitalizacji, Gmina aktualnie nie planuje podjęcia uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Dla działek nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy. Zapisy Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego nie

przewidują posadowienia elektrowni wiatrowych na terenie Gminy Miękinia. Gmina przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy, którego zapisy zastąpią obecne „Studium”. Trwają prace projektowe.

3. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska we Wrocławiu informuje, że nieruchomości położone są poza granicami obszarów chronionych wymienionych w art. 6 ust 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody. Obszary działek, za względu na klasy użytków mogą stanowić potencjalne miejsce występowania gatunków roślin, zwierząt i grzybów (w tym porostów) objętych ochroną na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 09.10.2014r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin rozporządzenia MŚ z dnia 16.12.2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt oraz rozporządzenia MŚ z dnia 9.10.2014r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów. W stosunku do chronionych gatunków roślin, grzybów i porostów obowiązują m.in. zakazy ich umyślnego niszczenia oraz niszczenia ich siedlisk, a w stosunku do chronionych gatunków zwierząt obowiązują m.in. zakazy umyślnego zabijania, okaleczania i chwytania, niszczenia jaj lub form rozwojowych, niszczenia, usuwania lub uszkodzania gniazd oraz niszczenia ich siedlisk i ostoi, będących obszarem ich rozrodu, wychowu młodych odpczynku, migracji lub żerowania.

4. Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego informuje, że działki nr **44/2, 157, 158/4, 159/29** obręb Lenartowice leżą w granicach złoża kruszywa naturalnego „Lenartowice” (kod MIDAS KN 1788|), dla którego Marszałek Województwa Dolnośląskiego zatwierdził decyzją znak DOW-G-II.7427.31.2023.RR z dnia 20.06.2023r. „Dodatek nr 3 do dokumentacji geologicznej złoża kruszywa naturalnego „Lenartowice” w kat. C1+C2, miejscowość Lenartowice, gm. Miękinia, powiat średzki, woj. dolnośląskie.

Dzierżawa nie będzie stanowiła prawa do jakiegokolwiek eksploatacji złoża.

5. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu informuje, że działka nr **159/30** obręb Lenartowice zlokalizowana jest w obrębie historycznego układu ruralistycznego wsi Lenartowice i podlega ochronie konserwatorskiej na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku. Na działce posadowiony jest historyczny budynek mieszkalno-gospodarczy z przełomu XIX/XX wieku. Dla zamierzeń budowlanych warunkuje się konieczność uzyskania uzgodnienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w trybie art. 39 ust. 3 Prawa budowlanego. Dla zabytkowego budynku obowiązują następujące wymogi: należy zachować kształt, bryłę oraz geometrię dachu budynku; ochronie podlega dyspozycja, artykulacja i sposób kształtowania elewacji, a także podziały, rozmieszczenie, kształt i rozmiar otworów okiennych i drzwiowych; należy zachować, a w przypadku zniszczenia odtworzyć detale architektoniczne; w przypadku przebicia nowych otworów okiennych należy zharmonizować je z historycznymi; wszelkie prace budowlane mogą być przeprowadzane po uprzednim uzgodnieniu z WUOZ we Wrocławiu. Działka nr 159/30 zlokalizowana jest w obrębie wsi o średniowiecznej metryce, na obszarze ujętym w ewidencji zabytków. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze związane z pracami ziemnymi (poza rolniczym użytkowaniem) należy uzgodnić z DWKZ 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.

Działka nr **44/2** zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego układu ruralistycznego wsi Lenartowice i podlega ochronie konserwatorskiej na mocy w/w ustawy. Wszelkie zainwestowania kubaturowe obszaru działki nr **44/2** wymagają zharmonizowania nowej zabudowy z historyczną zabudową wiejską. Pozostałe działki nie są ujęte w ewidencji zabytków lub wpisane do rejestru zabytków.

Na pozostałych działkach nie odkryto dotąd zabytków archeologicznych. W razie odkrycia w trakcie robót ziemnych obiektów nieruchomych bądź ruchomych zabytków archeologicznych (bądź przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami) inwestor zobowiązany jest wstrzymać prace, zabezpieczyć ten przedmiot przy użyciu dostępnych środków niezwłocznie powiadomić DWKZ. W tym przypadku zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe, prowadzone przez uprawnionego archeologa, za pozwoleniem DWKZ. W trakcie ewentualnych ratowniczych badań archeologicznych wszelkie odkryte przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie w myśl przepisów w/w ustawy.

UWAGA! W odniesieniu do wydzierżawianych nieruchomości o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na cele inne niż rolne, w tym zgłoszonych do KZN lub znajdujących się w specjalnej strefie ekonomicznej, również tych, których przeznaczenie zmieni się na inne niż rolne w trakcie trwania umowy dzierżawy, KOWR zastrzega możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy, w całości lub w części, w stosunku do części innych niż rolne nieruchomości. Wyłączenie gruntów nastąpi w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego w pisemnym wezwaniu do wydania, nie później jednak niż po zebraniu plodów rolnych i zakończeniu bieżącego okresu agrotechnicznego.

Nieruchomość będzie wydzierżawiona w drodze przetargu. Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości w odrębnym ogłoszeniu.

Niniejszy wykaz zostanie podany do publicznej wiadomości w terminie od **08.10.2025 roku** do **24.10.2025 roku**, w sposób zwyczajowo przyjęty, w **Urzędzie Miejskim w Miękini, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu**, a także na stronie internetowej www.kowr.gov.pl oraz stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP).
Dodatkowo wykaz zostanie przesłany do sołectwa wsi Lenartowice.

Z informacjami o przedmiocie dzierżawy można się zapoznać w Oddziale Terenowym KOWR we Wrocławiu ul. Mińska 60, tel. 71 35 63 919 wew. 916.

Z up. Dyrektora
OT KOWR we Wrocławiu

ZASTĘPCA KIEROWNIKA WKURIGZ
Magdalena Rumińska
(podpisano elektronicznie)

Z up. DYREKTORA
KOWR OT we Wrocławiu

Magdalena Rumińska

MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
SKALA 1: 1000



Opracował 06.08.2025
GEODETA UPRAWNIENY
mgr inż. Henryk [signature]
zaświadczenie nr 77.2
ul. Grota-Roweckiego 25 A, Wrocław
tel. 69 439 062