



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

Wrocław, 2026-01-12

termin publikacji od 27.01.2026 r. do 11.02.2026 r.

Wykaz numer: WRO.WKUZ.GZ.4240.4.2026.MS.1

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**, stanowiących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

I. nieruchomość nierolna, niezabudowana położoną w:

obrębie **Kwietno**, gmina **Malczyce**, powiat **średzki**, województwo **dolnośląskie**, działki nr: **15/4, 15/5**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,1005 ha** (użytki rolne 0,1005 ha) z czego:

- grunty orne o pow. **0,1005 ha** w klasach: RIIIa – 0,0323 ha; RIIIb – 0,0828 ha.

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

Cena nieruchomości wynosi: 114 000,00 zł

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

Dla powyższych nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1S/00024703/9 przez Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej.

Stan nieruchomości: nieruchomość położona w miejscowości Kwietno przy ulicy Górnej – bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość położona jest w otoczeniu kameralnej zabudowy mieszkaniowej, wolnostojącej. Brak uciążliwego sąsiedztwa. Kształt nieruchomości korzystny do zabudowy. Brak zadrzewienia.

Zagospodarowanie przestrzenne:

dla przedmiotowej nieruchomości Gmina Malczyce posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kwietno, który został zatwierdzony uchwałą nr VI/53/2019 Rady Gminy w Malczycach z dnia 26.03.2019 r. Zgodnie z zapisami MPZP działka **15/4** położona jest na terenie oznaczonym na rysunku „planu” symbolem **3MM – tereny zabudowy mieszanej**, a działka **15/5** położona jest na terenie oznaczonym na rysunku „planu” symbolem **3MM – tereny zabudowy mieszanej** oraz **1KDW – tereny dróg wewnętrznych**.

Ponadto, obie działki, które wchodzą w skład jednej nieruchomości znajdują się w **granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – OW**, a także **ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych**.

Dla przedmiotowego terenu Gmina nie podjęła uchwały ws. przystąpienia do sporządzenia nowego lub zmiany obecnego mpzp, jednakże przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego, który ma na celu zastąpić obecne Studium Uwarunkowań przestrzennych i zagospodarowania przestrzennego gminy. Obecnie gmina jest przed konsultacjami społecznymi.

Gmina nie jest objęta terenem rewitalizacji, ani terenem zdegradowanym. Specjalna Strefa Rewitalizacji wyznaczona uchwałą XII/89/2019 z dnia 29.10.2019 – działka ta nie jest objęta tą strefą. W obecnym mpzp brak

jest zapisów o elektrowniach wiatrowych oraz nie przewiduje się takich inwestycji. Dla nieruchomości nie wydano decyzji o warunkach zabudowy. Nie planuje się przebiegu ani modernizacji inwestycji drogowych o znaczeniu lokalnym lub ponad lokalnym oraz infrastruktury towarzyszącej w/w przedsięwzięciom ani realizacji innych projektów komunikacyjnych. Działki nie są obciążone prawem dożywotniego użytkowania.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

Ochrona krajobrazu kulturowego.

Wszystkie wskazane działki zlokalizowane są na terenie historycznych układów ruralistycznych i zabytkowych zespołów budowlanych ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Ponadto obszary te podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowych planów 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, ulokowanych 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.

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu. (art. 39 ust. 3 ustawy Prawo Budowlane).

Zakres ochrony zabytków archeologicznych.

Dla wszystkich wskazanych działek, ze względu na położenie na terenie osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego – w obrębie wsi o średniowiecznych metrykach, na obszarze ujętym w gminnej 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 opinią PGW Wody Polskie we Wrocławiu:

Na obu działkach może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska.

Zgodnie z art. 205 ustawy Prawo wodne „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.

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 utrzymywania tych urządzeń.

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

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 trzeba 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 odpowiadać będzie za wszystkie szkody powstałe w wyniku niepodjętych lub przeprowadzonych nieprawidłowo robót naprawczych.

Wnioskowane działki nie znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. PGW Wody Polskie nie planuje prowadzenia zadań inwestycyjnych w obrębie przedmiotowych działek.

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 – 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:

- dla nieruchomości minimalna wpłata 50% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy na okres spłaty nie dłuższy niż 5 lat;

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.

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 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 **27.01.2026** roku do **11.02.2026** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy Malczyce, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu**, na stronach internetowych **www.gov.pl/kowr** oraz stronie podmiotowej **Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP)**. Dodatkowo wykaz zostanie przesłany do sołectwa wsi Kwietno celem podania go do publicznej wiadomości.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Oddziale Terenowym KOWR we Wrocławiu, ul. Mińska 60, tel. 502 792 151 lub e-mail: maciej.szukalski@kowr.gov.pl