

Termin publikacji: od 28.01.2026 r. do 12.02.2026 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 nierolną, zabudowaną położona w:

obrębie **Cieszycy**, gmina **Kobierzyce**, powiat **wrocławski**, województwo **dolnośląskie**, działka **2/1**.



Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **1,9697 ha z czego:**

- **grunty zabudowane na użytkach zielonych klasy Br-PsIII o pow. 1,8097 ha,**
- **nieużytki – N o powierzchni 0,1600 ha.**

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

Stan nieruchomości: Obręb Cieszycy, położony jest na południe w odległości ok. 4,5 km na południe od Kobierzyc. Zabudowana działka nr 2/1 o pow. 1,9697 ha położona jest w pobliżu centrum wsi, w odległości ok. 400 m od drogi krajowej nr 8. Jej sąsiedztwo stanowią nieruchomości z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Działka nr 2/1 w obr. Cieszycy o pow. 1,9697 ha ma ona kształt nieforemnego wieloboku, jej powierzchnia topograficzna jest płaska.. Jest ogrodzona siatką oraz ogrodzeniem z paneli ażurowych. Wjazd od strony południowo-wschodniej z ul. Krótkiej, będącej drogą publiczną. Nieruchomość w centralnej części placu utwardzona jest betonowymi płytami, a także płytami chodnikowymi, reszta pokryta trawiastą darnią. Występują drzewa (w tym owocowe), samosiewy drzew i krzewów oraz wysokie trawy i chwasty. W północno-wschodniej części działki pośród zadrzewień znajduje się mały staw oznaczony w ewidencji gruntów jako nieużytek. Zasila go rów położony na działce nr 29, przecinający w poprzek działkę nr 2/1. Podczas oględzin działki 2/1 nie ujawniono tego rowu w terenie. Na działce występuje kilka słupów elektryczno-oświetleniowych pozbawionych sieci energetycznej, w kilku miejscach zaobserwowano studzienki kanalizacyjne.

Na przedmiotowej nieruchomości znajdują się następujące środki trwałe:

- Magazyn zbożowy (nr inw. 27605/033/136) znajduje się w południowej części działki, przy wjeździe na działkę. Przyziemie magazynu położone jest na południowej granicy działki. Budynek ma powierzchnię ok. 620 m². Złożony z bryły głównej na rzucie prostokąta oraz kwadratowej przybudówki. Przy budynku znajduje się zarośnięta darnią rampa. Magazyn posiada dwie kondygnacje oraz dwa poziomy poddasza użytkowego. Dostęp do środka możliwy przez drewniane zamknięte wrota, okna zamurwane na wyższych kondygnacjach zabezpieczone blachą lub deskami. Ściany murowane, elewacje pokryte tynkiem o kolorze białym, miejscami widoczne odparzenia, wykruszenia zawilgocenia tynku. We wschodniej ścianie szczytowej znajduje się wnęka z trafostacją. W wielu miejscach ścian widoczny grzyb. Dach dwuspadowy z lukarnami trapezowymi. Dach wyremontowany pokryty dachówką ceramiczną, gąsior ceramiczne, odnowiona i zaimpregnowana ozdobna podbitka. Krawędzie dachu w szczytach budynku, a także kosze wykończone blacharką. Zamontowane rynny, jednak bez rur spustowych w przyziemiu. Na budynku występuje czynna instalacja odgromowa. Na wyposażeniu spichlerza, we wnętrzu zamontowana wialnia (nr inw. 27836/359/596). Budynek zabezpieczony, dozorowany, z monitoringiem. Poza dachem wymaga nakładów finansowych na prace remontowe i zabezpieczające.
- Magazyn części zamiennych (nr inw.27641/017/181) – niski, jednokondygnacyjny, murowany z cegły budynek przylegający konstrukcyjnie od strony południowej granicy działki 2/1 do magazynu zbożowego. Liczne ubytki w budulcu wykazują, że jest w stanie awaryjnym. Budynek nadaje się do rozbiórki.
- Pomieszczenia socjalne – łazienki (nr inw. 27642/018/181) - parterowy, jednokondygnacyjny, murowany z cegły budynek, wybudowany na planie prostokąta. Przylega on konstrukcyjnie do magazynu części zamiennych - stanowi jego przedłużenie wzdłuż południowej granicy działki 2/1. Okna zamurwane. Dach dwuspadowy pokryty dachówką, zamontowane rynny. Liczne ubytki w budulcu ścian, uszkodzenia dachu wykazują, że jest on w złym stanie technicznym. Od strony folwarcznej obiekt zabezpieczony siatką z tabliczką o zakazie wstępu.
- Wiata (nr inw. 27636/031/180) – stanowi stalową, skorodowaną konstrukcję, przylegającą do budynku pomieszczeń socjalnych – łazienek. Przykryta w części falistymi płytami z tworzywa sztucznego.
- Magazyn budowlany (nr inw. 27635/030/180) – jednokondygnacyjny, murowany budynek, wzniesiony na rzucie prostokąta, podzielony na dwie części, odgródzone od siebie przylegającymi ścianami szczytowymi. Mury zwietrzałe, elewacje otynkowane zmurszałe, liczne zacieki, zawilgocenia. Dostęp do środka możliwy przez niezamknięte wrota i drzwi. Dachy dwuspadowe, pokryte eternitem. W środku dominują pomieszczenia, przypominają warsztaty samochodowe – w środku kanały do naprawy pojazdów. Pomieszczenia prawdopodobnie zajmowane przez bezumownego użytkownika – przechowywane przedmioty do utrzymania i konserwacji samochodów: opony, kanistry po olejach, beczki, drobne części samochodowe, itp. W paru pomieszczeniach składowane zostały kartony po materiałach budowlanych i meblach. Obiekt w złym stanie technicznym, nadaje się do rozbiórki.
- Budynek magazynu paliw (nr inw. 108/001938) mały, murowany, parterowy budynek, pokryty płaskim dachem. Porośnięty wokół samosiewami drzew i pnączami. Stan obiektu zły, nadaje się do rozbiórki.
- Zbiorniki na paliwo (numery inw. 27661/438/200 oraz 27662/437/200) – położone blisko magazynu paliw dwa, nad powierzchnią gruntu obmurowane z cegieł instalacje, które znajdują się pod powierzchnią gruntu. Bez wierzchnich pokryw. Obecnie słabo widoczne w terenie, porośnięte roślinnością krzewiastą oraz samosiewami drzew.
- Wiata na maszyny rolnicze (nr inw. 27634/028/180), sporej powierzchni stalowa konstrukcja pokryta eternitem. Widoczne dziury w eternicie. Pod wiatą plac z płyt betonowych częściowo zarastających roślinnością. Na mapie ewidencyjnej widoczna jest działka - rów przecinający działkę, przechodzący pod wiatą (wiata konstrukcyjnie wznosi się nad rowem) rów zasila pobliski staw, który jest zakwalifikowany ewidencyjnie jako nieużytek. Rowu w terenie nie ujawniono. Konstrukcja jest skorodowana, a eternit uszkodzony. Obiekt nadaje się do rozbiórki.
- Ogrodzenie z siatki (nr inw. 27773/043/298 oraz 27774/048/298) przecina teren działki pomiędzy magazynem paliw, a wiatą na maszyny rolnicze. Zarośnięta, słabo widoczna w terenie. Inny fragment ogrodzenia z siatki znajduje się przed budynkiem łazienek – od strony folwarku, fragment ten zabezpiecza budynek socjalny przed nieuprawnionym dostępem. Przedłużenie budynku socjalnego od strony drogi wiejskiej stanowi zamknięta metalowa, dwuskrzydłowa brama oraz ogrodzenie z paneli ażurowych.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1K/00096365/5 przez Wydział IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu.

Cena nieruchomości wynosi: 2 809 000,00 zł

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

Zagospodarowanie przestrzenne:

Dla nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Cieszyce zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Kobierzycze XXXIV/647/2021 z dnia 26 listopada 2021 r. Działka położona jest na terenach

1U – tereny zabudowy usługowej, do której zalicza się jako przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu gastronomii i rozrywki, finansów, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,

obsługi firm i klienta, usług drobnych, handlu detalicznego. **2WS - tereny powierzchniowych wód śródlądowych** gdzie przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe (rowy melioracyjne, zbiorniki wodne); przeznaczenie dla których obowiązują następujące ustalenia: uzupełniające: przejazdy mostkowe, infrastruktura techniczna, dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Działka nr 2/1 obr. Cieszyce w obszarze określonym na rysunku planu leży w granicach stref B" ochrony konserwatorskiej oraz strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

Na podstawie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXXV1/418/2009 z dnia 28 sierpnia 2009 r. ze zm. działka położona jest na terenie **U – tereny zabudowy usługowej** gdzie dopuszcza się funkcje zamienne: **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy zagrodowej, usług publicznych, sportu i rekreacji, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej. Część tej działki położona jest na terenie WS - wód powierzchniowych - śródlądowych.**

Gmina nie przystąpiła i nie zamierza przystępować do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, na terenie na którym leży ww. działka, natomiast jest w trakcie sporządzania:

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cieszyce - na podstawie uchwały nr XLIX/973/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cieszyce - aktualnie jest to etap konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. Uchwałą w sprawie uchwalenia nowego planu miejscowego prawdopodobnie zostanie przedłożona celem jej podjęcia na listopadową sesję Rady Gminy Kobierzyce. Wnioskowana działka jest objęta ww. procedurą planistyczną, lecz nowo projektowany plan nie przewiduje zmiany jej przeznaczenia. W obecnie obowiązującym planie miejscowym większa część działki przeznaczona jest pod tereny zabudowy usługowej (I U) oraz w mniejszej części pod tereny powierzchniowych wód śródlądowych (2WS), czego nie planuje się zmienić w nowo projektowanym planie miejscowym.

Plan Ogólny Gminy Kobierzyce aktualnie jest to etapie rozpatrywania wniosków, które wpływały do urzędu od 04.10.2024 r. do 08.11.2024 r.

Działka nr 2/1 obręb Cieszyce znajduje się na obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji.

Rada Gminy Kobierzyce podjęła uchwałę nr XLVIII/939/2023 z dnia 22.06.2023 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w Gminie Kobierzyce, w której nie ustanowiono na rzecz Gminy Kobierzyce prawa pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji.

Rada Gminy Kobierzyce podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Kobierzyce na podstawie ustawy o rewitalizacji, w którym nie wyznaczyła Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego jak również Studium nie dopuszczają lokalizacji elektrowni wiatrowych na przedmiotowej nieruchomości.

Na chwilę obecną na działce nr 2/1 w obrębie Cieszyce nie planuje się przebiegu ani modernizacji inwestycji drogowych o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym ani też lokalizacji innych inwestycji celu publicznego. Natomiast w pobliżu ww. działki Gmina planuje realizację zadania polegającego na przebudowie ul. Zachodniej oraz jej połączeniu z ul. Krótką poprzez działkę nr 93/7 obręb Wierzbie, która to znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 2/1 obręb Cieszyce.

Dla działki nr 2/1 obręb Cieszyce nie były wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

Opinia PGW Wody Polskie Nadzór Wodny w Oławie:

działka nr 2/1 ob. Cieszyce, gm. Kobierzyce położona jest na obszarze, na którym nie występują urządzenia melioracji wodnych. Wnioskowana działka nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Opinia WUOZ we Wrocławiu:

działka nr 2/1 ob. Cieszyce, gm. Kobierzyce znajduje się na obszarze historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Cieszyce ujętego w gminnej ewidencji zabytków przyjętej zarządzeniem Wójta Gminy dnia 26 listopada 2021 r. oraz zlokalizowany na niej jest dom mieszkalny, dawny budynek bramny z XIX/XX ujęty jednostkowo w ww. ewidencji. Na przedmiotowym terenie obowiązują również ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Działka znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej.

Działania na przedmiotowej działce powinny skupiać na zachowaniu historycznego zagospodarowania terenu przedmiotowej działki i zabezpieczeniu a następnie rewaloryzacji jego poszczególnych historycznych elementów w celu powstrzymania dalszej degradacji historycznej tkanki w szczególności dawnego budynku bramnego, który ze względu na ujęcie jednostkowo w ww. ewidencji podlega szczególnej ochronie całego obiektu.

Ustalenia względem ochrony zabytków archeologicznych:

Przedmiotowe działki znajdują się na terenie ochrony zabytków archeologicznych - ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na w/w działce związane z pracami ziemnymi 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. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową przez uprawnionego archeologa na koszt Inwestora.

Uwaga: KOWR informuje, że w 2020 r. podpisano umowę na wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie budynku dawnego spichlerza nr inw. 27605/033/136 (dotyczyło to m.in. remontu dachu). Prace te zrealizowano. Ponadto, w 2019 r. podpisano umowę na wykonanie robót budowlanych polegających na zabezpieczeniu budynku gospodarczego zlokalizowanego wzdłuż ul. Kasztanowej (dotyczyło to m.in. naprawa dachu, murów, ograniczenie osób postronnych) w uzgodnieniu z Konserwatorem zabytków.

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.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – 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:

minimalna wpłata to 50% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy, a 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:
 - 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 28.01.2026 r. do 12.02.2026 r.** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy Kobierzyce, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, na stronach internetowych www.gov.pl/web/kowr, Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP).** Dodatkowo wykaz zostanie przesłany do **sołectwa wsi Cieszyce. Informacja o zamiarze sprzedaży nieruchomości zostanie opublikowana w dniu 28.01.2026 r. w dzienniku – Gazeta Wrocławska.**

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.

Sporządził: Maciej Szukalski, tel.: 502-792-151, e-mail: maciej.szukalski@kowr.gov.pl