



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

Wrocław, 2026-01-20

termin publikacji od 30.01.2026 r. do 16.02.2026 r.

Wykaz numer: WRO.WKUZ.GZ.4240.371.2025.MS.3

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 **Kadłub**, gmina **Miękinia**, powiat **średzki**, województwo **dolnośląskie**, działki nr: **155/14**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **1,3559 ha** (użytki rolne 1,3559 ha) z czego:

- grunty orne zabudowane o pow. **1,3559 ha** w klasach: RIIIa – 0,0016 ha; RIIIb – 1,3543 ha.

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

Cena nieruchomości wynosi: 2 310 000,00 zł

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

Dla powyższych nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1S/00041071/4 przez Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej.

Stan nieruchomości: nieruchomość położona jest w południowo-zachodniej części miejscowości Kadłub. Dojazd bezpośredni od strony północnej z drogi asfaltowej tj. ulicy Spacerowej. Od strony południowej granicę wyznacza lokalna droga asfaltowa. Nieruchomość o regularnym kształcie czworoboku. Na działce występuje wieloletnie zachwaszczenie, liczne zakrzaczenia oraz samosiewy drzew w zróżnicowanym wieku. Na nieruchomości ujawniono betonowe słupy i podjazdy (prawdopodobnie w przeszłości występowała tam zabudowa przemysłowa. Istnieje możliwość podłączenia do mediów. Przy zachodniej granicy działki przebiega linia elektroenergetyczna.

Zagospodarowanie przestrzenne:

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębach geodezyjnych Kadłub i Źródła w gminie Miękinia - uchwała nr XL/410/09 rady gminy Miękinia z dnia 25 września 2009 r. Zmieniony miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwałą nr LVI/673/23 z dnia 30 czerwca 2023 r.

Zgodnie z rysunkiem planu miejscowego ustalono, że teren oznaczony symbolem 1.U - dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

podstawowe usługi z wyłączeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych zgodnie z przepisami odrębnymi; uzupełniające: dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe; zieleni; urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

Ponadto, działka znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” i obserwacji archeologicznej, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „K” ochrony krajobrazu kulturowego działka położona w orientacyjnym zasięgu wodonośnej „Struktury Bogdaszowickiej” przez działkę przebiega napowietrzna linia energetyczna 15kV. Działka położona jest w zasięgu zbiornika wód podziemnych – subzbiornik Prochowice – Środa Śląska nr 319.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – uchwała nr VI/54/24 Rady Miejskiej w Miękinii z d. 30 października 2024 r. teren, którym objęta jest przedmiotowa działka oznaczony jest jako: tereny usług w tym komercyjnych i celu publicznego z dopuszczeniem sportu.

Rada Miejska w Miękinii nie podjęła i na chwilę obecna nie planuje podjąć uchwał o przystąpieniu do zmiany obowiązującego MPZP oraz Studium dla obszaru wskazanej działki.

Rada Miejska w Miękinii nie podjęła uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na podstawie art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji w związku z tym przedmiotowa działka nie znajduje się na obszarze rewitalizacji, ani na obszarze zdegradowanym; aktualnie nie planuje się podjęcia takiej uchwały. Rada Miejska w Miękinii nie podjęła i na chwilę obecna nie planuje podjąć uchwały wyznaczającej Specjalną Strefę Rewitalizacji. Dla przedmiotowej działki, na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów prawa, tj. przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy. Zapisy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miękinia uchwalonego Uchwałą nr VI/54/24 Rady Miejskiej w Miękinii z dnia 30 października 2024 r. roku nie przewidują posadowienia elektrowni wiatrowych na terenie Gminy Miękinia. Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Urząd zobowiązany jest do sporządzenia planu ogólnego gminy, obecnie gmina nie posiada projektu planu ogólnego. Gmina nie przewiduje realizacji planów budowy, rozbudowy, modernizacji dróg gminnych oraz towarzyszącej infrastruktury komunikacyjnej dla w/w nieruchomości.

UWAGA: działkę można uznać za przeznaczoną pod zabudowę jedynie, jeśli taką funkcję przewidują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jeśli na daną inwestycję została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Kierunki rozwoju Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miękinia nie gwarantują możliwości zabudowania działki.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

Przedmiotowa działka znajduje się poza historycznym układem ruralistycznym wsi Kadłub, w związku z czym nie się uwag w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego.

Ze względu na położenie w obrębie intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, w zakresie ochrony zabytków archeologicznych 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.

Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie we Wrocławiu:

Na działce występuje 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.

Działka nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. PGW Wody Polskie nie planuje prowadzenia zadań inwestycyjnych w obrębie tej działki.

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 pozwalana 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 **30.01.2026** roku do **16.02.2026** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miasta 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 Kadłub celem podania go do publicznej wiadomości. Ponadto, informacja o zamiarze sprzedaży wskazanej nieruchomości zostanie opublikowana w dzienniku – **Gazeta Wrocławska w dniu 30.01.2026 r.**

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