

**Termin publikacji: od 09.06.2025 r. do 24.06.2025 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 nierolna, niezabudowana** położona w:

obrębie **Miękinia**, gmina **Miękinia**, powiat **średzki**, województwo **dolnośląskie**

**dz. 462**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,4816 ha** (użytki rolne: 0,4816 ha), **z czego:**

- **Grunty orne** o pow. 0,4816 ha, w klasie: RIVb – 0,1068 ha, RV – 0,2175 ha, RVI – 0,1573 ha.

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

**Stan zagospodarowania:** *Nieruchomość niezabudowana, nieogrodzona, w kształcie wydłużonego czworoboku. Otoczenie działki stanowią tereny nowopowstałej kameralnej wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej oraz terenów zielonych. Brak uciążliwego sąsiedztwa. Dojazd do nieruchomości od północy drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej – ul. Sosnowa. Teren prawie w 90% pokryty drzewostanem z gatunku sosny i brzozy. Reszta terenu pokryta chwastami i zakrzaczona. Wartość drzewostanu wyceniono na 10 500,00 zł. Od północy w ul. Sosnowej znajdują się media: gaz, prąd, woda, sieć telekomunikacyjna.*

**Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1S/00041074/5 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej.**

**Cena nieruchomości wynosi: 1 368 300,00 zł**

**Uwaga: cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto, stawka VAT – 23%**

#### **Zagospodarowanie przestrzenne.**

Obszar działki nr **462** ob. **Miękinia** jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Miękinia część A uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Miękinia XXV/306/20 z dnia 30.11.2020 r. ogłoszonym w Dz. Urz. Woj. Dol. dnia 09.12.2020 r. poz. 6852. Nieruchomość została oznaczona symbolami: **33 MN** - **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz 51 KDW** – **droga wewnętrzna**. Natomiast zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miękinia uchwalonego Uchwałą nr VI/54/24 Rady Miejskiej w Miękini z dnia

30.10.2024 r. dz. **462** ob. **Miękinia** została oznaczona: **kolorem brązowym, dla części terenów dodatkowo symbolami: M1, M2 oraz symbolem: M.1, M.2 i M.3, M.5 – czyli tereny zabudowy mieszkaniowej istniejącej i planowanej wraz z usługami towarzyszącymi oraz zabudową zagrodową. Przez zabudowę mieszkaniową rozumie się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną.** Dodatkowo ww. działka znajduje się na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej oraz położona jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych subzbiornik Prochowice-Środa Śląska nr 319.

Zgodnie z ustawą z dnia 07.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych in. ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Urząd zobowiązany jest do sporządzenia planu ogólnego gminy najpóźniej do 31.12.2025 r., który zastąpi obecne Studium. Rada Gminy Miękinia uchwałą nr III/28/24 z dnia 28.06.2024 r. przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy Miękinia. Parce nie są zaawansowane.

Rada Gminy Miękinia nie podjęła uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na podstawie art. 8 ustawy z dnia 9.10.2015 r. o rewitalizacji (T. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 485), w związku z tym w/w działka nie znajduje się na obszarze rewitalizacji; aktualnie nie planuje się podjęcia takiej uchwały. Zapisy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miękinia uchwalonego Uchwałą nr VI/54/24 Rady Miejskiej w Miękini z dnia 30.10.2024 r. nie przewidują posadowienia elektrowni wiatrowych na terenie Gminy Miękinia. Dla przedmiotowej działki, na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów prawa, tj. przepisów ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130.) nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy.

**Państwowe Gospodarstwo Wodne - Wody Polskie Nadzór Wodny w Środzie Śląskiej** informuje, że nie wnosi zastrzeżeń, co do zamiaru sprzedaży działki nr **462** ob. **Miękinia** w gm. **Miękinia**. Na ww. nieruchomości może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska.

Jednocześnie informujemy, że zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 20.07.2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. 2022, poz. 2625 z późn. zm.) należy stosować następujące przepisy prawa i zalecenia:

1. 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.
2. Wnioskowana działka nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
3. PGW Wody Polskie nie planuje prowadzenia zadań inwestycyjnych w obrębie dz. **462** ob. **Miękinia**.

#### **Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:**

##### **I. Uwarunkowania w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego.**

Na wskazanej działce nie są zlokalizowane obiekty budowlane ujęte w ewidencji zabytków lub wpisane do rejestru zabytków.

##### **II. Uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.**

Na działce nr **462** w **Miękini** 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 Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W tym przypadku zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe, prowadzone przez uprawnionego archeologa, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W trakcie ewentualnych ratowniczych badań archeologicznych wszelkie odkryte przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie w myśl przepisów ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Tj. Dz. U. z 2022, poz. 840).

**Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później, niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży.**

**Środki finansowe z kredytów bankowych muszą wpłynąć na konto Krajowego Ośrodka 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 przedłożyć 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 uczestniczenia 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 **09.06.2025 r. do 24.06.2025 r.** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miejskim w Miękinii, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu**, na stronie internetowej **<https://www.gov.pl/web/kowr>**, na stronie **Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP)** oraz dodatkowo zostanie przesłane do **Sołectwa Miękinia**.

Informacja o zamiarze sprzedaży ww. nieruchomości zostanie opublikowana w dzienniku **Gazeta Wrocławska, w dniu 09.06.2025 roku.**

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

Sporządziła: Adrianna Inglot, tel.: 797-604-688, e-mail: [adrianna.inglot@kowr.gov.pl](mailto:adrianna.inglot@kowr.gov.pl)

Z upoważnienia Dyrektora OT  
Z-ca Kierownika WKURiGZ  
Magdalena Rumińska  
/podpisano elektronicznie/

