

termin publikacji od 04.02.2026 r. do 19.02.2026 r.

Wykaz numer: WRO.WBiGM.4240.33.2026.PZ1.01

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:

Udział 3490/10000 części w nieruchomości nierolnej, zabudowanej położonej w:
obrębie **Solna**, gm. **Kobierzyce**, powiat wrocławski, województwo **dolnośląskie** w dz. **10/19**.
Powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,0349 ha** z czego:

- B tereny mieszkaniowe o pow. **0,0349 ha**.

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

Cena udziału w nieruchomości wynosi: 25 150,00 zł

(słowie: dwadzieścia pięć tysięcy sto pięćdziesiąt złotych)

Cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto - stawka VAT – zw.

Dla działki 10/19, prowadzona jest księga wieczysta nr WR1K/000120128/0 przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyki, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Stan nieruchomości:

Nieruchomość zabudowana budynkiem gospodarczym z komórkami.

Budynek 1-kondygnacyjny, niepodpiwniczony. Jest to obiekt murowany z cegły pełnej. W budynku znajduje się 7 komórek. Stolarka okienna drewniana. Stolarka drzwiowa – drewniana. Brak elewacji, surowe mury z cegły pełnej. Dach budynku jednospadowy, konstrukcja drewniana, częściowo kryty blachą, częściowo eternitem. Liczne ubytki zarówno w konstrukcji jak i pokryciu dachu.

Z uwagi na wiek obiektu oraz brak prowadzenia bieżących czynności dotyczących utrzymania i naprawy, przyjmuje się zużycie techniczne obiektu na 70%.

Fundamenty: nie ustalono.

Ściany: murowane z cegły.

Dach: Dach jednospadowy, konstrukcja drewniana, kryty częściowo blachą, częściowo eternitem.

Tynki: brak.

Podłogi i posadzki: brak.

Schody: brak.

Stolarka okienna i drzwiowa: drewniana.

Dojazd do nieruchomości możliwy poprzez działkę 10/4 stanowiącej własność Gminy.

UWAGA: przedmiotem sprzedaży jest udział 3490/10000 części w prawie własności działki nr 10/19, obr. Solna, gm. Kobierzyce oraz częściach wspólnych budynku gospodarczego. Komórki nie stanowią odrębnej własności. Nie jest również ustanowione prawo do ich wyłącznego korzystania. Pozostali współwłaściciele użytkują komórki w sposób umowny jednak niesformalizowany. Nabywca w umowie sprzedaży oświadczy, że znany jest mu ten fakt.

Zgodnie z opinią Urzędu Gminy Kobierzyce:

Ww. nieruchomość położona jest w obrębie Solna, w gminie Kobierzyce. Udział 349/1000 w działce nr 10/19 zabudowanej. Dz. nr 10/19 obręb Solna na chwilę obecną nie posiada dostępu do drogi publicznej, który zgodnie z art. 2 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – należy rozumieć jako bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Dostęp do drogi publicznej w świetle cytowanego wyżej przepisu to nie tylko dostęp prawny ale i faktyczny. Dostęp prawny winien wynikać wprost z przepisu prawa, czynności prawnej bądź orzeczenia sądowego, zaś faktyczny musi rzeczywiście zapewniać możliwość przejścia i przejazdu do drogi publicznej. Dostęp ten nie może być tylko hipotetyczny ale ma być realny. Na chwilę obecną na działce nr 10/4 obręb Solna nie istnieje droga utwardzona w sensie faktycznym – nie ma możliwości przejazdu i gmina nie planuje jej budowy. Jednocześnie informujemy, że jest możliwość dostosowania ww. drogi do potrzeb inwestora w trybie art. 16 ustawy o drogach publicznych. Wówczas pośredni dostęp do drogi publicznej byłby zapewniony poprzez działkę drogową nr 10/4 do publicznej drogi gminnej nr 107057D (ul. Krucza) oraz do publicznej drogi gminnej nr 121231D (ul. Wiosenna), a realizacja nastąpi na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

Zagospodarowanie przestrzenne:

- Większa część działki nr **10/19** obręb **Solna**, w obszarze określonym na rysunku planu miejscowego, leży na terenie oznaczonym symbolem **1KS**.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1KS do 5KS, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń komunikacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) usługi publiczne - wyłącznie dla terenu 3KS.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) lokalizacja miejsc postojowych i parkingowych;
 - 2) wysokość budynków nie może przekraczać 7m;
 - 3) wysokość budowli nie może przekraczać 10m;
 - 4) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;
 - 5) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 0,6;
 - 7) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

- Mniejsza część działki nr **10/19** obręb **Solna**, w obszarze określonym na rysunku planu miejscowego, leży na terenie oznaczonym symbolem **3KDD**.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **od 1KDD do 6KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy D-dojazdowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla drogi 1KDD: 10-13m;
- 2) dla drogi 2KDD: 11-24m;
- 3) dla drogi 3KDD: 6-10m;
- 4) dla drogi 4KDD: 10-17m;
- 5) dla drogi 5KDD: 10-17m;
- 6) dla drogi 6KDD: 10-14m.

Działka nr **10/19** obręb **Solna** leży w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

4) w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych, obiektów zabytkowych zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom;

8) wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie:

Przedmiotowa działka nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wymienionym w art. 16 pkt. 34 w związku z art. 169 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960). Ewentualne ograniczenia w sprzedaży i sposobie użytkowania mogą wynikać z treści planów zagospodarowania przestrzennego, aktów prawa miejscowego obowiązujących na terenie gminy oraz innych przepisów powszechnie obowiązujących.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

Na wskazanej działce nie występują żadne znane stanowiska archeologiczne, lecz wskazana działka znajduje się w strefie ochrony zabytków archeologicznych, ujętej 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 wykopalskową przez uprawnionego archeologa na koszt Inwestora.

Jednocześnie informuję, że wskazana działka znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Solna ujętego w gminnej ewidencji zabytków przyjętej zarządzeniem Wójta Gminy Kobierzyce nr RINIŚ.0050.1.87.2024 z dnia 11 kwietnia 2024 r. Ponadto, przedmiotowy teren chroniony jest na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie wsi Solna w gminie Kobierzyce przyjętego Uchwałą nr XXII/438/2020 rady gminy Kobierzyce z dnia 18 września 2021 r. Przedmiotowy plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej „B” ustalonej w ww. akcie prawa miejscowego.

Znajdujące się na przedmiotowej działce wtórne budynki gospodarczego powinny jako element dysharmonizujący podlegać likwidacji. Wszelkie planowane na tym terenie inwestycje nie powinny stanowić dominanty dla znajdujących się obok historycznych zabudowań gospodarczych oraz nie powinny zaburzać ich czytelności (poprzez swoją m.in. formę-w szczególności wysokość). Teoretyczne nowowprowadzane elementy powinny być maksymalnie odsunięte od bryły sąsiadującego z działką budynku.

Należy wskazać również, że dla działki tej obowiązują wytyczne sformułowane w ww. planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Solna w szczególności:

1. elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie

2. nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości;

3. zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o formie i gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru

4. zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji

5. zakaz lokalizacji farm fotowoltaicznych

6. zakaz lokalizacji naziemnych zbiorników na gaz

7. zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii

8. zakaz stawiania wolnostojących silosów (dopuszczalne obudowane, w budynkach)

9. elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane,

10. zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych

11. należy stosować kolory pastelowe, zgaszzone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków

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 informuje, że nie ma możliwości rozłożenia ceny sprzedaży na raty dla nieruchomości.

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:
 - 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 *właściwość organu w sprawach wspierania nowej inwestycji* ust. 3 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji (Dz. U. z 2023 r. poz. 74, 1688 i 2005), 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:

Nieruchomości sprzedawane są 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 **04.02.2026 roku do 19.02.2026 roku** 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** oraz stronie podmiotowej **Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP)**. Dodatkowo wykaz zostanie przesłany do sołtysa wsi Solna celem podania do publicznej wiadomości

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w OT KOWR we Wrocławiu, ul. Mińska 60, tel. 517 290 306, e-mail: piotr.zajac@kowr.gov.pl.

Z upoważnienia Dyrektora Generalnego KOWR
Zastępca Dyrektora Oddziału Terenowego KOWR we Wrocławiu
Waldemar Reduch
(podpisano elektronicznie)