



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

WRO.WKUZ.GZ.4240.16.2026.MS.1

Wrocław, dnia 22.01.2026 r.

Termin publikacji: od 05.02.2026 r. do 20.02.2026 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 nierolna, niezabudowana położona w:

obrębnie **Wilczków**, gmina **Malczyce**, powiat **średzki**, województwo **dolnośląskie**, dz. **139/3**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **0,15 ha** (użytki rolne: 0,15 ha), **z czego:**

- **grunty orne** o pow. 0,15 ha w *klasie: RIIIA*.

Dla obu nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1S/00039222/1 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej.

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

Stan zagospodarowania: Nieruchomość położona ok. 4 km na południe od Malczyc i ok. 1 km od drogi krajowej 94. Działka niezabudowana, nieogrodzona, w kształcie wydłużonego prostokąta. Otoczenie działki stanowią tereny nowopowstałej kameralnej wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej oraz tereny zielone. Brak uciążliwego sąsiedztwa. Dojazd do nieruchomości drogą gruntową. Teren nieużytkowany rolniczo, zachwaszczony bez drzew.

Cena nieruchomości wynosi: 151 000,00 zł

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

Zagospodarowanie przestrzenne.

W obrębnie miejscowości Wilczków obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na mocy Uchwały Nr VII/65/2019 Rady Gminy Malczyce z dnia 28 maja 2019 r. ze zm.

Zgodnie z planem miejscowym wskazana działka na rysunku planu objęta jest symbolami: **33MM – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz 6KDW – tereny dróg wewnętrznych.**

W ramach przeznaczenia podstawowego terenów wskazuje się na zabudowę mieszaną, a przeznaczenie uzupełniające to: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona, urządzenia i obiekty służące do produkcji rolnej, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług. W zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.

Gmina Malczyce podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce (Uchwała Rady Gminy Malczyce Nr X/77/2019 z dnia 10 lipca 2019). W dniu 24 października 2023 r. projekt studium został przedłożony do zaakceptowania Radnym Gminy Malczyce.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina Malczyce weszło w życie na mocy Uchwały nr LXIV/393/2023 Rady Gminy Malczyce z dnia 24 października 2023 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce. Zgodnie z przyjętym studium kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka zachowała swoje dotychczasowe przeznaczenie. Gmina Malczyce wyznaczyła obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji w sprawie uchwalenia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Malczyce do roku 2030. Działka ta nie jest objęta terenem rewitalizacji, ani terenem zdegradowanym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazany w akapicie pierwszym niniejszego pisma nie przewiduje możliwości lokowania inwestycji związanych z budową elektrowni wiatrowych. Zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie ma konieczności wyznaczania terenów pod lokalizację inwestycji związanych z budową elektrowni wiatrowych. Nie wydano decyzji o warunkach zabudowy. Plan ogólny jest na etapie konsultacji społecznych.

Państwowe Gospodarstwo Wodne informuje, że za działkę może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska. Na działce brak śródlądowych wód płynących.

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 rozbiórki 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.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

I. Uwarunkowania w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego.

Działka 139/3 w Wilczkowie znajduje się na terenie historycznego układu ruralistycznego i zabytkowego zespołu budowlanego, podlegającego ochronie konserwatorskiej. Obszar ten stanowi zabytek w myśl art. 3 pkt 4, 12, 14 ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków. Teren ten podlega ochronie na podstawie przepisów przywołanej ustawy jak również na podstawie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania terenu. 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 planowane na terenie działki należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu, w trybie art. 39 ust. 3 Prawa budowlanego.

II. w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.

ze względu na położenie na terenie intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, w tym w obrębie wsi o średniowiecznej metryce, na obszarze ujętym w 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.

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 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 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 **05.02.2026 r.** do **20.02.2026 r.** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy w Malczycach, 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 wsi Wilczków**.

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