



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy we Wrocławiu

termin publikacji **od 08.07.2025r. do 23.07.2025r.**

Wrocław, dnia 07.07.2025r.

Wykaz numer WRO.WKUZ.GZ.4243.88.2025.KR.4

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT Wrocław, działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w szczególności art. 24b oraz przepisów wykonawczych wydanych na jej podstawie, przepisów rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie szczegółowych kryteriów wyboru najkorzystniejszej oferty w przetargu ofert pisemnych i liczby punktów przyznawanych za spełnienie tych kryteriów oraz rodzajów dowodów potwierdzających ich spełnienie, podaje do publicznej wiadomości

WYKAZ nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy,

wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, która wraz z innymi składnikami mienia tworzy nierozdzielalną, zorganizowaną całość gospodarczą, której podział byłby nieuzasadniony ekonomicznie, tzw. „**Ośrodka Produkcji Rolniczej (OPR) Brochocin**”

Przedmiotem dzierżawy jest:

Nieruchomość gruntowa, zabudowana położona w granicach działek oznaczonych numerami: **21/3, 62/13, 280, 282/2 obręb Brochocin, 454 obręb Wojciechów, gmina Zagrodno**, powiat złotoryjski, województwo dolnośląskie.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **372,7629 ha** (użytki rolne 372,6429 ha) z czego:

- **grunty orne** o pow. **361,8941 ha**, w tym: II – 85,1815 ha, IIIa – 73,6581 ha, IIIb – 86,9209 ha, IVa – 104,5100 ha, IVb – 10,7565 ha, V – 0,8671 ha,
- **pastwiska trwałe** o pow. **5,1251 ha**, w tym: III – 5,1251 ha,
- **zadrzewienia śródpolne i przydrożne** o pow. **0,1200 ha**,
- **grunty rolne zabudowane** o pow. **5,6157 ha**,
- **rowy** o pow. **0,0080 ha**.

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Nieruchomość położona jest w pierwszym okręgu podatkowym.

Na nieruchomości znajduje się DRZEWOSTAN.

UWAGA: bez zgody Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zabroniona jest wycinka drzewostanu.

W skład nieruchomości wchodzi następujące środki trwałe: działka 62/13: Hala produkcji suszu o nr inw. 1460/3/1/41/10, Mieszalnia pasz o nr inw. 1461/12/1/40/1, Budynek sterowni kompleks o nr inw. 1465/1211/105, Punkt przyjęcia zboża o nr inw. 1466/1204/109, Punkt przyjęcia zboża o nr inw. 1467/1205/109, Zbiornik piaskownik komp. o nr inw. 1156/1218/255, Zbiornik na gnojówkę o nr inw. 1201/62/2/50/2, Skład opału z wiatą o nr inw. 1419/1220/139, Magazyn paliwa o nr inw. 1420/24/1/44/1, Magazyn materiałów o nr inw. 1436/783/131, Magazyn podr.koło CPN o nr inw. 1439/9/1/33/13, Warsztaty i magazyn części o nr inw. 1441/34/1/39, Silos zbożowy 150 ton o nr inw. 1228/1201/202, Silos zbożowy 150 ton o nr inw. 1229/1202/202, Silos zbożowy 150 ton o nr inw. 1230/1203/202, Silos zbożowy 150 ton o nr inw. 1236/1184/202, Silos zbożowy 150 ton o nr inw. 1237/1185/202, Silos zbożowy 150 ton o nr inw. 1238/1186/202, Silos zbożowy 150 ton o nr inw. 1239/1187/202, Silos zbożowy 150 ton o nr inw. 1240/1188/202, Silos zbożowy 150 ton o nr inw. 1241/1189/202, Silos zbożowy 150 ton o nr inw. 1242/1190/202, Silos zbożowy 150 ton o nr inw. 1243/1191/202, Silos zbożowy 150 ton o nr inw. 1244/1192/202, Silos zbożowy 150 ton o nr inw. 1245/1193/202, Silos zbożowy 150 ton o nr inw. 1246/1194/202, Silos zbożowy 150 ton o nr inw. 1247/1195/202, Silos zbożowy 150 ton o nr inw. 1248/1196/202, Silos zbożowy 150 ton o nr inw. 1249/1197/202, Silos zbożowy 150 ton o nr inw. 1250/1198/202, Silos zbożowy 150 ton o nr inw. 1251/1199/202, Silos zbożowy 150 ton o nr inw. 1252/1200/202, Silos zbożowy 150 ton o nr inw. 1265/1180/202, Silos

zbożowy 150 ton o nr inw. 1266/1181/202, Silos zbożowy 150 ton o nr inw. 1267/1182/202, Silos zbożowy 150 ton o nr inw. 1268/1183/202, Obora z magazynem o nr inw. 1274/16/1/39, Obora i mieszkania o nr inw. 1275/17/1/37, Chlewnia i magazyn o nr inw. 1276/18/1/28/1, Chlewnia i magazyn o nr inw. 1284/19/1/29/1, Magazyn zbożowy o nr inw. 1302/1932-01-30, Wiata na maszyny obudow. O nr inw. 1360/1136/180, Wiata na maszyny obudow. O nr inw. 1361/1262/180, Magazyn o nr inw. 1367/14/1/32/1, Magazyn na susz o nr inw. 1437/6/1/58/13, Paszarnia o nr inw. 1438/8/1/36/13, Magazyn zbożowy o nr inw. 1447/10/1/35/1, Kwarantanna suszu o nr inw. 1451/782/1/139, Budynek - biuro i zapl.socjalne o nr inw. 108/001780, Budynek gospodarczy o nr inw. 108/001781, Budynek gospodarczy o nr inw. 108/001782, Budynek gospodarczy o nr inw. 108/001783, Budynek mieszkalny o nr inw. 1352/041/165/1, Linia napowietrzna o nr inw. 1114/711/261, Sieć SN kompleks o nr inw. 1115/1225/261, Drogi i chodniki kompleks o nr inw. 1142/1217/242, Droga i plac suszarni o nr inw. 1144/063/2/242, Utwardzenie pod silosami o nr inw. 1146/1216/243, Drogi dojazdowe i utwar. o nr inw. 1149/323/243, Droga do mieszalni o nr inw. 1167/784/242, Mur oporowy kompleks o nr inw. 1132/1228/257, Ogrodzenie siatkowe komp. o nr inw. 1094/1215/298, Ogrodzenie płytowe o nr inw. 1101/066/2/298, Waga 50 t kompleks o nr inw. 1055/1219/660.

Pozostałe znajdujące się na nieruchomości naniesienia, w tym wygradzenia dla zwierząt oraz wyposażenie kompleksu suszarniczo przechowalniczego, a także ruchomości znajdujące się na nieruchomości (w szczególności narzędzia, maszyny i urządzenia nie stanowiące wyposażenia budynków), stanowią własność obecnego użytkownika nieruchomości i nie będą przedmiotem dzierżawy.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej.

Dla nieruchomości prowadzone są Księgi Wieczyste nr LE1Z/00016576/0, LE1Z/00017659/3, LE1Z/00019228/7 przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Złotoryi.

Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno, nw. działki położone są na obszarach oznaczonych symbolami:

Działka nr 21/3 obręb Brochocin: 10.R - Teren rolniczy - Uchwała nr LXX.420.2023 Rady Gminy Zagrodno z dnia 23 czerwca 2023r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Brochocin w gminie Zagrodno.

Strefa ograniczeń 1500 M od elektrowni wiatrowych (27%); Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110KV wraz z pasami technologicznymi 11 M , od osi linii (1%); Granica chronionego historycznego układu ruralistycznego (<1%); Gazociąg średniego ciśnienia; Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110KV wraz z pasami technologicznymi 11 M od psi linii.

Działka nr 62/13 obręb Brochocin:

- **10.R - Teren zieleni parkowej urządzonej (15%)** - Uchwała nr LXX.420.2023 Rady Gminy Zagrodno z dnia 23 czerwca 2023r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Brochocin w gminie Zagrodno.

Granica chronionego historycznego układu ruralistycznego (15%); Strefa ochrony konserwatorskiej "OW" obserwacji archeologicznej (14%); Parki podworskie wpisane do rejestru zabytków (14%); Pomnik przyrody.

- **1.RU - Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych (85%)** - Uchwała nr III.14.2024 Rady Gminy Zagrodno z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Brochocin w gminie Zagrodno-część 2. Granica chronionego historycznego układu ruralistycznego (47%); Strefa ochrony konserwatorskiej "OW" obserwacji archeologicznej (23%); Obiekty wpisane do rejestru zabytków (2%); Budynki w gminnej ewidencji zabytków (1%); Nieprzekraczalne linie zabudowy; Obowiązujące linie zabudowy.

Działka nr 280 obręb Brochocin: 3.R - Teren rolniczy - Uchwała nr LXX.420.2023 Rady Gminy Zagrodno z dnia 23 czerwca 2023r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Brochocin w gminie Zagrodno.

Strefa ograniczeń 1500 M od elektrowni wiatrowych (82%).

Działka nr 282/2 obręb Brochocin: 3.R - Teren rolniczy - Uchwała nr LXX.420.2023 Rady Gminy Zagrodno z dnia 23 czerwca 2023r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Brochocin w gminie Zagrodno.

Strefa ograniczeń 1500 M od elektrowni wiatrowych (99%); Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 10KV wraz z pasami technologicznymi 11 M od osi linii (2%); 30/AZP 77-18 - Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (1%); 31/AZP 77-18 - Strefy ochrony konserwatorskiej

stanowisk archeologicznych (<1%); Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110KV wraz z pasami technologicznymi 11 M od osi linii; Gazociąg średniego ciśnienia;

Działka nr 454 obręb Wojciechów: 22R - Teren rolniczy - Uchwała nr LVI.314.2022 Rady Gminy Zagrodno z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Wojciechów w gminie Zagrodno.

Działka położona w granicach strefy ochronnej istniejących urządzeń wytw. energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru zw. z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania oraz w strefie ochrony archeologicznej dla stanowisk archeologicznych wraz z numerem stanowiska archeologicznego.

Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zagrodno, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zagrodno nr III.12.2018 Rady Gminy Zagrodno z dnia 28 grudnia 2018 r. nw. działki położone są na obszarach oznaczonych symbolami:

Działka nr 21/3 obręb Brochocin: R - Tereny otwarte - pola, łąki, pastwiska, zadrzewienia śródpolne.

Strefy oddziaływania od urządzeń elektrowni wiatrowych wyłączone spod nowej zabudowy mieszkaniowej. Linie 110 kV ze strefami technologicznymi. Droga powiatowa;

Działka nr 62/13 obręb Brochocin: RU - Tereny obsługi w gospodarstwach rolnych, ZP - Tereny zieleni parkowej urządzonej, M - Tereny wielofunkcyjne mieszkaniowo - usługowe o przewadze zabudowy jednorodzinnej, R - Tereny otwarte - pola, łąki, pastwiska, zadrzewienia śródpolne.

Granica zainwestowania wiejskiego. Obszary historycznych układów ruralistycznych. Granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego i strefy ochrony archeologicznej (OW). Tereny parków historycznych. Droga powiatowa;

Działka nr 280 obręb Brochocin: R - Tereny otwarte - pola, łąki, pastwiska, zadrzewienia śródpolne, M - Tereny wielofunkcyjne mieszkaniowo - usługowe o przewadze zabudowy jednorodzinnej.

Strefy oddziaływania od urządzeń elektrowni wiatrowych wyłączone spod nowej zabudowy mieszkaniowej. Granica zainwestowania wiejskiego;

Działka nr 282/2 obręb Brochocin: R - Tereny otwarte - pola, łąki, pastwiska, zadrzewienia śródpolne, E/R - Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych z infrastrukturą towarzyszącą, tereny rolnicze.

Strefy oddziaływania od urządzeń elektrowni wiatrowych wyłączone spod nowej zabudowy mieszkaniowej. Linie 110 kV ze strefami technologicznymi. Projektowane linie 110 kV ze strefami technologicznymi. Obszar archeologiczny. Droga powiatowa;

Działka nr 454 obręb Wojciechów: R - Tereny otwarte - pola, łąki, pastwiska, zadrzewienia śródpolne.

Strefy oddziaływania od urządzeń elektrowni wiatrowych wyłączone spod nowej zabudowy mieszkaniowej. Obszar archeologiczny. Droga powiatowa;

Uwagi do nieruchomości:

- 1) Lokal nr 6 w budynku mieszkalnym (Brochocin 16C), wynajęty jest na podstawie umowy najmu zawartej z KOWR. Przyszły dzierżawca, z dniem objęcia w posiadanie przedmiotu dzierżawy, zobowiązany będzie przejąć wynikające z tej umowy prawa i obowiązki wynajmującego.
- 2) Zgodnie z informacją Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, Delegatura w Legnicy:
 - działka nr **62/13 obręb Brochocin** położona jest w granicach zabytkowego założenia parkowego wpisanego do **rejestru zabytków pod nr A/2770/479/L** Decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 13.05.1977r.; na działce tej znajdują się budynki zabytkowego zespołu folwarcznego, który jest wpisany do **rejestru zabytków pod nr A/2531/1-4** Decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 16.07.2010r..
 - na działce nr **282/2 obręb Brochocin** znajdują się stanowiska archeologiczne;
 - w sąsiedztwie działki nr **454 obręb Wojciechów** znajdują się stanowiska archeologiczne.

Przyszły dzierżawca zobowiązany będzie do użytkowania części wpisanej do rejestru zabytków zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. **Osoby przystępujące do przetargu powinny przedłożyć komisji przetargowej pozytywnie zaopiniowany przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków „program użytkowania i ochrony” części zabytkowej nieruchomości lub złożyć pisemne oświadczenie – zobowiązanie do przedłożenia zaopiniowanego pozytywnie programu przed podpisaniem umowy dzierżawy pod rygorem przepadku wadium.** Program powinien zawierać m.in. rodzaj zamierzonej działalności,

ochronę konserwatorską budynków, budowli jak również deklaracje przestrzegania przepisów prawnych z zakresu ochrony dóbr kultury.

Prowadzenie wszelkich prac przy zabytku wpisanym do rejestru, dokonywanie jego podziału, zmiana jego przeznaczenia lub sposobu korzystania, z tego zabytku oraz podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru - wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Ponadto zgodnie z art. 13 ust. 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) "sprzedaż, zamiana, darowizna lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a także wnoszenie tych nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek, wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków."

Stanowisko archeologiczne jest zabytkiem w myśl art. 3 pkt. 4, ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w związku z art. 6 ust. 3a ustawy. Ochrona zabytku w myśl art. 4 pkt 2 przywołanej ustawy polega m.in. na zapobieganiu zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytku. Nawarstwienia archeologiczne są zabytkiem specyficznym stanowiącym nieodwracalne bogactwo kulturowe, które przetrwało do naszych czasów, jego zachowanie w formie nienaruszonej winno leżeć w interesie społecznym jako wspólne dobro całej społeczności ludzkiej.

3) Zgodnie z informacją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Legnicy:

- działka nr **62/13 obręb Brochocin** graniczy z ciekim Brochotka.

Dla działek stanowiących urządzenia wodne jak i graniczących z urządzeniami melioracji wodnych zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.), a w szczególności:

- art. 192 zabraniający m.in.:
 - niszczenia bądź uszkodzenia urządzeń wodnych
 - wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości urządzeń wodnych albo ich przydatności gospodarczej.
- art. 389 pkt. 6 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt. 4

Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, pozwolenie wodnoprawne jest wymagane na wykonanie urządzeń wodnych.

4) Zgodnie z informacją Marszałka Województwa Dolnośląskiego działka nr **21/3 obręb Brochocin** znajduje się na wstępnie udokumentowanym (w kat. C) złożu piasku „Brochocin”.

Stan zagospodarowania:

Aktualnie przedmiot przetargu jest w posiadaniu osoby trzeciej. Działki nr **21/3, 280, 282/2 obręb Brochocin, 454 obręb Wojciechów** użytkowane są rolniczo, jako grunt orny, na niewielkich powierzchniach znajdują się zadrzewienia i zakrzaczenia. Przez dz. nr 282/2 i 21/3 przebiegają linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia. Działka nr **62/13** zabudowana jest budynkami i budowlami wymienionymi powyżej.

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi:

3224,62 dt pszenicy

w tym 2986,00 dt pszenicy za grunty, 238,62 dt pszenicy za środki trwałe
(w tym VAT od środków trwałych)

Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających, zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości, podatku rolnego i leśnego, opłat melioracyjnych oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem.

Nieruchomości będą wydzierżawione w drodze przetargu. Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości w odrębnym ogłoszeniu.

Niniejszy wykaz zostanie podany do publicznej wiadomości w terminie **od 08.07.2025 roku do 23.07.2025 roku** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy Zagrodno, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu**, na stronie internetowej www.kowr.gov.pl. oraz **stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP)**.

Niniejszy wykaz zostanie również dodatkowo przesłany do sołectw wsi **Brochocin i Wojciechów**

Dodatkowo skrót informacji o zamiarze dzierżawy nieruchomości zostanie opublikowany w dzienniku **Gazeta Wrocławska**, w dniu **09.07.2025** roku.

Z informacjami o przedmiocie dzierżawy można się zapoznać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa we Wrocławiu, ul. Mińska 60, tel. 797-604-619, e-mail: katarzyna.roszko@kowr.gov.pl.

Z upoważnienia Dyrektora OT

Magdalena Rumińska

Z-ca Kierownika Wydziału

/podpisano elektronicznie/