



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy we Wrocławiu
Sekcja Zamiejscowa w Świdnicy

termin publikacji **od 14.08.2025 r. – 29.08.2025 r.**

Świdnica, dnia 04 sierpnia 2025 r.

WRO.WKUZ.SW.4243.5.2025.MP1.2

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT Wrocław

działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa, ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa, ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, podaje do publicznej wiadomości **WYKAZ nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy**, stanowiącej Zespół Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

Nieruchomość mieszaną, niezabudowaną, położoną w obrębie **Olszany**, gmina Strzegom, powiat świdnicki, województwo dolnośląskie, obejmująca działki **nr 899, 903/2, 906/34, 911/1, 911/2**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **10,2341 ha** (w tym: użytki rolne 9,5557 ha), z czego:

- **grunty orne 1,1046 ha**, w klasie: *RIIIa* – 1,1046 ha,
- **pastwiska trwałe 7,8656 ha**, w klasie: *PsIII* – 7,8656 ha,
- **grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – 0,5855 ha**, w klasie: *Lzr-RIIIa* – 0,5855 ha,
- **grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz) – 0,0584 ha**,
- **las 0,6200 ha**, w klasie: *LsIV* – 0,6200 ha.

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Nieruchomość położona jest w I okręgu podatkowym.

Na nieruchomości znajduje się DRZEWOSTAN.

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

Nieruchomość posiada dostęp do dróg publicznych wydzielonych geodezyjnie.

Dla nieruchomości prowadzone są księgi wieczyste: nr SW1S/00066727/8 dla działki nr 899, nr SW1S/00066728/5 dla działki nr 903/2, nr SW1S/00066724/7 dla działki nr 906/34, nr SW1S/00067436/8 dla działki nr 911/1 i nr SW1S/00067452/6 dla działki nr 911/2, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świdnicy.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Olszany, gmina Strzegom, uchwalonym uchwałą nr 58/17 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 21.08.2017 r., działki w obrębie Olszany oznaczone są następującymi symbolami:

- nr 899 jako **22R** – tereny rolnicze, **4MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **13.KDW** – tereny dróg wewnętrznych, **2ZL** – lasy; pozostałe ustalenia: nieprzekraczalna linia zabudowy,
- nr 903/2 jako **21R** – tereny rolnicze,
- nr 906/34 jako **2ZP** – tereny zieleni urządzonej; pozostałe ustalenia: nieprzekraczalna linia zabudowy, Strefa „OW” obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, obiekt zespół obiektów wpisanych do rejestru zabytków, Strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego,
- nr 911/1 i 911/2 jako **1ZP** – tereny zieleni urządzonej; pozostałe ustalenia: Strefa „OW” obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, Obiekt zespół obiektów wpisanych do rejestru zabytków, Strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego. Dodatkowo dla działki nr 911/1: przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (20kV), Strefy ograniczeń zabudowy od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (20kV).

Zgodnie ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzegom uchwaloną uchwałą nr 82/2024 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 05.11.2024 r., ww. działki oznaczone są symbolami:

- nr 899 jako **R** - obszar rolniczy, **ZL** - lasy, dolesienia, zadrzewienia,
- nr 903/2 jako **R** - obszar rolniczy,

- nr 906/34, 911/1 i 911/2 jako RMU - obszar zabudowy zagrodowo-usługowej, granice strefy układu ruralistycznego, granice strefy obserwacji archeologicznej.

Uwagi:

- Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie:

- 1) działka nr 899 graniczy z urządzeniem melioracji wodnych rowem R-B i R-C,
- 2) działka nr 903/2 graniczy z urządzeniem melioracji wodnych – rowem R-C,
- 3) działki nr 903/2, 911/1, 911/2, 906/34 graniczą z ciekim Olszański Potok.

Dla działek stanowiących urządzenia melioracji wodnych i graniczących z urządzeniami melioracji wodnych zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne, a w szczególności:

- art. 192 zabraniający m.in: niszczenia bądź uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji 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. 205 w brzmieniu: utrzymanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej – do tej spółki. Obowiązek ten zgodnie z art. 188 ust. 1 obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych.

- art. 389 pkt. 6 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 4 w brzmieniu: Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, pozwolenie wodnoprawne jest wymagane na wykonanie urządzeń wodnych. Przepisy ustawy dotyczące wykonania urządzeń wodnych stosuje się odpowiednio do odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń, z wyłączeniem robót związanych z utrzymywaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji.

Do nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo wodne. Art. 232 ust. 1 zakazuje grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a właściciel nieruchomości przyległej nie może zakazywać lub uniemożliwiać przechodzenia przez ten obszar. Dodatkowo, na podstawie art. 233 ust. 1 właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych obowiązany jest umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonania robót związanych z utrzymaniem wód. W związku z tym, w użytkowaniu ww. działek należy przewidzieć pas o szerokości min. 3,0 m przyległy do koryta ciekłu (wolny od nowej zabudowy i nasadzeń drzew) dla potrzeb przemieszczania się sprzętu mechanicznego w przypadku wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód.

- Zgodnie z pismem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków:

- 1) działki nr 911/1 i 911/2 położone są na terenie założenia ogrodowo-dworskiego, ob. ogrody użytkowe w Olszanach wpisane do rejestru zabytków pod nr A/4458/858/Wł decyzją z dnia 18.09.1981 r. Wszelkie działania w tym obszarze wymagają pozwolenia organu ochrony zabytków na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym: wycinki i nowe nasadzenia zieleni, zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku, zmiany związane z zagospodarowaniem terenu, prace ziemne w zakresie badań archeologicznych.

Działki te znajdują się również w obszarze obserwacji archeologicznej wyznaczonym dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska. W związku z tym podlegają ochronie prawnej na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Niezbędnym warunkiem konserwatorskim prowadzenia robót ziemnych przy ww. zamierzeniu będzie spełnienie uwarunkowań konserwatorskich.

- 2) działka nr 906/34 zlokalizowana jest w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Olszany i w obszarze obserwacji archeologicznej wsi średniowiecznej w granicach nowożytnego siedliska, tj. w granicach układów objętych ochroną konserwatorską ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz z granicach parku pałacowego wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/4458/858/Wł decyzją z dnia 18.09.1981 r.

- W odniesieniu do wydzierżawianej nieruchomości o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub planie ogólnym na cele inne niż rolne, w tym zgłoszonych do KZN lub znajdujących się w specjalnej strefie ekonomicznej, również tych, których przeznaczenie zmieni się na cele inne niż rolne w trakcie trwania umowy dzierżawy, **KOWR zastrzega możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy**, w całości lub w części, w stosunku do części innej niż rolna nieruchomości. Wyłączenie gruntów nastąpi w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego w pisemnym wezwaniu

do wydania, nie później jednak niż po zebraniu plodów rolnych i zakończeniu bieżącego okresu agrotechnicznego.

Ponadto, Dzierżawca nieruchomości przed podpisaniem umowy zobowiązany będzie do złożenia pisemnego pełnomocnictwa do jednostronnego przejęcia nieruchomości objętej umową dzierżawy.

Stan zagospodarowania nieruchomości: działka nr 899 jest niezagospodarowana – ugór; zadrzewiona, zakrzewiona i zachwaszczona; w jej północno-wschodniej części znajdują się trzy słupy nieczynnej linii energetycznej. Działka nr 903/2 jest niezagospodarowana - ugór. Działka nr 911/1 - niezagospodarowana, występują zadrzewienia, nad działką przechodzi linia energetyczna śn podarta na trzech słupach żelbetonowych; wzdłuż zachodniej i północnej części działki znajdują się pozostałości ogrodzenia. Działka nr 911/2 – całkowicie zadrzewiona, wzdłuż jej zachodniej granicy znajdują się pozostałości ogrodzenia. Działka nr 906/34 - całkowicie zadrzewiona.

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi: 67,00 dt pszenicy

Nieruchomość będzie wydzierżawiona 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 dnia **14.08.2025 r.** do dnia **29.08.2025 r.** w sposób zwyczajowo przyjęty w: **Urzędzie Miejskim w Strzegomiu, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR w Świdnicy**, na stronie internetowej: www.gov.pl/web/kowr oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP). Dodatkowo wykaz zostanie wysłany do **Sołectwa wsi Olszany**, w celu publikacji.

Z informacjami o przedmiocie dzierżawy można zapoznać się w Sekcji Zamiejscowej KOWR w Świdnicy, ul. Kliczkowska 28, tel. 71 3563919.

Z UP DYREKTORA
KOWR OT we Wrocławiu
Ewa Bernatowicz
Ewa Bernatowicz