



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy we Wrocławiu

termin publikacji od 21.03.2024. do 05.04.2024r.

Wrocław, 12.03.2024r.

Wykaz numer WRO.WKUZ.GZ.4243.285.2023.APT.32

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, podaje do publicznej wiadomości **WYKAZ nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy** stanowiących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

I. Nieruchomość gruntową, niezabudowaną położoną w obrębie **Zawada**, gmina **Syców**, powiat **oleśnicki**, województwo **dolnośląskie**, obejmująca **działkę nr 171/19 o pow. 26,74 ha**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **26,74 ha** (użytki rolne 26,24 ha) z czego:

- grunty orne **21,67 ha** w klasach: *RIIIb* – 4,70 ha, *RIVa* – 4,42 ha, *RV* – 12,55 ha,
- trwałe użytki zielone **4,32 ha** w klasie: *ŁIV*,
- pozostałe grunty: **0,75 ha** w klasach: *W-RIVa* – 0,20 ha, *W-ŁIV* – 0,02 ha, *W-PsIII* – 0,03 ha, *LsV* – 0,25 ha, *Lzr-RV* – 0,15 ha, *dr* – 0,10 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: rowy na gruntach Zawada dz. 171/19 nr inw. 33233/000/010 i drenaż gruntów Zawada dz. 171/19 nr inw. 33234/002/010.

Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową.

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr WR1E/00056888/9 przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oleśnicy.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Zawada, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIV/299/2021 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 29 czerwca 2021 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Rocznik 2021r., poz. 3472 z dnia 14 lipca 2021r.), działka nr **171/19** obręb **Zawada** położona jest na terenach rolniczych z zakazem realizacji zabudowy o symbolu **2 R**.

Stan zagospodarowania: Działka położona w północnej części obrębu Zawada. Nieruchomość była objęta umową dzierżawy do 2021r., obecnie nieruchomość nieużytkowana, zachwaszczona. W południowo-zachodniej części oraz przy północno-wschodniej granicy powierzchnia zadrzewiona. Wzdłuż granic znajdują się pojedyncze zadrzewienia. Dojazd do działki 171/19 odbywa się od południa, wzdłuż zachodniej granicy drogą gruntową zjazd z drogi o nawierzchni asfaltowej przy wjeździe do miejscowości Wojciechowo od strony miasta Syców lub od strony zachodniej drogą gruntową, zjazd z drogi o nawierzchni asfaltowej w centralnej części miejscowości Zawada.

**Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi: 111,00 dt pszenicy,
w tym 108 dt za grunty i 3,00 dt za środki trwałe
(VAT od środków trwałych)**

II. Nieruchomość gruntową, niezabudowaną położoną w województwie **dolnośląskim**, powiecie **oleśnickim**, obrębie **Zawada**, gmina **Syców**, obejmującą **działki nr 164/5 i 167/45 o pow. 20,1957 ha**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **20,1957 ha** (użytki rolne 20,1957 ha) z czego:

- grunty orne **16,7757 ha**, w klasie: *RIVa* – 9,2161 ha, *RIVb* – 1,5272 ha, *RV* – 6,0324 ha,
- łąki trwałe **3,00 ha** w klasie: *ŁIV*,
- pozostałe grunty **0,42 ha**, w klasie *W-RV*.

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.

Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową.

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr WR1E/00056888/9 przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oleśnicy.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Zawada, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIV/299/2021 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 29 czerwca 2021 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Rocznik 2021r., poz. 3472 z dnia 14 lipca 2021r.) działki nr **167/45 i 164/5** obręb **Zawada** położone są na terenach rolniczych z zakazem realizacji zabudowy o symbolu **8 R**.

Działki te ponadto znajdują się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej, tożsamej z obszarami ujętymi w wykazie zabytków archeologicznych. W obrębie działek nr 167/45 i nr 164/5 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 6/24/76-34 AZP. W obrębie działki nr 167/45 zlokalizowany jest ciek wodny lub rów melioracyjny. W obrębie działki 167/45 znajduje się istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV.

Stan zagospodarowania: Działki nr 167/45 i nr 164/5 położone są w południowej części obrębu Zawada. Od północy sąsiadują z pasem drogowym drogi S8. Nieruchomość była objęta umową dzierżawy do 2021r., obecnie nieruchomość nieużytkowana. Działka nr 167/45 w centralnej i północno-zachodniej części zachwaszczona, w południowej części wzdłuż południowej granicy działka zadrzewiona. Wzdłuż wschodniej granicy znajduje się podmokła, niekoszona łąka. Pomiędzy częścią zachwaszczoną a łąką znajduje się podmokły pas, obniżony względem przyległego terenu, porośnięty roślinnością hydrofilną. W części tej przepływa rów melioracyjny, wzdłuż którego znajdują się zadrzewienia i zakrzaczenia. Od wschodu działka graniczy z ciekami wodnymi Widawa, wzdłuż którego znajdują się zadrzewienia i zakrzaczenia. Działka nr 164/5 jest nieużytkowana rolniczo, porośnięta chwastami.

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi: 91,00 dt pszenicy.

Uwagi do nieruchomości I-II:

1. W dziale III księgi wieczystej KW nr WR1E/00056888/9 wpisano aktem notarialnym Rep. A nr 499/2012 z dnia 26.01.2012 roku na czas nieoznaczony, odpłatną służebność przesyłu na rzecz Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN S.A., polegającą na:
 - a) prawie instalacji i utrzymania rurociągu paliwowego DN250 wraz z linią światłowodową (w rurociągu kablowym) oraz urządzeniami towarzyszącymi (urządzenia przesyłowe),
 - b) prawie swobodnego dostępu do urządzenia przesyłowego, w celu dokonywania przeglądów, napraw, remontów, konserwacji i innych czynności związanych z ich bieżącą eksploatacją lub wymianą,
 - c) prawie swobodnego dostępu do urządzenia przesyłowego w przypadku awarii, sytuacji nadzwyczajnych lub innych stanów zagrażających interesom przedsiębiorstwa przesyłowego, właściciela nieruchomości obciążonej, życiu lub zdrowiu ludzkiemu,
 - d) obowiązku właściciela nieruchomości obciążonej do znoszenia lokalizacji urządzenia przesyłowego zgodnie z niniejszą umową i braku możliwości zagospodarowania obciążonych nieruchomości lub ich zabudowy w sposób utrudniający lub uniemożliwiający przedsiębiorstwu przesyłowemu wykonania praw do urządzenia przesyłowego w sposób wynikający z umowy, której wykonywanie ogranicza się do działek m.in. nr **171/19** i nr **167/45**.
2. Zgodnie z informacją uzyskaną od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie działka nr **167/45** graniczy z rzeką Potok Wojciechówka. W granicach działki przebiega rów melioracyjny R-W1. Na działce występuje sieć drenarska. Działka nr **164/5** graniczy z rowem melioracyjnym R-W1. Na działce występuje sieć drenarska. Działka nr **171/19** graniczy z rzeką Widawą. W granicach działki przebiega rów melioracyjny R-Wd18. Na działce występuje sieć drenarska.

W granicach przedmiotowych działek nie występują śródlądowe wody płynące, o których mowa w art.

melioracyjny R-Wd18. Na działce występuje sieć drenarska.

W granicach przedmiotowych działek nie występują śródlądowe wody płynące, o których mowa w art. 22 ustawy Prawo wodne, ani urządzenia wodne, których właścicielem jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

W świetle obowiązującej ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne należy stosować następujące przepisy prawne i zalecenia:

- a) Zgodnie z art. 205 ustawy 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.
- b) Zgodnie z art. 208 właściele gruntów, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ, oraz właściele gruntów i nieruchomości sąsiednich są obowiązani umożliwić wejście na grunt w celu utrzymania tych urządzeń.
- c) 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 związku spółek wodnych. Następnie należy 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 będzie odpowiadać za wszystkie szkody powstałe w wyniku niepodjętych lub przeprowadzonych nieprawidłowo robót naprawczych.
- d) Wskazany jest pozostawienie dla celów konserwacji wzdłuż koryta rowu lub ciek, pasa terenu o szerokości min. 4 m wolnego od wszelkiej trwałej zabudowy.
- e) Zgodnie z art. 232 ust. 1 zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do śródlądowych wód powierzchniowych oraz do brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu a także zakazywania lub uniemożliwienia przechodzenia przez ten obszar.
- f) Zgodnie z art. 233 ust. 1 właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem wód oraz dla ustawiania znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych.
- g) 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 rozbioru tych urządzeń) stosownie do art. 389 pkt 6, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

Przyszły dzierżawca zobowiązany będzie do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne.

3. Zgodnie z informacją uzyskaną od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków działki nr **167/45, nr 164/5 i nr 171/19** obręb **Zawada** zlokalizowane są poza historycznym układem ruralistycznym wsi Zawada. W przypadku ewentualnych planowanych inwestycji na ww. działkach zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z obowiązującymi uwarunkowaniami planistycznymi.

Działka nr 171/19 zlokalizowana jest na terenie intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, lecz na jej terenie nie zarejestrowano dotąd stanowisk archeologicznych.

Obowiązują następujące ustalenia:

- w razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych obiektów nieruchomych bądź ruchomych zabytków archeologicznych (bądź przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami) należy postępować zgodnie z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie odkryte w trakcie ewentualnych ratowniczych badań archeologicznych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie w myśl przepisów w/w ustawy.

Natomiast dz. nr 167/45 i 164/5 zlokalizowane są na terenie intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, na terenie stanowiska archeologicznego nr 6/24/76-34 AZP.

Obowiązują następujące ustalenia:

- wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze związane z pracami ziemnymi (poza rolniczym użytkowaniem) wymagają odrębnego uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz przeprowadzenia stałego nadzoru i w razie konieczności ratowniczych badań archeologicznych, 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.

Przyszły dzierżawca będzie zobowiązany do przestrzegania zapisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska we Wrocławiu informuje, że występujące na obszarach rolniczych grunty inne, niż rolne, m.in. trwałe użytki zielone, fragmenty lasów i inne zadrzewienia i zakrzewienia, rowy, miedze i inne nieużytki stanowią wysoką wartość przyrodniczą jako ostoja różnorodności biologicznej,

wartość krajobrazową i klimatotwórczą oraz mogą stanowić potencjalne miejsce występowania gatunków roślin, zwierząt i grzybów (w tym porostów) objętych ochroną na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin, rozporządzenia MŚ z dnia 16 grudnia 2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt oraz rozporządzenia MŚ z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów. W stosunku do chronionych gatunków roślin, grzybów i porostów obowiązują m.in. zakazy ich umyślnego niszczenia oraz niszczenia ich siedlisk, a w stosunku do chronionych gatunków zwierząt obowiązują m.in. zakazy umyślnego zabijania, okaleczania, i chwytania, niszczenia jaj lub form rozwojowych, niszczenia, usuwania lub uszkodzenia gniazd oraz niszczenia ich siedlisk i ostoj, będących obszarem ich rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub zerowania, zakaz umyślnego płoszenia lub niepokojenia.

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 **21.03.2024 roku** do **05.04.2024 roku**, w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miasta i Gminy w Sycowie, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu**, a także na stronie internetowej **www.gov.pl/web/kowr** oraz stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP). Dodatkowo wykaz zostanie przesłany do sołectwa wsi Zawada.

Z informacjami o przedmiocie dzierżawy można się zapoznać w Oddziale Terenowym KOWR we Wrocławiu ul. Mińska 60, tel. 71 35 63 919 wew. 916.

Z up. DYREKTORA
KOWR OT we Wrocławiu

Adam Bąkiewicz