



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

termin publikacji od 30.10.2024 r. do 14.11.2024 r.

Wrocław, 24.10.2024 r.

Wykaz numer WRO.WKUZ.GZ.4243.314.2024.B01

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** stanowiących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

WYKAZ OBEJMUJE NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA

położoną w województwie dolnośląskim, powiecie oleśnickim, gminie Syców, w obrębie Zawada w granicach działek oznaczonych numerami: **164/7, 164/9, 167/32, 167/42, 167/44, 170/94, 170/95, 171/15, 171/16, 171/18.**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **98,7244 ha** (użytki rolne 94,7086 ha), z czego:

- grunty orne – **66,3056 ha**, w klasach: RIIb – 1,1300 ha, RIVa – 14,0628 ha, RIVb 20,0051 ha, RV – 19,8491 ha, RVI – 11,2586 ha;
- trwałe użytki zielone – **20,2894 ha**, w klasach: ŁIV – 9,2594 ha, PsIII – 6,5500 ha, PsIV – 4,4800 ha;
- grunty rolne zabudowane – **3,9100 ha**;
- lasy – **0,6600 ha**;
- grunty zadrzewione i zakrzewione – **1,9400 ha**;
- grunty pod rowami i stawami – **4,2036 ha**;
- drogi – **1,2358 ha**;
- grunty zabudowane i zurbanizowane – **0,1800 ha**.

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Nieruchomość położona jest w pierwszym okręgu podatkowym.

Dla nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oleśnicy prowadzi Księgę Wieczystą nr WR1E/00056888/9

W skład nieruchomości wchodzi następujące środki trwałe: magazyn zbożowy (007/136), budynek gosp. pracow. (224/182), magazyn pasz (006/132), kuźnia + ogrodzenie placu (011/181), obora nr 2 (009/182), obora nr 1+ rampa za oborą (010/182), budynek gosp.+ szopy za pałacem (001858), budynek mieszkalny-pałac (028/163), budynek mieszkalny (027/165), sieć wodociągowa (048/235), linia napowietrzna energetyczna (073/261), linia energetyczna kablowa (074/261), studnia przy oborze nr. inw. 9/182 (000778), rowy na gruntach (000/010), drenaż gruntów (002/010), ogrodzenie podwórza (050/298), waga wozowa samochodowa (163/660).

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej.

Na nieruchomości znajduje się drzewostan, bez zgody Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zabroniona jest wycinka drzewostanu.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Zawada, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIV/299/2021 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 29 czerwca 2021 r., ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 2021 r., poz. 3472 z dnia 14 lipca 2021 r., niżej wymienione działki ewidencyjne położone we wsi **Zawada**, gmina Syców posiadają następujące przeznaczenie:

- **dz. nr 164/7** - tereny rolnicze z zakazem realizacji zabudowy - **6 R**, tereny lasów - **8 ZL**, tereny powierzchniowych wód śródlądowych - zbiornik wodny - **1 WSz**;
- **dz. nr 164/9** - tereny powierzchniowych wód śródlądowych - zbiornik wodny - **1 WSz**;
- **dz. nr 167/32** - tereny rolnicze z zakazem realizacji zabudowy - **9 R**;
- **dz. nr 167/42** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej - **1 MM**, tereny rolnicze z zakazem realizacji zabudowy - **4 R**, tereny zieleni urządzonej - **1 ZP**;
- **dz. nr 167/44** - tereny rolnicze z zakazem realizacji zabudowy - **6 R**;
- **dz. nr 170/94** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej - **3 MM**;
- **dz. nr 170/95** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej - **3 MM**, tereny rolnicze z zakazem realizacji zabudowy - **2 R**, tereny drogi publicznej klasy dojazdowej - **4 KDD**;
- **dz. nr 171/15, 171/18** - tereny rolnicze z zakazem realizacji zabudowy - **2 R**;
- **dz. nr 170/16** - tereny rolnicze z zakazem realizacji zabudowy - **2 R**, tereny lasów - **6 ZL**.

Zgodnie z pismem Urzędu Miasta i Gminy Syców nr GN.6727.326.2024 z dnia 02.09.2024 r.:

- Działka 167/42 znajduje się w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.
- W obrębie działki 167/42 - obiekty figurujące w wykazie zabytków oraz Dwór figurujący w rejestrze zabytków.
- Działki 167/42, 170/94, 170/95 znajdują się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej.
- Działki 164/7, 164/9, 167/32, 167/42, 167/44, 170/94, 170/95 znajdują się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej, tożsamą z obszarami ujętymi w wykazie zabytków archeologicznych.
- W obrębie działek 164/7, 167/44 zlokalizowane stanowisko archeologiczne nr 6/24/76-34 AZP.
- W obrębie działek 164/7, 167/42, 167/44, 171/15, 171/16 - przebieg rurociągu przesyłowego dalekosiężnego Ostrów Wielkopolski - Wrocław o średnicy DN250 i ciśnieniu 6,3 Mpa wraz ze strefą bezpieczeństwa dla rurociągu przesyłowego dalekosiężnego o średnicy DN250 i ciśnieniu 6,3 MPa.
- W obrębie działek 164/7, 167/32, 167/42, 170/95, 171/16 - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV.
- W obrębie działek 164/7, 167/42, 167/44, 171/16 ciek wodny lub rów melioracyjny.
- W obrębie działki 171/16 - szpaler drzew.
- W obrębie działki 171/18 - strefa bezpieczeństwa dla rurociągu przesyłowego dalekosiężnego o średnicy DN250 i ciśnieniu 6,3 MPa.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Syców zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/444/2022 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 27 października 2022 r., n/w działki ewidencyjne posiadają przeznaczenie:

- **dz. nr 167/32, 167/44, 171/15, 171/16, 171/18** - tereny dla użytkowania rolniczego;
- **dz. nr 164/7** - tereny dla użytkowania rolniczego, tereny dla lasów, dolesień oraz obiektów gospodarki leśnej;
- **dz. nr 164/9** - tereny wód powierzchniowych w zbiornikach, rowach i ciekach wodnych wraz z zielenią towarzyszącą;
- **dz. nr 167/42, 170/95** - tereny dla użytkowania rolniczego, tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz obiektów usług niekolidujących z funkcją mieszkaniową;
- **dz. nr 170/94** - tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz obiektów usług niekolidujących z funkcją mieszkaniową.

Stan zagospodarowania:

Dz. 164/7 - łąka, częściowo zadrzewiona; dz. 164/9 - grunt pod stawami, porośnięty pałąk wodną; dz. 167/32 - łąka, częściowo zadrzewiona; dz. 167/42 - działka zbudowana, w pozostałej części łąki i tereny zadrzewione; dz. 167/44 - łąka; dz. 170/94 - trawnik, dz. 170/95, 171/15, 171/16, 171/18 - ściernisko po zbiorze kukurydzy. Nieruchomość była objęta umową dzierżawy do 10 października 2024 r.

Uwagi do nieruchomości:

Decyzją nr 523/A z dnia 13.12.1990 r. wpisano do rejestru zabytków dwór (budynek mieszkalny - pałac (028/163)) oraz park podworski o pow. 2,36 ha.

Zespół dworsko - folwarczny, w skład którego wchodzi: dwór (budynek mieszkalny - pałac (028/163)), budynek magazynowy i spichlerz (magazyn pasz (006/132)), obora I (obora nr 1 (010/182)), obora II-jałownik (obora nr 2 (009/182)), dom mieszkalny i stajnia (budynek mieszkalny (027/165)) jest wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, prowadzonej przez Burmistrza Miasta i Gminy Syców w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych.

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 deklarację przestrzegania przepisów prawnych z zakresu ochrony dóbr kultury.

W dziale III księgi wieczystej KW nr WR1E/00056888/9, ustanowiona została odpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca 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 i obowiązkowi właściciela nieruchomości obciążonej do:
- d) znoszenia lokalizacji urządzenia przesyłowego zgodnie z niniejszą umową i braku możliwości zagospodarowania obciążonych nieruchomości lub ich zabudowy w sposób utrudniający lub uniemożliwiający przedsiębiorstwu przesyłowemu wykonywania praw do urządzenia przesyłowego w sposób wynikający z niniejszej umowy, której wykonywanie ogranicza się do działek o numerach 171/4, 171/7, 171/15, 171/16, 171/18, 171/19, 167/30, 164/7, 164/9, 167/42, 167/44, 167/45.

W dziale III księgi wieczystej KW nr **WR1E/00056888/9** znajduje się również informacja: „Wpisano do Rejestru Zabytków Województwa Kaliskiego pod nr rejestru 523/A - dwór i park w miejscowości Wojciechowo. Dwór wybudowano w 1869 r., park o pow. 2,36 ha stanowi część działki nr 167/4.”

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi:

357,91 dt pszenicy (w tym VAT), w tym:
335,74 dt pszenicy za grunty,
22,17 dt pszenicy za środki trwałe.

Ze względu na zły stan techniczny oraz brak możliwości racjonalnego wykorzystania, następujące środki trwałe zostały zwolnione z naliczania czynszu dzierżawnego: budynek gosp. pracow. (224/182), obora nr 2 (009/182), budynek gosp.+ szopy za pałacem (001858), budynek mieszkalny-pałac (028/163), studnia przy oborze

nr. inw. 9/182 (000778), waga wozowa samochodowa (163/660). Nie zwalnia to przyszłego dzierżawcy od obowiązku ponoszenia kosztów ubezpieczenia tych obiektów, podatku od nieruchomości oraz innych obciążeń publiczno-prawnych, a także ich zabezpieczenia i dozoru.

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, kosztów ubezpieczenia obiektów, a także kosztów ich zabezpieczenia lub dozoru oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem.

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 **30.10.2024 r.** do **14.11.2024 r.** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miasta i Gminy Syców, 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.

Dodatkowo skrót informacji o zamiarze dzierżawy nieruchomości zostanie opublikowany w dzienniku **Gazeta Wrocławska**, w dniu **30.10.2024 r.**

Z informacjami o przedmiocie dzierżawy można się zapoznać w Oddziale Terenowym KOWR we Wrocławiu ul. Mińska 60, tel. 505 245 356.

Z up. DYREKTORA
KOWR OT we Wrocławiu

Barbara Pajor