

Wykaz numer WRO.WKUZ.GZ.4243.314.2024.BO1.38

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: RIIIb – 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:

Zgodnie z pismem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu nr WPN.6323.459.2024.EO z dnia 18.11.2024 r. występujące na obszarach rolniczych grunty inne niż orne, m.in. zadrzewienia i zakrzewienia, lasy i nieużytki stanowią wysoką wartość przyrodniczą jako ostoja różnorodności biologicznej, przedstawiają 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 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz.U. poz. 1409), rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2380) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. poz. 1408). 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 uszkodzania gniazd oraz niszczenia ich siedlisk i ostoi, będących obszarem ich rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania.

Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie VCN.0147.13.2024. AG z dnia 14.11.2024 r.:

- Działka nr 164/7 obręb Zawada, gmina Syców - graniczy z rzeką Potok Wojciechówka oraz z rowami melioracyjnymi R-T₇ i R-W₁
- Działka nr 164/9 obręb Zawada, gmina Syców - graniczy z rzeką Potok Wojciechówka.
- Działka nr 167/32 obręb Zawada, gmina Syców - graniczy z rzeką Potok Wojciechówka.
- Działka nr 167/42 obręb Zawada, gmina Syców - graniczy z rzeką Potok Wojciechówka oraz koliduje z rowem melioracyjnym R-Wd₁₇.
- Działka nr 167/44 obręb Zawada, gmina Syców - graniczy z rzeką Potok Wojciechówka oraz koliduje z rowem melioracyjnym R-W₁.
- Działka nr 171/15 obręb Zawada, gmina Syców - graniczy z rzeką Widawa.
- Działka nr 171/16 obręb Zawada, gmina Syców - graniczy z rzeką Widawa oraz koliduje z rowem melioracyjnym R-Wd₁₈.
- Działka nr 171/18 obręb Zawada, gmina Syców - graniczy z rzeką Widawa.

Na w/w działkach oraz na dz. 170/94, 170/95 może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska.

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 nieruchomości.

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.

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 obowiązku 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 w/w księgi wieczystej 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:

367,25 dt pszenicy (w tym VAT), w tym:

335,74 dt pszenicy za grunty,

31,51 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 **02.12.2024 r.** do **16.12.2024 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 **02.12.2024 r.**

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

Z HP. DYREKTORA
[Podpis]
Marszałek Miasta