



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

termin publikacji **od 9.09.2025 r. do 24.09.2025 r.**

Wrocław dnia 3.09.2025 r.

Wykaz numer WRO.WKUZ.GZ.4243.692.2025.UO.1

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:

Nieruchomość gruntową, zabudowaną położoną w granicach: dz. nr 117/4 i 117/11 AM-8 Miasto Złotoryja Obręb 1 oraz dz. nr 166, 211, 223 AM-3, obręb Nowa Wieś Złotoryjska, gmina Złotoryja, powiat złotoryjski, województwo dolnośląskie,

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **46,5628 ha** (użytki rolne 46,3155 ha) w tym:

- grunty orne **43,1505 ha** w klasach: RII – 12,2869 ha, RIIIa – 3,4036 ha, RIIIb – 11,0748 ha, RIVa – 7,7587 ha, RIVb – 8,6265 ha;
- pastwiska trwałe **1,5163 ha** w klasach: PsII – 0,0458 ha, PsIII – 1,4705 ha;
- grunty rolne zabudowane **1,5519 ha**, w klasie Br-RIIIa;
- tereny mieszkaniowe (B) **0,0418 ha**;
- grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi (Ws) **0,0269 ha**;
- grunty pod rowami (W-RIII) **0,0699 ha**;
- lasy (LsIII) **0,2055 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 drogi.

Dla nieruchomości prowadzone są Księgi Wieczyste o nr LE1Z/00017283/6, LE1Z/00049813/4 i LE1Z/00015835/7 przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Złotoryi.

W skład nieruchomości wchodzi następujące budynki, budowle i urządzenia:

- dz. nr **117/4** - zbiornik p.poż nr inw. 3910/063/205
 - garaże na ciągniki nr inw. 3713/029/180
 - stodoła-magazyn nr inw. 3964/020/180
 - obora nr inw. 3981/033/182
 - sieć napowietrzna nr inw. 3908/1063/261
 - utwardzenie placu nr inw. 3905/1167/242
 - park maszynowy nr inw. 3906/1199/242
- dz. nr **117/11** – piwnica nr inw. 3904/092/139

Zgodnie z zapisami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Złotoryja, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Złotoryi nr 0007.XXII.191.2020 z dnia 29 października 2020r., działka nr:

- **117/4** obręb 1 miasta Złotoryja, położona jest na obszarze oznaczonym symbolami: **RU – obszary funkcjonalne produkcji w gospodarstwach rolnych, WS – tereny wód powierzchniowych, ponadto działka położona jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej;**
- **117/11** obręb 1 miasta Złotoryja, położona jest na obszarze oznaczonym symbolem **RU – obszary funkcjonalne produkcji w gospodarstwach rolnych;**

Zgodnie z zapisami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Złotoryja nr LXI/573/2023 z dnia 27 października 2023r., działka nr:

- **166** obręb Nowa Wieś Złotoryjska, położona jest na obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej, część działki położona jest na terenach przeznaczonych do zainwestowania pod funkcję: elektroenergetyczne (EE) rejonu lokalizacji parków wiatrowych;
- **211 i 223** obręb Nowa Wieś Złotoryjska, położona jest w części na obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz w części na terenach wykluczonych spod zabudowy - las;

Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Chojnowskiej i Placu Sprzymierzeńców w Złotoryi, zatwierdzonego uchwałą nr 0007.XL.356.2022 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 24 marca 2022r. działka nr:

- **117/4** obręb 1 miasta Złotoryja, położona na obszarach: **26RU – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, 27WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych, 48KDW – teren drogi wewnętrznej,** ponadto działka położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej "B" dla ochrony historycznych układów zabudowy;
- **117/11** obręb 1 miasta Złotoryja, położona na obszarze **26RU – tereny produkcji w gospodarstwach rolnych;**

Zgodnie z Uchwałą nr 0007.LXVI.528.2024 z dnia 21 marca 2024r. Rady Miejskiej Złotoryi, przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego Gminy Miejskiej Złotoryja.

Działki o nr **211 i 223** obręb Nowa Wieś Złotoryjska nie są objęte ważnym i obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Działka nr **166** obręb Nowa Wieś Złotoryjska objęta jest w części miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Złotoryja, zatwierdzonym Uchwałą nr XL/445/2018 Rady Gminy Złotoryja z dnia 30 sierpnia 2018r. w sprawie uchwalenia mpzp dla lokalizacji inwestycji celu publicznego, jaką jest dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV Mikułowa-Czarna w Gminie Złotoryja.

UWAGA! Ponadto informujemy, że:

1. Brak jest zawartych umów na dostawę mediów. Przyszły dzierżawca zobowiązany będzie własnym staraniem i na własny koszt do zawarcia nowych umów oraz założenia liczników;
2. Przyszły dzierżawca będzie zobowiązany do przestrzegania zapisów ustawy z dnia 20.07.2017r. Prawo Wodne (Dz. U. 2024 poz. 1087), z uwagi na to że:
 - działka nr **117/4 obręb 1 miasto Złotoryja** – graniczy z urządzeniem melioracji wodnych -rowem,
 - przez działkę nr **166 obręb Nowa Wieś Złotoryjska** przebiega urządzenie melioracji wodnych – rów;
- a) zgodnie z art. 192 ustawy Prawo wodne „zabrania się 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”;
- b) zgodnie z art. 205 ustawy Prawo wodne „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 oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych”;

- c) zgodnie z 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. Przepisy ustawy dotyczące wykonania urządzeń wodnych stosuje się odpowiednio do odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń, z wyłączeniem robót związanych z utrzymaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji”.
3. Na działkach nr **117/4 i 117/11 obręb 1 miasto Złotoryja**, znajdują się budynki gospodarcze wchodzące w skład zespołu folwarku Jarząbków – dawnego folwarku miejskiego *Goldberger Erlach-Vorwerk* przy ul. Łąkowej 3, 5. Zespół folwarku ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków miasta Złotoryja.
Przyszły dzierżawca będzie zobowiązany do przestrzegania zapisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz prawa budowlanego i prawa miejscowego.
4. KOWR planuje wszcząć procedurę sprzedaży dz. 117/4. W związku z powyższym, działka ta może zostać wyłączona z umowy dzierżawy.
5. W Dziale III KW nr LE1Z/00049813/4 „Ostrzeżenia” istnieje zapis który nie dotyczy przedmiotowych działek. Natomiast „Ograniczone prawo rzeczowe” - „odpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu, polegająca na: A) prawie wybudowania (posadowienia) i utrzymywania na działkach gruntu: **nr 166** (...) lub nad tymi działkami napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu znamionowym 400 kV relacji Mikułowa-Czarna wraz z wszelkimi obiektami i urządzeniami związanymi z jej eksploatacji, w tym przewodami światłowodowymi, zw. dalej linią, poprzez podwieszenie napowietrznych przewodów linii oraz wybudowania na wyżej wymienionych działkach gruntu łącznie 13 słupów, (...), B) eksploatacji linii, a w tym prawie dostępu, wejścia, przechodu i przejazdu niezbędnym sprzętem (w tym sprzętem ciężkim) osób przez spółkę upoważnioną w celu dokonania czynności związanych z konserwacją, remontem, przebudową, odbudową, usuwaniem awarii, w tym dokonania wymiany słupa(ów) lub innych elementów linii, C) obowiązku znoszenia przez właściciela nieruchomości ograniczeń i zakazów wynikających z istnienia pasa technologicznego linii o szer. 70 m, pow. łącznej 361.378,00 m² (2x35m po każdej stronie osi linii), oznaczonej na mapie sytuacyjnej stanowiącej załącznik do umowy ustanowienia służebności przesyłu rep. A nr 459/2022 z dnia 18.01.2022r., w tym zakazie wznoszenia w pasie technologicznym budynków mieszkalnych oraz innych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zdefiniowanych w obowiązujących przepisach prawa w okresie eksploatacji linii, zakazie wykonywania nasadzeń oraz utrzymywania w pasie wycinki drzew, krzewów i roślinności przekraczającej maksymalną docelową wysokość 4m, z zastrzeż. lit. D) poniżej, a także korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami i normami dotyczącymi linii elektroenergetycznej, ochrony zdrowia i życia ludzkiego oraz ochrony środowiska, a lokalizacja wszelkich obiektów, jak również zmiany w kwalifikacji nieruchomości w obrębie pasa technologicznego linii będą uzgadniane z właścicielem linii, D) prawie do wycinki (co jest równoznaczne z wyrażeniem zgody przez właściciela) istniejącego na nieruchomości drzewostanu i krzewostanu w zakresie niezbędnym do wybudowania i eksploatacji linii, przy czym przez wycinkę rozumie się wycięcie drzew, krzewów i roślinności lub podcięcie gałęzi bocznych drzew i krzewów w pasie wycinki dla linii 400 kV wynoszącym 2x15m od skrajnych przewodów, powiększonej o odległość pomiędzy skrajnymi przewodami linii; powyższe nie dotyczy drzew, krzewów i roślinności, które nie przekroczą maksymalnej docelowej wysokości 4m, w tym upraw sadowniczych, E) prawie do wykonania robót budowlanych i w związku z tym dysponowanie nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu prawa budowlanego, w zakresie niezbędnym do wykonywania ustanowionej służebności, w szczególności budowy linii, obiektów czasowego użytkowania, wykonywania czynności eksploatacyjnych, przebudowy(ów) lub rozbiórki istniejącej/ych linii elektroenergetycznych lub innych przewodów i urządzeń, istniejących na nieruchomości krzyżujących się z linią (kolidujących z nią) lub w inny sposób uniemożliwiających, bądź utrudniających wybudowanie na tej nieruchomości linii, F) prawie do (co jest równoznaczne z wyrażeniem zgody przez właściciela) wejścia na nieruchomość w celu wykonania rozbiórki istniejącej na niej napowietrznej linii 400 kV Mikułowa-Czarna, G) prawie do (co jest równoznaczne z wyrażeniem zgody przez właściciela na wyłączenie gruntów z produkcji) wyłączenia gruntów z produkcji w zakresie niezbędnym do budowy linii, w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych, H) prawie do (co jest równoznaczne z wyrażeniem zgody przez właściciela) wykonania badań geologicznych na nieruchomości w zakresie niezbędnym do wybudowania lub eksploatacji linii, na rzecz przedsiębiorcy, to jest spółki pod firmą Polskie Sieci Elektroenergetyczne Spółka Akcyjna z siedzibą w miejscowości Konstancin-Jeziorna (...).”.

Stan zagospodarowania: dz. nr 117/4 i 117/11 są zabudowane budynkami, budowlami i środkami trwałymi. Ponadto, część działki nr 223 jest zalesiona a pozostała część stanowi pastwisko; działki o numerach 166 i 211 były uprawiane rolniczo w ostatnim okresie wegetacyjnym.

Działki są w posiadaniu Użytkownika, który korzysta z nieruchomości na podstawie porozumienia i jest zobowiązany wydać nieruchomość po zbiorach w 2025r. Zawarcie umowy dzierżawy i wydanie nieruchomości

przyszłemu dzierżawcy wyłonionemu w drodze przetargu, nastąpi niezwłocznie po przejęciu gruntów od obecnego Użytkownika do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi:

355,00 dt pszenicy,

w tym:

- 344,00 dt pszenicy za grunty,
- 11,00 dt pszenicy za budynki, budowle i urządzenia trwale z nimi związane.

Uwaga:

Czynsz dzierżawny nie jest naliczany od środka trwałego – piwnica nr inw. 3904/092/139, obora nr inw. 3981/033/182 oraz zbiornik p.poż. nr inw. 3910/063/205 z uwagi na ich aktualny – zły stan techniczny.

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, ponoszenia kosztów ewentualnego 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 **9.09.2025** roku do **24.09.2025** roku, w sposób zwyczajowo przyjęty, w **Urzędzie Gminy Złotoryja, Urzędzie Miejskim w Złotoryi, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu**, na stronie internetowej **<https://www.gov.pl/web/kowr>** oraz stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP). Powyższy wykaz ponadto zostanie przesłany do **Sołectwa wsi Nowa Wieś Złotoryjska** celem publikacji.

Z informacjami o przedmiocie dzierżawy można się zapoznać w siedzibie Oddziału Terenowego KOWR we Wrocławiu (54-610 Wrocław, ul. Mińska nr 60), tel. 797-604-598