



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

termin publikacji **od 15.09.2025 r. – 30.09.2025 r.**

Świdnica, dnia 08 września 2025 r.

WRO.WKUZ.SW.4243.225.2025.MP1.1

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 Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

- I. **Nieruchomość rolna, niezabudowana**, położona w obrębie **Jaroszów**, gmina Strzegom, powiat świdnicki, województwo dolnośląskie, obejmująca działkę **nr 82/1**.

Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi: **7,69 ha** (użytki rolne: 7,69 ha), w tym:

- **grunty orne – 6,81 ha**, w klasach: RIIIa – 1,54 ha, RIIIb – 2,01 ha, RIVa – 2,81 ha, RV – 0,45 ha;
- **pastwiska trwałe – 0,88 ha**, w klasie: PsIV.

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Nieruchomość położona jest w I okręgu podatkowym.

Dla nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta nr SW1S/00098145/7 przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świdnicy.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej wydzielonej geodezyjnie.

*Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Jaroszów oraz obrębu wsi Bartoszków w gminie Strzegom zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Strzegomiu Nr 84/16 z dnia 24.08.2016 r., działka nr 82/1 oznaczona jest symbolem **17R** – tereny rolnicze.*

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom zatwierdzonym uchwałą nr 82/2024 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 05.11.2024 r., ww. działka położona jest na terenie o przeznaczeniu R – obszar rolniczy, droga krajowa nr 5.

Uwagi:

- **Nieruchomość objęta niniejszym wykazem obciążona jest czynną umową dzierżawy, aktualnie zagospodarowana rolniczo przez obecnego dzierżawcę.**
Wydanie przedmiotu dzierżawy wyłonionemu w przetargu kandydatowi na dzierżawcę nastąpi po protokolarnym przejęciu działki do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa od obecnego dzierżawcy.
- W Dziale III księgi wieczystej nr SW1S/00098145/7 wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe – ustanowiona na czas nieoznaczony, odpłatna służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą: QWP UDANIN Spółka z o.o. z/s we Wrocławiu, na podstawie umowy ustanowienia służebności przesyłu z dnia 16.05.2025 r. Rep. A nr 4563/2025, w zakresie której spółka pod firmą: QWP UDANIN Spółka z o.o. z/s we Wrocławiu lub osoby działające w jej imieniu będą uprawnione do:
 - 1) utrzymywania posadowionego urządzenia elektroenergetycznego w postaci linii kablowej elektroenergetycznej 110kV z traktem światłowodowym o długości 463,00 m; powierzchnia pasa służebności 463,00 m²,
 - 2) prawie do całodobowego swobodnego dostępu, w tym dojazdu każdym sprzętem, do nieruchomości w celu wykonania niezbędnych robót związanych z eksploatacją, konserwacją, remontami, modernizacją, przebudową, odbudową, montażem, rozbiórką, usuwaniem awarii oraz zmianą parametrów technicznych urządzenia elektroenergetycznego i światłowodowego, w szczególności na prawie wejścia osób oraz wjazdu na teren nieruchomości sprzętu niezbędnego do wykonania wyżej wymienionych prac oraz wykonania ewentualnej przebudowy obiektów kolidujących z urządzeniem elektroenergetycznym i światłowodowym lub krzyżujących się z nimi, a przebiegających w granicach nieruchomości,

- 3) prawie do żądania od właściciela nieruchomości znoszenia ograniczeń polegających na powstrzymaniu się od umieszczania nasadzeń i budowli trwale uniemożliwiających dostęp oraz zagrażających funkcjonowaniu urządzeniu elektroenergetycznemu i światłowodowemu, zgodnie z mapami z naniesionym przebiegiem służebności, stanowiącymi załącznik do aktu notarialnego.
- Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, na działce nr 82/1 może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska.
Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne, przyszły dzierżawca winien stosować nw. przepisy prawne i zalecenia:
 - zgodnie z art. 205 ww. 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 związku spółek wodnych”;
 - zgodnie z art. 208 właściciele gruntów, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ, oraz właściciele gruntów i nieruchomości sąsiednich są obowiązani umożliwić wejście na grunt w celu utrzymywania tych urządzeń;
 - 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 rozbiórki tych urządzeń) stosownie do art. 389 pkt 6 wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego;
 - w przypadku wykonywania robót ziemnych związanych ze zmianą zagospodarowania i uzbrajaniem terenu może dojść do uszkodzenia rurociągów drenarskich. Fakt ten należy zgłosić do spółki wodnej działającej na terenie gminy lub do związku spółek wodnych. Następnie trzeba 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 uszkodzeniem w obiektach budowlanych. Ponadto, inwestor odpowiadać będzie za wszystkie szkody powstałe w wyniku niepodjętych lub przeprowadzonych nieprawidłowo robót naprawczych.
 - *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 Wydierżawiającego w pisemnym wezwaniu do wydania, nie później jednak niż po zebraniu płodów rolnych i zakończeniu bieżącego okresu agrotechnicznego.*
 - *Dzierżawca zobowiązany będzie do złożenia do umowy dzierżawy **nieodwołalnego pełnomocnictwa do jednostronnego wyłączenia i przejęcia nieruchomości**, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przeznaczone są na cele inne niż rolne, w tym zgłoszone do KZN lub znajdujące się w specjalnej strefie ekonomicznej, również tych, których przeznaczenie zmieni się na inne niż rolne w trakcie trwania umowy dzierżawy. Ponadto, Dzierżawca zobowiązany będzie do niewykonywania na wyłączonych gruntach żadnych dodatkowych czynności i prac z wyjątkiem tych, które będą niezbędne do zebrania pożytków naturalnych, a w przypadku dokonania nakładów Wydierżawiający nie będzie zobowiązany do zwrotu poniesionych nakładów oraz nie będzie ponosił odpowiedzialności za szkody poniesione przez Dzierżawcę.*
 - *Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publicznoprawnych 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 oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem.*

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi: 52,50 dt pszenicy

II. **Nieruchomość mieszana, niezabudowana**, położona w obrębie **Jaroszów**, gmina Strzegom, powiat świdnicki, województwo dolnośląskie, obejmująca działkę **nr 515/11**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **15,3619 ha** (użytki rolne: 15,3619 ha), w tym:

- **grunty orne – 15,2518 ha**, w klasach: RIIIA – 6,9026 ha, RIIIB – 4,6991 ha, RIVa – 3,6501 ha;

- rowy – 0,1101 ha, w klasie: W-RIIB.

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Nieruchomość położona jest w I okręgu podatkowym.

Dla nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta nr SW1S/00021454/6 przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świdnicy.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej wydzielonej geodezyjnie.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Jaroszków oraz obrębu wsi Bartoszków w gminie Strzegom zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Strzegomiu Nr 84/16 z dnia 24.08.2016 r., działka nr 515/11 oznaczona jest w części symbolem **12R** – tereny rolnicze, w części **1KDGP** – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – droga krajowa nr 5.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom zatwierdzonym uchwałą nr 82/2024 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 05.11.2024 r., ww. działka położona jest na terenie o przeznaczeniu R – obszar rolniczy, droga krajowa nr 5.

Uwagi:

- **Nieruchomość objęta niniejszym wykazem obciążona jest czynną umową dzierżawy, aktualnie zagospodarowana rolniczo przez obecnego dzierżawcę. Wydanie przedmiotu dzierżawy wyłoniłemu w przetargu kandydatowi na dzierżawcę nastąpi po protokolarnym przejęciu działki do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa od obecnego dzierżawcy.**
- 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 rolne nieruchomości. Wyłączenie gruntów nastąpi w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego w pisemnym wezwaniu do wydania, nie później jednak niż po zebraniu plodów rolnych i zakończeniu bieżącego okresu agrotechnicznego.
- Dzierżawca zobowiązany będzie do złożenia do umowy dzierżawy **nieodwołalnego pełnomocnictwa do jednostronnego wyłączenia i przejęcia nieruchomości**, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przeznaczone są na cele inne niż rolne, w tym zgłoszone do KZN lub znajdujące się w specjalnej strefie ekonomicznej, również tych, których przeznaczenie zmieni się na inne niż rolne w trakcie trwania umowy dzierżawy. Ponadto, Dzierżawca zobowiązany będzie do niewykonywania na wyłączonych gruntach żadnych dodatkowych czynności i prac z wyjątkiem tych, które będą niezbędne do zebrania pożytków naturalnych, a w przypadku dokonania nakładów Wydierżawiający nie będzie zobowiązany do zwrotu poniesionych nakładów oraz nie będzie ponosił odpowiedzialności za szkody poniesione przez Dzierżawcę.
- Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publicznoprawnych 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 oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem.

Stan zagospodarowania nieruchomości: na powierzchni około 0,0600 ha porośnięta jest kilkoma drzewami, trawą i chwastami, na części działki znajduje się duża przyzma kamieni polnych.

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi: 124,50 dt pszenicy

Nieruchomości będą wydierżawione 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 **15.09.2025 r.** do dnia **30.09.2025 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 Jarosów**, w celu publikacji.

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

ZUS DYREKTORA
KOWR OT we Wrocławiu
Ewa Bernatowicz
Ewa Bernatowicz

Sprawę prowadzi: Marta Pacuła, tel. 71 35 63 919, e-mail: marta.pacula@kowr.gov.pl