



**WRO.WKUZ.SW.4243.5.2025.MP1.9**

### **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:**

**I. Nieruchomość mieszaną, niezabudowaną**, położoną w obrębie **Olszany**, gmina **Strzegom**, powiat świdnicki, województwo dolnośląskie, obejmującą działkę **nr 899**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **5,88 ha** (w tym: użytki rolne 5,26 ha), z czego:

- **pastwiska trwałe 5,26 ha**, w klasie: *PsIII – 5,26 ha*,
- **lasy 0,62 ha**, w klasie: *LsIV – 0,62 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 publicznej wydzielonej geodezyjnie.

**Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr SW1S/00066727/8 przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świdnicy.**

*Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Olszany, gmina Strzegom uchwalonym uchwałą nr 58/17 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 21.08.2017 r., działka nr 899 obręb Olszany oznaczona jest następującymi symbolami: w części **22R** – tereny rolnicze, w części **4MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w części **13.KDW** – tereny dróg wewnętrznych, w części **22L** – lasy.*

*Zgodnie ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom uchwaloną uchwałą nr 89/22 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 24.11.2022 r., ww. działka oznaczona jest symbolem R - obszar rolniczy, ZL - lasy, dolesienia i zadrzewienia.*

#### Uwaga:

- Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Legnicy, działka nr 899 graniczy z urządzeniem melioracji wodnych rowem R-B i R-C. Dla działek graniczących z urządzeniami melioracji wodnych zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne, a w szczególności:

- art. 192 zabraniający m.in: 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;

- art. 205 w brzmieniu: 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, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych;

- art. 389 pkt. 6 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 4 w brzmieniu: 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, rozbioru lub likwidacji tych urządzeń, z wyłączeniem robót związanych z utrzymywaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji.

- W odniesieniu do wydierżawianej 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 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:** niezagospodarowana – ugór. Działka jest zadrzewiona, zakrzewiona i zachwaszczona; w jej północno-wschodniej części znajdują się trzy słupy nieczynnej linii energetycznej.

**Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi: 38,00 zł pszenicy**

## **II. Nieruchomość rolną, niezabudowaną, położoną w obrębie Olszany, gmina Strzegom, powiat świdnicki, województwo dolnośląskie, obejmującą działki nr 903/2, 906/34, 911/1, 911/2.**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **4,3541 ha** (w tym: użytki rolne 4,2957 ha), z czego:

- **grunty orne 1,1046 ha, w klasie: RIIIIa,**
- **pastwiska trwałe 2,6056 ha, w klasie: PsIII,**
- **grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – 0,5855 ha, w klasie: Lzr-IIIIa,**
- **grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz) – 0,0584 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 dróg publicznych wydzielonych geodezyjnie.

**Dla nieruchomości prowadzone są księgi wieczyste: nr SW1S/00066728/5 dla działki nr 903/2, nr SW1S/00066724/7 dla działki nr 906/34, nr SW1S/00067436/8 dla działki nr 911/1 i nr SW1S/00067452/6 dla działki nr 911/2, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świdnicy.**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Olszany, gmina Strzegom, uchwalonym uchwałą nr 58/17 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 21.08.2017 r., działki w obrębie Olszany oznaczone są następującymi symbolami:

- nr 903/2 - **21R** - tereny rolnicze,
- nr 906/34 - **ZZP** - tereny zieleni urządzonej; pozostałe ustalenia: nieprzekraczalna linia zabudowy, Strefa „OW” obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, obiekt zespół obiektów wpisanych do rejestru zabytków, Strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego,
- nr 911/1 i 911/2 - **1ZP** - tereny zieleni urządzonej; pozostałe ustalenia: Strefa „OW” obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, Obiekt zespół obiektów wpisanych do rejestru zabytków, Strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego,

dla działki nr 911/1 - przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (20kV), Strefy ograniczeń zabudowy od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (20kV).  
Zgodnie ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzegom uchwaloną uchwałą nr 82/2024 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 05.11.2024 r., ww. działki oznaczone są symbolami:

- nr 903/2 - R - obszar rolniczy,
- nr 906/34, 911/1 i 911/2 - RMU - obszar zabudowy zagrodowo-usługowej, granice strefy układu ruralistycznego, granice strefy obserwacji archeologicznej.

Uwagi:

- Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie:

- działka nr 903/2 graniczy z urządzeniem melioracji wodnych – rowem R-C,
- działki nr 903/2, 911/1, 911/2, 906/34 graniczą z ciekim Olszański Potok.

Dla działek stanowiących urządzenia melioracji wodnych i graniczących z urządzeniami melioracji wodnych zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne, a w szczególności:

- art. 192 zabraniający m.in: 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;

- art. 205 w brzmieniu: 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, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych.

- art. 389 pkt. 6 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 4 w brzmieniu: 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, rozbioru lub likwidacji tych urządzeń, z wyłączeniem robót związanych z utrzymywaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji.

Do nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo wodne. Art. 232 ust. 1 zakazuje grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a właściciel nieruchomości przyległej nie może zakazywać lub uniemożliwiać przechodzenia przez ten obszar. Dodatkowo, na podstawie art. 233 ust. 1 właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych obowiązany jest umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonania robót związanych z utrzymaniem wód. W związku z tym, w użytkowaniu ww. działek należy przewidzieć pas o szerokości min. 3,0 m przyległy do koryta ciekłu (wolny od nowej zabudowy i nasadzeń drzew) dla potrzeb przemieszczania się sprzętu mechanicznego w przypadku wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód.

- Zgodnie z pismem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków:

1) działki nr 911/1 i 911/2 położone są na terenie założenia ogrodowo-dworskiego, ob. ogrody użytkowe w Olszanach wpisane do rejestru zabytków pod nr A/4458/858/Wł decyzją z dnia 18.09.1981 r. Wszelkie działania w tym obszarze wymagają pozwolenia organu ochrony zabytków na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym: wycinki i nowe nasadzenia zieleni, zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku, zmiany związane z zagospodarowaniem terenu, prace ziemne w zakresie badań archeologicznych.

Działki te znajdują się również w obszarze obserwacji archeologicznej wyznaczonym dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska. W związku z tym podlegają ochronie prawnej na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Niezbędnym warunkiem konserwatorskim prowadzenia robót ziemnych przy ww. zamierzeniu będzie spełnienie uwarunkowań konserwatorskich.

2) działka nr 906/34 zlokalizowana jest w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Olszany i w obszarze obserwacji archeologicznej wsi średniowiecznej w granicach nowożytnego siedliska, tj. w granicach układów objętych ochroną konserwatorską ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz z granicach parku pałacowego wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/4458/858/Wł decyzją z dnia 18.09.1981 r. Ewentualne zmiany przeznaczenia lub sposobu użytkowania ww. działki wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.



- W odniesieniu do wydierżawianej 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 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:** działka nr 903/2 jest niezagospodarowana - ugór. Działka nr 911/1 - niezagospodarowana, występują zadrzewienia, nad działką przechodzi linia energetyczna śn podarta na trzech słupach żelbetonowych; wzdłuż zachodniej i północnej części działki znajdują się pozostałości ogrodzenia. Działka nr 911/2 - całkowicie zadrzewiona, wzdłuż jej zachodniej granicy znajdują się pozostałości ogrodzenia. Działka nr 906/34 - całkowicie zadrzewiona.

**Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi: 29,00 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](http://www.gov.pl/web/kowr) oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP). Dodatkowo wykaz zostanie wysłany do **Sołectwa wsi Olszany**, w celu publikacji.

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

zgodnie z DOKUMENTEM  
KOWR OT we Wrocławiu  
Ewa Bernatowicz