



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

Sekcja Zamiejscowa w Świdnicy

WRO.WKUZ.SW.4243.227.2025.MK.1

termin publikacji **od 24.09.2025r. – 09.10.2025r.**

Świdnica, dnia 15 września 2025r.

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** stanowiącej Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

1. Nieruchomość nierolną, niezabudowaną, położoną w obrębie **Bierkowice**, gm. **Kłodzko**, powiat **kłodzki**, woj. dolnośląskie, część dz. nr **302/40 A** (zgodnie z załączoną mapą), dz. nr **302/41**, dz. nr **302/42**, część dz. nr **302/43 A** (zgodnie z załączoną mapą), dz. nr **302/46 AM 1**. Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **15,1797 ha** (użytki rolne 15,1797 ha), z czego:

- grunty orne – **13,5250 ha**, w klasach: RIIb – 9,4331 ha, RIVa – 3,1238 ha, RIVb – 0,9681 ha,
- pastwiska trwałe – **1,3662 ha** w klasach: PsIII – 1,3662 ha,
- rowy **0,2885 ha** w klasie: W-PsIII – 0,0200 ha, W-IIb – 0,1239 ha, W-RIVa – 0,1032 ha, W-RIVb – 0,0414 ha;

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Nieruchomość położona jest w II okręgu podatkowym.

Na nieruchomości znajduje się DRZEWOSTAN.

UWAGA: bez zgody Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zabroniona jest wycinka drzewostanu.

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr SW1K/00099774/5 prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kłodzku.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi wydzielonej geodezyjnie.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Rady Gminy w Kłodzku nr 94/IV/03 z dnia 30.12.2003 roku nieruchomość nr 302/40 oznaczona jest symbolami: MUT – mieszkalnictwo i usługi turystyczne, KG – drogi wojewódzkie, obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy.

302/41 oznaczona jest symbolami: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KG – drogi wojewódzkie, obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy.

302/42, 302/43 oznaczone są symbolem MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy.

302/46 oznaczona jest symbolem ZLd – zalesienia i zieleń izolacyjna od uciążliwości.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodzko, uchwalonym uchwałą nr 277/VIII/2021 Rady Gminy Kłodzko z dnia 27.05.2021r., działki nr 302/40, 302/41, 302/42, położone są w terenie oznaczonym symbolem M – obszary funkcjonalne zabudowy mieszkaniowej oraz oznaczonym symbolem R – tereny rolnicze. Działka nr 302/46 oznaczona jest symbolem R – tereny rolnicze.

Uwagi:

- dojazd do nieruchomości utrudniony (przyszły Dzierżawca nieruchomości nr 302/39, 302/45 zobowiązany jest zapewnić dojazd do działki 302/46 po wzajemnym uzgodnieniu przebiegu drogi).

- Działka nr 302/42 w części bezumownie użytkowana bez zgody KOWR (posadowione ogrodzenie dla kur, pozostawione samochody) Przyszły dzierżawca oświadczy, że świadomy jest faktu bezumownego użytkowania części działki, nie wnosi ani nie wniesie w przyszłości roszczeń do KOWR z tego wynikających.

- zgodnie z informacją Polskich Linii Kolejowych S. A. nr IRETS4.2311.48.2023.KŻ.2 z dnia 28.09.2023r. nieruchomość leży w pobliżu linii kolejowej nr 286 relacji Kłodzko Główny – Wałbrzych Główny. Przyszły dzierżawca powinien się zapoznać z następującymi zaleceniami:

1. Budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego i 20 m od osi skrajnego toru, zgodnie z Ustawą o transporcie kolejowym z 28.03.2003r.

2. Lokalizacja przyszłych inwestycji w sąsiedztwie terenów PKP musi zapewnić sprawny i bezpieczny ruch pociągów w trakcie eksploatacji a także w trakcie ewentualnej modernizacji 26 linii kolejowej (Działki znajdujące się w „trójkącie widoczności” przejazdu kolejowego powinny pozostać niezabudowane, pozbawione wysokiej roślinności przez cały rok oraz innych urządzeń, które mogłyby utrudnić obserwację linii kolejowej z przejazdu)

3. Ze względu na uciążliwości związane z ruchem pociągów (hałas) w strefie terenów kolejowych proponuje się lokalizować tereny zielone. Budynki mieszkalne, szpitale, domy opieki społecznej obiekty sportowe i rekreacyjne oraz budynki związane z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. W sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, obowiązuje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 07.08.2008 r., (tekst jednolity Dz. U. 2020, poz. 1247).

5. Roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego. Wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury PKP PLK Zakładem Linii Kolejowych w Wałbrzychu (tekst jednolity Dz. U. 2020, poz. 1247).

- zgodnie z opinią Państwowego Gospodarstwa Wody Polskie pismo nr WR.ZZI.4.0441.58.2023.MT z dnia 23.02.2024 roku na nieruchomości występują obszary zdrenowane oraz znajdują się rowy melioracyjne R-15 i R-12. Brak map z przebiegiem drenów. Graniczy z ciekim Czerwonka- nie ma wyznaczonych obszarów zagrożenia powodzią dla cieków.

- Zgodnie z opinią Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków pismo nr W/Arch.5183.288.2023.MK z dnia 11.10.2023 na nieruchomości zinwentaryzowano następujące stanowiska archeologiczne nr AZP 11/93-24 nr 18/93-24 oraz 19/93-24. Stanowiska to figurują w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków, wobec czego podlega ochronie na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z przeznaczeniem do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków. Dzierżawca winien liczyć się z ograniczeniami prowadzenia robót ziemnych o charakterze inwestycyjnym. Obszar wyłącza się spod ewentualnego zalesienia.

UWAGA:

Stan zagospodarowania – nieruchomość nieużytkowana rolniczo.

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi: 98 dt pszenicy

2. Nieruchomość nierolną, niezabudowaną, położoną w obrębie Bierkowice, gm. Kłodzko, powiat kłodzki, woj. dolnośląskie, dz. nr 302/39, 302/45 AM 1 – Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 24,1891 ha (użytki rolne 24,1891 ha), z czego:

- grunty orne – **21,2385 ha**, w klasach: RIIIb – 4,5742 ha, RIVa – 4,1173 ha, RIVb – 3,5458 ha, RV – 3,1892 ha, RVI – 5,8120 ha,
- pastwiska trwałe – **0,3982 ha** w klasach: PsIII – 0,1217 ha, PsV – 0,2765 ha,
- łąki trwałe **1,5776 ha** w klasie: ŁIII – 1,5776 ha,
- grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych **0,8348 ha** w klasie: Lzr-PsV – 0,8348 ha,
- rowy **0,1400 ha** w klasie: W-RIIIb – 0,1067 ha, W-RIVa – 0,0191 ha, W-RIVb – 0,0142 ha;

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Nieruchomość położona jest w II okręgu podatkowym.

Na nieruchomości znajduje się DRZEWOSTAN.

UWAGA: bez zgody Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zabroniona jest wycinka drzewostanu.

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr SW1K/00099774/5 prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kłodzku.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi wydzielonej geodezyjnie.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Rady Gminy w Kłodzku nr 94/IV/03 z dnia 30.12.2003 roku nieruchomość nr 302/39 oznaczona jest symbolami: MUT – mieszkalnictwo i usługi turystyczne, KG – drogi wojewódzkie, obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy.

302/45 oznaczona jest symbolami: ZLd – zalesienia i zieleń izolacyjna od uciążliwości, KG – drogi wojewódzkie.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłodzko, uchwalonym uchwałą nr 277/VIII/2021 Rady Gminy Kłodzko z dnia 27.05.2021r., działka nr 302/39 położona jest w terenie oznaczonym symbolem R – tereny rolnicze, działka nr 302/45 położona jest w terenie oznaczonym symbolem R – tereny rolnicze oraz WS – rzeki, wody stojące.

Uwagi:

- przyszły Dzierżawca zobowiązany będzie do umożliwienia dojścia i dojazdu każdoczesnemu Dzierżawcy działki nr 302/46 do przedmiotowej nieruchomości. Przed przystąpieniem do przetargu przyszły Dzierżawca złoży pisemne oświadczenie, że świadomy jest faktu obowiązku zapewnienia dojazdu do nieruchomości nr 302/46, nie wnosi ani nie będzie wnosił w przyszłości żadnych roszczeń do KOWR z tego wynikających.

- zgodnie z informacją Polskich Linii Kolejowych S. A. nr IRETS4.2311.48.2023.KŻ.2 z dnia 28.09.2023r. nieruchomość leży w pobliżu linii kolejowej nr 286 relacji Kłodzko Główny – Wałbrzych Główny. Przyszły dzierżawca powinien się zapoznać z następującymi zaleceniami:

1. Budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego i 20 m od osi skrajnego toru, zgodnie z Ustawą o transporcie kolejowym z 28.03.2003r.

2. Lokalizacja przyszłych inwestycji w sąsiedztwie terenów PKP musi zapewnić sprawny i bezpieczny ruch pociągów w trakcie eksploatacji a także w trakcie ewentualnej modernizacji 26 linii kolejowej (Działki znajdujące się w „trójkącie widoczności” przejazdu kolejowego powinny pozostać niezabudowane, pozbawione wysokiej roślinności przez cały rok oraz innych urządzeń, które mogłyby utrudnić obserwację linii kolejowej z przejazdu)

3. Ze względu na uciążliwości związane z ruchem pociągów (hałas) w strefie terenów kolejowych proponuje się lokalizować tereny zielone. Budynki mieszkalne, szpitale, domy opieki społecznej obiekty sportowe i rekreacyjne oraz budynki związane z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

4. W sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, obowiązuje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 07.08.2008 r., (tekst jednolity Dz. U. 2020, poz. 1247).

5. Roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego. Wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury PKP PLK Zakładem Linii Kolejowych w Opolu (tekst jednolity Dz. U. 2020, poz. 1247).

- zgodnie z opinią Państwowego Gospodarstwa Wody Polskie pismo nr WR.ZZI.4.0441.58.2023.MT z dnia 23.02.2024 roku na nieruchomości występują obszary zdrenowane oraz znajdują się rowy melioracyjne R-15 i R-12. Brak map z przebiegiem drenów. Graniczy z ciekim Czerwonka- nie ma wyznaczonych obszarów zagrożenia powodzią dla cieku.

- Zgodnie z opinią Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków pismo nr W/Arch.5183.288.2023.MK z dnia 11.10.2023 na nieruchomości zinwentaryzowano następujące stanowiska archeologiczne nr AZP 11/93-24 nr 18/93-24 oraz 19/93-24.. Stanowiska to figurują w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków, wobec czego podlega ochronie na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z przeznaczeniem do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków. Dzierżawca winien liczyć się z ograniczeniami prowadzenia robót ziemnych o charakterze inwestycyjnym. Obszar wyłącza się spod ewentualnego zalesienia.

UWAGA:

Stan zagospodarowania – nieruchomość nieużytkowana rolniczo.

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi: 88,50 dt pszenicy

UWAGI DO NIERUCHOMOŚCI 1 i 2:

- w dziale III w/w KW wpisane zostało ograniczone prawo rzeczowe w postaci odpłatnej służebności przesyłu na czas nieoznaczony. W zakresie której Spółka Tauron Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie będzie uprawniona do utrzymywania posadowionych urządzeń elektroenergetycznych w postaci kablowej linii nn o długości 6,00 m2. Całodobowego swobodnego dostępu, w tym dojazdu każdym sprzętem, do nieruchomości w celu wykonania niezbędnych robót związanych z kolmatacją, konserwacją, remontami, modernizacją, przebudową, odbudową, montażem, rozbiórką oraz usuwaniem awarii urządzeń elektroenergetycznych, w szczególności naprawie wejścia osób oraz dojazdu na teren nieruchomości sprzętu niezbędnego do wykonania wyżej wymienionych prac oraz na wykonanie ewentualnej przebudowy obiektów kolidujących z urządzeniami elektroenergetycznymi lub krzyżujących się z nimi, a przebiegających w granicach nieruchomości. Żądania od właściciela nieruchomości znoszenia ograniczeń, polegających na konieczności uzgodnienia ze spółką możliwości ewentualnego wznoszenia obiektów budowlanych w pasie technologicznym linii oraz na zakazie wykonywania w pasie technologicznym linii nasadzeń drzew i krzewów, zgodnie z mapą stanowiącą załącznik do aktu notarialnego sporządzonego dnia 04.05.2017 roku przez zastępcę notarialnego Annę Bartosik, zastępcę Notariusza dr. Wiesław Boć-Mazur prowadzącej kancelarie notarialną we Wrocławiu Rep. A 4238/2017, na rzecz przedsiębiorcy, to jest spółki pod firmą Tauron Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie REGON 230179216.

- Działka nr 302/30 obecnie podzielona na działki nr 302/39, 302/40, 302/41, 302/42, 302/43, 302/45, 302/46 obciążona jest umową nr SGZ/3272/4/2012 z dnia 07.02.2012 roku zawartą z Gminą Kłodzko dotyczącą uzgodnień robót budowlanych związanych z ułożeniem rurociągu kanalizacyjnego 200PCF. KOWR wyraził zgodę

na udostępnienie w/w nieruchomości Gminie Kłodzko w celu wykonania prac i robot budowlanych w zakresie niezbędnym do wykonania w/w inwestycji. Przyszły dzierżawca oświadczy, że świadomy jest faktu wystąpienia czasowych ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości w części przedmiotowej inwestycji, nie wnosi ani nie wniesie w przyszłości roszczeń do KOWR z tego wynikających.

W odniesieniu do wydzierżawianych nieruchomości o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiający nie będzie zobowiązany do zwrotu poniesionych nakładów oraz nie będzie ponosił odpowiedzialności za szkody poniesione przez Dzierżawcę;

Ponadto Dzierżawca nieruchomości przed podpisaniem umowy zobowiązany będzie do złożenia pisemnego pełnomocnictwa do jednostronnego przejęcia nieruchomości objętej umową dzierżawy.

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 oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem.

Nieruchomości będą wydzierżawione 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 **24 września 2025** roku do **09 października 2025** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy Kłodzko, 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 Bierkowice w celu publikacji**.

Z informacjami o przedmiocie dzierżawy można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej KOWR w Świdnicy, ul. Kliczkowska 28 tel. 71 35 63 919 wew. 611.

Sporządziła: Marzena Kołodka