



termin publikacji **od 02.10.2025 r. – 17.10.2025 r.**

Świdnica, dnia 26.09.2025 r.

WRO.WKUZ.SW.4243.230.2025.MP1.2

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 **Pełcznica 1**, gmina miejska Świebodzice, powiat świdnicki, województwo dolnośląskie, obejmującą działki **nr 2, 4**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **18,4761 ha** (użytki rolne: 17,3601 ha), w tym:

- **grunty orne – 17,1394 ha**, w klasach: RIIb – 0,5162 ha, RIVa – 16,0744 ha, RIVb – 0,5488 ha,
- **łąki trwałe – 0,1938 ha**, w klasie: ŁVI – 0,1938 ha,
- **las – 1,1160 ha**, w klasach: LsIII – 0,4720 ha, LsV – 0,5650 ha, LsVI – 0,0790 ha,
- **grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – 0,0269 ha**, w klasie: Lzr-RIVa – 0,0269 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.

Działka nr 4 posiada dostęp do drogi wydzielonej geodezyjnie, działka nr 2 nie posiada dostępu do drogi wydzielonej geodezyjnie.

Dla nieruchomości prowadzone są księgi wieczyste: nr SW1S/00053035/6 dla działki nr 2 i nr SW1S/00091494/9 dla działki nr 4, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świdnicy.

Dla działki nr 2 obręb Pełcznica 1 brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

*Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru w sąsiedztwie linii 110 kV w Świebodzicach (Etap I) zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Świebodzicach nr XV/109/2019 z dnia 12 września 2019 r., **część działki nr 4** obręb Pełcznica 1 oznaczona jest symbolem na planie **1.R – tereny rolnicze**. Dla pozostałej części działki brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

*Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzice, zatwierdzonym uchwałą nr XL/279/2017 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 28 grudnia 2017 r., ww. działki położone są w Strefie D – ekstensywnej urbanizacji miasta, na terenie oznaczonym symbolem **D1.ZL1 – tereny otwarte, tereny rolnicze, tereny lasów, zadrzewienia**. Część działki **nr 4** przeznaczona jest w studium **pod poszerzenie drogi** (symbol **KD-Gp**).*

Uwagi:

- Działka nr 2 nie posiada dostępu do drogi wydzielonej geodezyjnie. Dzierżawca oświadczy w umowie dzierżawy, że jest świadomy faktu braku dostępu do drogi wydzielonej geodezyjnie, samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu uzyskania możliwości przejazdu i przechodu do ww. działki oraz nie wystąpi i nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec KOWR w tego tytułu.

- Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Legnicy**, działki nr 2 i 4 graniczą ze śródlądową wodą płynącą, tj. ciekim Olszański Potok. Do nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 20.07.2017 r. 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 cieku (wolny od nowej zabudowy i nasadzeń drzew) dla potrzeb przemieszczania się sprzętu mechanicznego w przypadku wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód.
Działka nr 18 graniczy z urządzeniem melioracji wodnych rowem R-C. Dla działek graniczących z urządzeniami melioracji wodnych zastosowanie mają przepisy ustawy 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, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń, z wyłączeniem robót związanych z utrzymywaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji.
- Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu**, na ww. działkach poza gruntami ornymi (R) występują użytki w postaci łąk (Ł), zadrzewień i zakrzewień (Lzr) i lasów, a także pojedyncze, wiekowe drzewa. Występujące na obszarach rolniczych grunty inne niż orne, tj. wszystkie zadrzewienia i zakrzewienia w tym starodrzew, fragmenty lasów, trwałe użytki zielone, zbiorniki wodne, rowy, miedze, odłogi i inne nieużytki stanowią wysoką wartość przyrodniczą jako ostoja różnorodności biologicznej, 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, rozporządzenia w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów.
Dzierżawca zobowiązany będzie do przestrzegania przepisów ww. rozporządzeń Ministra Środowiska.
- W Dziale III księgi wieczystej nr SW1S/00091494/9 urządzonej dla działki nr 4, wpisane jest **ograniczone prawo rzeczowe – służebność przesyłu** na rzecz spółki pod firmą: **Tauron Dystrybucja Spółka Akcyjna z/s w Krakowie**, w zakresie której ww. Spółka lub osoby działające w jej imieniu będą uprawnione do:
 - 1) utrzymywania posadowionych urządzeń elektroenergetycznych w postaci:
 - a) napowietrznej linii 110kV: S-215 Świebodzice-Graby i S-216 Świebodzice-Pawłowice-Paszowice; powierzchnia pasa technologicznego służebności przesyłu wynosi 2783,00 m²,
 - b) dwutorowego słupa nr 26 serii PSK-2/300 typu P-5, o wymiarach podstawy 3,40 m x 2,50 m; powierzchnia zajęcia wyłączona z użytkowania wynosi 8,50 m²,
 - 2) 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 oraz usuwaniem awarii urządzeń elektroenergetycznych, 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 urządzeniami elektroenergetycznymi lub krzyżujących się z nimi, a przebiegających w granicach nieruchomości,
 - 3) żądania od właściciela nieruchomości znoszenia ograniczeń polegających na powstrzymaniu się od umieszczania nasadzeń i budowli trwale uniemożliwiających dostęp oraz zagrażających funkcjonowaniu urządzeń elektroenergetycznych.

Dzierżawca zobowiązany będzie udostępniać nieruchomość w powyższym zakresie i nie będzie z tego tytułu występować z roszczeniami wobec KOWR.

- 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 plodów rolnych i zakończeniu bieżącego okresu agrotechnicznego.
- Dzierżawca zobowiązany będzie do złożenia w dniu podpisania umowy dzierżawy **nieodwołalnego i niewygasającego z chwilą jego śmierci 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 2 w całości jest zadrzewiona,
- na działce nr 4 występuje ściernisko, na powierzchni ok. 2,3000 ha działka jest zadrzewiona. Przez działkę przechodzi napowietrzna linia energetyczna wn 110 kV oraz napowietrzna linia energetyczna śn wraz z posadowionymi słupami.

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi: 98,00 dt pszenicy

II. Nieruchomość rolną, niezabudowaną, położoną w obrębie **Pelcznica 1, gmina miejska Świebodzice, powiat świdnicki, województwo dolnośląskie, obejmującą działkę **nr 18**.**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **5,3956 ha** (użytki rolne: 5,3956 ha), w tym:

- **grunty orne – 5,3643 ha**, w klasach: RIVa – 2,9998 ha, RIVb – 1,9595 ha, RV – 0,4050 ha,
- **grunty pod rowami – 0,0313 ha**, w klasie: W-RIVa – 0,0313 ha.

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Nieruchomość położona jest w II okręgu podatkowym.

Działka nr 18 posiada dostęp do drogi wydzielonej geodezyjnie.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr SW1S/00049319/0 przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Świdnicy.

Dla działki nr 18 obręb Pelcznica 1 brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

*Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzice, zatwierdzonym uchwałą nr XL/279/2017 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 28 grudnia 2017 r., ww. działka położona jest w Strefie D – ekstensywnej urbanizacji miasta, na terenie oznaczonym symbolem **D1.ZL1 – tereny otwarte, tereny rolnicze, tereny lasów, zadrzewienia.***

Uwagi:

- Dojazd do działki nr 18 jest utrudniony z uwagi na występujące zadrzewienia na ewidencyjnych drogach gruntowych, ich częściowe lub całkowite zaużytkowanie oraz brak przejazdu przez rów (działka nr 29/1). Dzierżawca oświadczy w umowie dzierżawy, że jest świadomy faktu, że dojazd do nieruchomości jest utrudniony, samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu uzyskania możliwości

przejazdu i przechodu do ww. działki oraz nie wystąpi i nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec KOWR w tego tytułu.

- 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 w dniu podpisania umowy dzierżawy **nieodwołalnego i niewygasającego z chwilą jego śmierci 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: ściernisko i łąka kośna, na powierzchni około 1,4000 ha znajduje się uprawa kukurydzy (ze względu na przesunięte granice działki nr 19 obręb Pełcznica 1, która zostanie zebrana do dnia 30.11.2025 r.). Na działce występuje niewielki nieużytek porośnięty trawą.

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi: 27,00 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 **02.10.2025 r.** do dnia **17.10.2025 r.**, w sposób zwyczajowo przyjęty w: **Urzędzie Miejskim w Świebodzicach, 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).

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