



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

WRO.WKUZ.GZ.4243.765.2025.MD1.1

termin publikacji **od 29.10.2025 r. do 13.11.2025 r.**

Wrocław, dnia 20.10.2025 r.

Wykaz numer WRO.WKUZ.GZ.4243.765.2025.MD1.1

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:

I. Nieruchomość gruntową, niezabudowaną położoną w: obrębie **Wichrów**, gmina **Kostomłoty**, powiat średzki, województwo dolnośląskie, **działki nr 7, 272/2, 279/2, 280.**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **41,2925 ha** (użytki rolne: 41,2925 ha) z czego:

- **grunty orne: 41,1625 ha**, w klasach: *RIIIa – 10,1544 ha, RIIIb – 12,7700 ha, RIVa – 13,1310 ha, RIVb-5,1071 ha.*
- **łąki trwałe: 0,1300 ha**, w klasie *ŁIII.*

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Nieruchomość położona jest w I okręgu podatkowym.

Powierzchnia w hektarach przeliczeniowych: 52,6885.

Na nieruchomości znajduje się DRZEWOSTAN.

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

Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej.

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr WR1S/00016921/4 przez **IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej.**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty (uchwała Rady Gminy Kostomłoty nr XV/65/07 z dnia 27.11.2007 r.):

- działki **nr 272/2, 7, 279/2, 280 obręb Wichrów** oznaczone są symbolem **4R– tereny rolnicze.**

Zgodnie z pismem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu:

- działki nr **7, 272/2, 279/2, 280 obręb Wichrów** leżą w liniach rozgraniczających w każdym z wariantów budowy/rozbudowy autostrady A4.

Wobec powyższego, **w umowie dzierżawy zawarty zostanie zapis, iż nieruchomość położona jest na terenie planowanej rozbudowy autostrady A4 i drogi ekspresowej S5, w związku z czym możliwa jest wcześniejsza konieczność odzyskania władztwa nad dzierżawioną nieruchomością niż okres, na jaki zawarta zostanie umowa.**

Stan zagospodarowania: nieruchomość użytkowana rolniczo do dnia 21.11.2025 r. Wydanie nieruchomości przyszłemu dzierżawcy nastąpi po zwrocie gruntów do Zasobu. Dojazd do nieruchomości prowadzi drogami gruntowymi od lokalnej drogi asfaltowej. Ponadto, przez północną część działki nr 272/2 biegnie nie wyznaczony geodezyjnie rów odwadniający porośnięty roślinnością higrofilną.

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi: 301,00 dt pszenicy.

II. Nieruchomość gruntową, niezabudowaną położoną w: obrębie **Wichrów**, gmina **Kostomłoty**, powiat średzki, województwo dolnośląskie, **działki nr 278, 284/2, 285.**

54-610 Wrocław ul. Mińska 60, 71 35 63 919, www.gov.pl/kowr

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **18,2251 ha** (użytki rolne: 18,2251 ha) z czego:

- **grunty orne: 18,0551 ha**, w klasach: *RIIa – 12,9000 ha, RIIb – 3,5584 ha, RIVa – 1,5967 ha.*
- **grunty pod rowami: 0,1700 ha**, w klasach: *W-RIIa – 0,1200 ha, W-RIVa – 0,0500 ha.*

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Nieruchomość położona jest w I okręgu podatkowym.

Powierzchnia w hektarach przeliczeniowych: 27,8452.

Na nieruchomości znajduje się DRZEWOSTAN.

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

Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej.

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr WR1S/00016921/4 przez **IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej.**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty (uchwała Rady Gminy Kostomłoty nr XV/65/07 z dnia 27.11.2007 r.):

- działka **nr 284/2 obręb Wichrów** oznaczona jest symbolem **4R– tereny rolnicze**,
- działka **nr 285 obręb Wichrów** oznaczona jest symbolem **38R– tereny rolnicze**,
- działka **nr 278 obręb Wichrów** oznaczona jest symbolami: **5WS, 4WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych, 1KDWg – tereny dróg śródpolnych (transportu rolnego).**

Zgodnie z pismem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu:

- działka **nr 284/2 obręb Wichrów** leży w liniach rozgraniczających w każdym z wariantów budowy/rozbudowy autostrady A4.

Wobec powyższego, **w umowie dzierżawy zawarty zostanie zapis, iż nieruchomość położona jest na terenie planowanej rozbudowy autostrady A4 i drogi ekspresowej S5, w związku z czym możliwa jest wcześniejsza konieczność odzyskania władztwa nad dzierżawioną nieruchomością niż okres, na jaki zawarta zostanie umowa.**

Stan zagospodarowania: nieruchomość użytkowana rolniczo do dnia 21.11.2025 r. Wydanie nieruchomości przyszłemu dzierżawcy nastąpi po zwrocie gruntów do Zasobu. Dojazd do nieruchomości prowadzi drogami gruntowymi od lokalnej drogi asfaltowej. Działka nr 278 stanowi rów odwadniający o różnej głębokości i szerokości porośnięty roślinnością higrofilną.

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi: 159,00 dt pszenicy.

III. Nieruchomość gruntową, niezabudowaną położoną w: obrębie **Wichrów**, gmina **Kostomłoty**, powiat średzki, województwo dolnośląskie, **działki nr 282, 289**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **5,7100 ha** (użytki rolne: 5,7100 ha) z czego:

- **grunty orne: 5,1900 ha**, w klasach: *RII – 1,5200 ha, RIIa – 3,6700 ha,*
- **grunty pod rowami: 0,5200 ha**, w klasach: *W-RII – 0,1700 ha, W-RIIa – 0,3500 ha.*

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Nieruchomość położona jest w I okręgu podatkowym.

Powierzchnia w hektarach przeliczeniowych: 8,7915.

Na nieruchomości znajduje się DRZEWOSTAN.

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

Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej.

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr WR1S/00016921/4 przez **IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej.**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty (uchwała Rady Gminy Kostomłoty nr XV/65/07 z dnia 27.11.2007 r.):

- działka **nr 282 obręb Wichrów** oznaczona jest symbolem **1R– tereny rolnicze**,
- działka **nr 289 obręb Wichrów** oznaczona jest symbolem **4WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych**.

Stan zagospodarowania: nieruchomość użytkowana rolniczo do dnia 21.11.2025 r. Wydanie nieruchomości przyszłemu dzierżawcy nastąpi po zwrocie gruntów do Zasobu. Dojazd do nieruchomości prowadzi drogami gruntowymi od lokalnej drogi asfaltowej. Działka nr 289 stanowi rów melioracyjny porośnięty zakrzaczeniami.

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi: 51,00 dt pszenicy.

IV. Nieruchomość gruntową, niezabudowaną położoną w: obrębie **Wichrów**, gmina **Kostomłoty**, powiat średzki, województwo dolnośląskie, **działka nr 281**.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **4,9500 ha** (użytki rolne: 4,9500 ha) z czego:

- **grunty orne: 4,9500 ha, w klasie RIIIIa.**

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Nieruchomość położona jest w I okręgu podatkowym.

Powierzchnia w hektarach przeliczeniowych: 8,1675.

Na nieruchomości znajduje się DRZEWOSTAN.

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

Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej.

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr WR1S/00016921/4 przez **IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej**.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Wichrów oraz terenów położonych w południowej części wsi Kostomłoty (uchwała Rady Gminy Kostomłoty nr XV/65/07 z dnia 27.11.2007 r.):

- działka **nr 281 obręb Wichrów** oznaczona jest symbolem **2R– tereny rolnicze**.

Stan zagospodarowania: nieruchomość użytkowana rolniczo do dnia 21.11.2025 r. Wydanie nieruchomości przyszłemu dzierżawcy nastąpi po zwrocie gruntów do Zasobu. Dojazd do nieruchomości prowadzi drogami gruntowymi od lokalnej drogi asfaltowej.

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi: 47,00 dt pszenicy.

UWAGA! W odniesieniu do nieruchomości nr I - IV:

- 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.
- 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 inne niż rolne w trakcie trwania umowy dzierżawy, KOWR zastrzega możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy, w całości lub w części, w stosunku do części innych niż rolne nieruchomości. Wyłączenie gruntów nastąpi w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego w pisemnym wezwaniu do wydania, nie później jednak niż po zebraniu płodów rolnych i zakończeniu bieżącego okresu agrotechnicznego.

Ponadto informujemy, że:

1. Zgodnie z pismem z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu:

Ziemne roboty budowlane bezwzględnie muszą być prowadzone po uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Na działkach nie odkryto dotąd zabytków archeologicznych. W razie odkrycia w trakcie robót ziemnych obiektów nieruchomych bądź ruchomych zabytków archeologicznych (bądź przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami) Inwestor zobowiązany jest wstrzymać prace, zabezpieczyć ten przedmiot przy użyciu dostępnych środków niezwłocznie powiadomić Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Zgodnie z pismem z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie:

- działki nr **7, 272/2, 279/2, 280, 284/2, 285 obręb Wichrów** – na przedmiotowych działkach może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska,
- działka nr **278 obręb Wichrów** – stanowi częściowo rów melioracyjny R-D2,
- działka nr **289 obręb Wichrów** – stanowi częściowo rów melioracyjny R-D1,
- działka nr **281 obręb Wichrów** – na działce znajduje się rów melioracyjny R-D2 oraz może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska,
- działka nr **282 obręb Wichrów** – na działce znajdują się rowy melioracyjne R-D1 i R-D2 oraz może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska,

Przyszły dzierżawca będzie zobowiązany do przestrzegania zapisów ustawy z dnia 20.07.2017 r. „Prawo Wodne” (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.):

a) 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 działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych”;

b) 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;

c) zgodnie z art. 199 ust. 1 wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonywania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbioru tych urządzeń) stosownie do art. 389 pkt. 6, wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego;

d) zgodnie z art. 232 ust. 1 zakazuje się grodu nieruchomości przyległych do śródlądowych wód powierzchniowych oraz do brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości od mniejszej niż 1,5 metra od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;

e) zgodnie z art. 233 ust. 1 właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód oraz dla ustanawiania znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych;

f) w przypadku wykonywania robót ziemnych związanych ze zmianą zagospodarowania i uzbrajaniem terenu może dojść do uszkodzenia rurociągów drenarskich. Fakt ten należy natychmiast 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 uszkodzeniami w obiektach budowlanych. Ponadto, inwestor odpowiadać będzie za wszelkie szkody powstałe w wyniku niepodjętych lub przeprowadzonych nieprawidłowo robót naprawczych;

g) wskazanym jest pozostawienie dla celów konserwacji wzdłuż koryta rowu pasa terenu wolnego od wszelkiej trwałej zabudowy o szerokości min. 4,0 m;

h) ww. działki nie znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

i) PGW Wody Polskie nie planuje prowadzenia zadań inwestycyjnych w obrębie ww. działek.

3. Zgodnie z pismem z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu:

- Działki nr **7, 272/2, 278, 279/2, 280, 281, 282, 284/2, 285, 289 obręb Wichrów** położone są poza granicami obszarów chronionych wymienionych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.).

Występujące na obszarach rolniczych grunty inne niż orne, tj. zadrzewienia i zakrzaczenia, rowy, miedze 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 (Dz.U. poz. 1409), rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w

sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2380) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. poz. 1408). W stosunku do chronionych gatunków roślin, grzybów i porostów obowiązują m. in. zakazy ich umyślnego niszczenia oraz niszczenia ich siedlisk, a w stosunku do chronionych gatunków zwierząt obowiązują m. in. zakazy umyślnego zabijania, okaleczania i chwytania, niszczenia jaj lub form rozwojowych, niszczenia, usuwania lub uszkodzania gniazd oraz niszczenia ich siedlisk i ostoi, będących obszarem ich rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania. Warunkiem jest zachowanie występujących zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych.

4. Zgodnie z pismem z Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu:

- działki nr **279/2, 284/2, 272/2, 280, 7 obręb Wichrów** leżą w liniach rozgraniczających w każdym z wariantów budowy/rozbudowy autostrady A4. Wobec powyższego, **w umowie dzierżawy zawarty zostanie zapis, iż nieruchomość położona jest na terenie planowanej rozbudowy autostrady A4 i drogi ekspresowej S5, w związku z czym możliwa jest wcześniejsza konieczność odzyskania władztwa nad dzierżawioną nieruchomością niż okres, na jaki zawarta zostanie umowa.**

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 **29.10.2025 roku do 13.11.2025 roku**, w sposób zwyczajowo przyjęty: w **Urzędzie Gminy Kostomłoty, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu**, na stronie internetowej **www.gov.pl/kowr** oraz stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP). Dodatkowo wykaz zostanie przesłany do **sołectwa wsi Wichrów**.

Sprawę prowadzi: Marta Dolak tel. 797 604 694, marta.dolak@kowr.gov.pl