



**Wykaz numer WRO.WKUZ.GZ.4243.354.2024.AGG.13**

**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:**

**Nieruchomość zabudowaną położoną w obrębie BROADÓW, gmina Rudna, powiat lubiński, województwo dolnośląskie, obejmująca część o powierzchni 30,0229 ha działki nr 323/40 oznaczoną na załączonej mapie (całkowita powierzchnia działki wynosi 30,0469 ha) oraz działki nr 321/8 i 323/39.**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **165,2502 ha** (użytki rolne 154,2122 ha) w tym:

- grunty orne **136,7083 ha** w klasach: RII- 11,6700 ha, RIIIa- 29,5800 ha, RIIIb- 45,3500 ha, RIVa – 19,0900 ha, RIVb – 6,0500 ha, RV- 24,1983 ha, RVI- 0,7700 ha,
- łąki **11,0919 ha** w klasach: ŁIII- 3,3619 ha, ŁIV- 4,3600 ha, ŁV- 3,3700 ha,
- pastwiska **1,4100 ha** w klasach: PsIII- 0,9500 ha, PsIV-0,4600 ha,
- grunty rolne zabudowane **4,3712 ha**, w klasie: Br-PsIII,
- grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz) **3,0000 ha**,
- lasy **7,3580 ha**, w klasach: LsIV-3,3780 ha, LsV-3,9800 ha,
- rowy **0,6308 ha**, w klasach: W-ŁIII – 0,1096 ha, W-ŁIV-0,3811 ha, W-ŁV- 0,1401 ha,
- nieużytki (N) – **0,6800 ha**.

*Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów oraz obliczeń dotyczących umownego podziału działki nr 323/40. Przebieg umownego podziału działki nr 323/40 do korzystania został przedstawiony na mapie załączonej do niniejszego wykazu.*

Nieruchomość położona jest w II okręgu podatkowym.

**W skład nieruchomości wchodzi następujące budynki i budowle:**

- **dz. nr 323/40: zbiornik na gnojówkę nr inw. 8053/059/205**- brak możliwości użytkowana: przykryty płytą betonową, teren zarośnięty; **magazyn zbożowo-paszowy nr inw. 8060/013/136**- brak możliwości użytkowana: dach posiada liczne ugięcia w konstrukcji dachu, miejscowo widoczne ubytki zostały zabezpieczone arkuszami blachy falistej. Fragmentaryczny brak elementów konstrukcyjnych więźby, co może skutkować zawaleniem się fragmentu połączenia do wnętrza obiektu. Elementy więźby noszą ślady penetracji szkodników w głąb trzpienia belek, skutkuje to obniżeniem nośności elementów konstrukcyjnych. Ściany w wielu miejscach zmuśrzałe, tynki odspojone. Brak rynien i rur spustowych, uszkodzona instalacja odgromowa; **magazyn środków chemicznych nr inw. 8057/023/180**- brak możliwości użytkowana: połowa dachu budynku zawalona do środka wraz ze ścianą frontową, na pozostałej części widać ślady pęknięć w dachu ubytki, więźba dachowa zawilgocona. Brak rynien i rur spustowych, zwilgocenia ścian przy gruncie, uszkodzona instalacja odgromowa; **budynek mieszkalny Brodów 15C nr inw. 8045/042/165**- brak możliwości użytkowana: w połączeniu dachowej widoczne ubytki, więźba dachowa zawilgocona, stolarka okienna i drzwiowa drewniana z ubytkami w szkleniu. Brak rynien i rur spustowych, uszkodzona instalacja odgromowa. Na ścianie obiektu znajdują się skrzynki gazowe; **budynek pałac Brodów (ruiny) nr inw. 8046/041/163**- brak możliwości użytkowana: brak więźby dachowej, stropy zawalone, brak stolarki okiennej i drzwiowej, zawilgocony. Obiekt w stanie postępującej ruiny, konieczny jest remont

zabezpieczający przed dalszą degradacją; **dreny p. łąkach nr inw. 8067/005/010, melioracje nr inw. 8068/004/010, ogrodzenie żelbetonowe nr inw. 8051/081/298** – brak możliwości użytkowania: widoczne pojedyncze elementy ogrodzenia żelbetonowego;

- **dz. nr 321/8: rowy na gruntach ornych nr inw. 8064/008/010, dreny nr inw. 8065/007/010, dreny p. gruntach nr inw. 8066/006/010.**

**Na nieruchomości znajduje się drzewostan.**

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

**Dla nieruchomości prowadzone są Księgi Wieczyste nr LE1U/00032640/5 i LE1U/00061899/7 przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lubinie.**

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rudna uchwalonego uchwałą nr V/24/2024 Rady Gminy Rudna z dnia 05.07.2024r, przedmiotowe działki posiadają następujące przeznaczenie:

- **dz. nr 323/39** obręb Brodów oznaczona jest symbolem: **IT-** teren z przewagą obiektów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (98%, 366 m<sup>2</sup>); droga klasy lokalnej z korytarzem pod trasę rowerową wraz z numerem (opcjonalnie) (2%, 7m<sup>2</sup>); **złoże rudy miedzy „Retków” nr 6751-** granice udokumentowanych złóż (100%, 373 m<sup>2</sup>); **koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie rudy miedzi „Retków Ścinawa” nr 7/2013/p** – granice obszarów koncesji na poszukiwanie i rozpoznanie złóż (100%, 373 m<sup>2</sup>); **Koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złoża ropy naftowej i gazu ziemnego „Nowe Miasteczko” nr 6/2019/p-** granice obszarów koncesji na poszukiwanie i rozpoznanie złóż (100%, 373m<sup>2</sup>); **strefa zalewu OUOW** – zasięg zalewu dla wszystkich scenariuszy przerwania zapór OUOW „Żelazny Most” (100%, 373m<sup>2</sup>);
- **dz. nr 323/40 obręb Brodów** oznaczona jest symbolem: **R-** teren z przewagą użytkowania rolniczego oraz teren zieleni objętej formami ochrony przyrody (70%, 210804 m<sup>2</sup>); **ZL-** teren z przewagą lasów i zalesień oraz obiektów gospodarki leśnej a także teren zieleni objętej formami ochrony przyrody (15%, 45505 m<sup>2</sup>); **MP-** teren z przewagą zabudowy jednorodzinnej lub zagrodowej oraz obiektów usług i produkcji niekolidujących z funkcją mieszkaniową (14%, 43398 m<sup>2</sup>); droga klasy lokalnej z korytarzem pod trasę rowerową wraz z numerem (opcjonalnie) (<1%, 1102m<sup>2</sup>); **złoże rudy miedzy „Retków” nr 6751-** granice udokumentowanych złóż (100%, 300810 m<sup>2</sup>); **koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie rudy miedzi „Retków Ścinawa” nr 7/2013/p** – granice obszarów koncesji na poszukiwanie i rozpoznanie złóż (100%, 300810 m<sup>2</sup>); **Koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złoża ropy naftowej i gazu ziemnego „Nowe Miasteczko” nr 6/2019/p-** granice obszarów koncesji na poszukiwanie i rozpoznanie złóż (100%, 300810 m<sup>2</sup>); **strefa zalewu OUOW** – zasięg zalewu dla wszystkich scenariuszy przerwania zapór OUOW „Żelazny Most” (91%, 273644 m<sup>2</sup>), pas technologiczny dla linii elektroenergetycznych 400kV i 110 kV (4%, 10542m<sup>2</sup>); **1/34/71-21-** stanowisko archeologiczne wraz z numeracją (<1%, 385 m<sup>2</sup>); **20 kV-** napowietrzna linia elektroenergetyczna 20 kV, **110 kV-** napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV;
- **dz. nr 321/8 obręb Brodów oznaczona jest symbolem: R-** teren z przewagą użytkowania rolniczego oraz teren zieleni objętej formami ochrony przyrody; **ZL-** teren z przewagą lasów i zalesień oraz obiektów gospodarki leśnej a także teren zieleni objętej formami ochrony przyrody

Obecnie Gmina Rudna przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego Gminy Rudna (aktualnie opracowywany jest projekt planu ogólnego).

**UWAGA! Ponadto informujemy, że:**

1. Brak jest zawartych umów na dostawę mediów. Przyszły dzierżawca zobowiązany będzie własnym staraniem i na własny koszt do zawarcia nowych umów oraz założenia liczników;
2. Przedmiotowe działki posiadają dostęp do drogi publicznej,
3. Działka nr 323/39 o pow. 0,0373 ha stanowi gminną przepompownię ścieków wraz z dojazdem do drogi publicznej. Teren przepompowni jest ogrodzony. KOWR planuje wszcząć procedurę nieodpłatnego przekazania gminie Rudna przedmiotowej działki. W związku z powyższym, działka 323/39 może zostać wyłączona z umowy dzierżawy.
4. Część dachu budynku magazynu środków chemicznych nr inw. 8057/023/180 jest zawalona do środka wraz ze ścianą frontową (oznakowane taśmą ostrzegawczą) pozostała część budynku zabezpieczona przed dostępem osób postronnych;
5. Na terenie ciekłu wodnego „Gręzina”, znajdującego się na działce 287 obręb Brodów (nie stanowiącej własność KOWR) znajdują się tamy bobrowe, które kumulują wodę, co w konsekwencji prowadzi do zalewania zachodniej części działki 323/40 obręb Brodów (rów melioracyjny) oraz innych przyległych terenów,

6. KOWR wdrożył procedurę podziału dz. 321/8 na mniejsze działki w celu przeznaczenia ich na przetargi ograniczone dla rolników indywidualnych.
7. Działka nr 323/40 obręb Brodów znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej nr 273 relacji Wrocław Główny – Szczecin Główny odcinek Kuźniki – Rudna Gwizdanów. Wobec powyższego przyszły dzierżawca winien przestrzegać zapisy ustawy o transporcie kolejowym z 28.03.2003r. (tekst jednolity Dz.U. z 2019, poz. 1065), tj.
  - a) budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego i 20m od osi skrajnego toru;
  - b) 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);
  - c) ze względu na uciążliwości związane z ruchem pociągów (hałas) w strefie terenów kolejowych proponuje się lokalizować terenów zielone. Budynki mieszkalne, szpitale, domy opieki społecznej, obiekty sportowe i rekreacyjne oraz budynki związane z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, powinny być sytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
  - d) 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 07.08.2008r. (tekst jednolity Dz.U. 2020, poz. 1247);
  - e) 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.
8. Przyszły dzierżawca będzie zobowiązany do przestrzegania zapisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, prawa budowlanego i prawa miejscowego z uwagi na to, że na działkach nr **323/40 i 321/8 obręb Brodów** zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.
9. Przyszły dzierżawca będzie zobowiązany do przestrzegania zapisów ustawy z dnia 20.07.2017r. Prawo Wodne (Dz. U. 2023 poz. 1478), z uwagi na to że:
  - działka nr **321/8 obręb Brodów**- graniczy z rowem R-B oraz na działce znajduje się rów R-1,
  - na działce **323/40 obręb Brodów** znajdują się urządzenia wodne R, R-2, R-3, R-A (Gręzina), R-D. w szczególności:
  - a) zgodnie z art. 205 ustawy Prawo wodne „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 tego związku spółek wodnych”;
  - b) w przypadku zmiany sposobu użytkowania gruntów odwadnianych przez rowy melioracyjne ze sposobu rolniczego na zurbanizowany, mogą nastąpić zmiany warunków hydrologicznych i sposobu funkcjonowania tych rowów. Na terenach zurbanizowanych występują znacznie większe i w krótszym czasie spływy wód opadowych z terenu do odbiornika). Dlatego też, należałoby uwzględnić i przewidzieć konieczność opracowania koncepcji przebudowy tych urządzeń aby wyeliminować niekorzystny ich wpływ na tereny sąsiednie przez ich podtapianie;
  - c) wskazanym jest pozostawienie do celów konserwacji wzdłuż koryta rowu lub cieku pasa terenu wolnego od wszelkiej trwałej zabudowy o szer. min. 4,0 m;
  - d) 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 skutkujących lokalnymi wymokliskami oraz uszkodzeniami w obiektach budowlanych. Ponadto, inwestor odpowiadać będzie za wszystkie szkody powstałe w wyniku nie podjętych lub przeprowadzonych nieprawidłowo robót naprawczych;

10. Wyzdierżawiający zawarł z inwestorem Tauron Dystrybucja S.A. umowę nr WRO.WKURiGZ.SGZ.022.36.2022 z dnia 17.02.2022r. w ramach której przeprowadzone zostaną roboty budowlane na dz. 323/40 obręb Brodów, gm. Rudna niezbędne do zrealizowania inwestycji, która polegać będzie na doziemnym ułożeniu kablowego przyłącza energetycznego.  
Po zakończeniu budowy strony zobowiązują się do ustanowienia w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego na czas nieoznaczony wg zasad określonych w umowie odpłatnej służebności przesyłu na rzecz TAURON Dystrybucja.

**Przyszły dzierżawca zobowiązany będzie do umożliwienia Inwestorowi realizacji inwestycji w zakresie wynikającym z powyższej umowy oraz do przestrzegania zapisów ustanowionych służebności przesyłu.**

**Stan zagospodarowania:** Działki były użytkowane rolniczo do 2024r. Północna część działki nr 323/40 jest zabudowana budynkami, budowlami i urządzeniami, Północno-zachodnia i północna część działki stanowi teren podmokły (pałka wodna, tatarak). Pozostała część działki nieużytkowana rolniczo: grunty orne (zachwaszczone). Przez południową część działki przebiega linia energetyczna WN. Działka nr 323/39 – stanowi gminną przepompownię ścieków wraz z dojazdem do drogi publicznej, teren przepompowni ogrodzony. Działka nr 321/8 – nieużytkowana rolniczo (zachwaszczona, wysiewy rzepaku), pozostała część działki to: rów melioracyjny (zachwaszczony, zakrzaczony i zadrzewiony).

**Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi:**  
**929,00 dt pszenicy,**

**w tym:**

- 914,00 dt pszenicy za grunty,
- 15,00 dt pszenicy za budynki, budowle i urządzenia trwale z nimi związane.

**Uwaga:**

Czynsz dzierżawny nie jest naliczany od środków trwałych- zbiornik na gnojówkę nr inw. 8053/059/205, magazyn zbożowo-paszowy nr inw. 8060/013/136, magazyn środków chemicznych nr inw. 8057/023/180, budynek mieszkalny 15c nr inw. 8045/042/165, ogrodzenie żelbetonowe nr inw. 8051/081/298, budynek pałac Brodów (ruiny) nr inw. 8046/041/163 z uwagi na ich aktualny – zły stan techniczny oraz objęciem niektórych środków trwałych procesem likwidacji. Przyszły dzierżawca zobowiązany będzie do ich ubezpieczenia oraz poniesienia kosztów obciążeń publiczno-prawnych, dozoru oraz zabezpieczenia tych obiektów przed dostępem osób trzecich.

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, ponoszenia kosztów ewentualnego ubezpieczenia obiektów, a także kosztów ich zabezpieczenia lub dozoru 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 **23.12.2024** roku do **07.01.2025** roku, w sposób zwyczajowo przyjęty, w **Urzędzie Gminy w Rudnej, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu**, na stronie internetowej <https://www.gov.pl/web/kowr> oraz stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP). Powyższy wykaz ponadto zostanie przesłany do **Sołectwa wsi Brodów**, celem publikacji.

Dodatkowo skrót informacji o zamiarze dzierżawy nieruchomości zostanie opublikowany w dzienniku **Gazeta Wrocławska**, w dniu **23.12.2024** roku.

**Z informacjami o przedmiocie dzierżawy można się zapoznać w siedzibie Oddziału Terenowego KOWR we Wrocławiu (54-610 Wrocław, ul. Mińska nr 60), tel. 797 604 673.**

z up. DYREKTORA  
  
Magdalena Kamińska