



Wykaz numer WRO.WKUZ.GZ.4243.345.2025.KO.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:

Nieruchomość gruntową, zabudowaną położoną w obrębie Raszowice, gmina Prusice, powiat trzebnicki, województwo dolnośląskie, obejmującą działki nr 256/5, 258 oraz część działki nr 257/13 o powierzchni 25,7408 ha (ogólna powierzchnia dz. nr 257/13 wynosi 25,76 ha).

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **48,5708 ha** (użytki rolne 44,7908 ha) z czego:

- grunty orne – **39,8613 ha**, w klasach: RIIIb – 6,9100 ha, RIVa – 21,6413 ha, RV – 11,3100 ha;
- łąki trwałe – **2,3800 ha**, w klasie: ŁIV;
- grunty rolne zabudowane- **1,2495 ha**, w klasie: Br-RIVa;
- grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych- **3,7800 ha**, w klasie: Lzr-RIVa-;
- grunty pod rowami- **0,0900 ha**, w klasie: W-RIVa;
- grunty pod stawami- **1,2100 ha**, w klasach: Wsr-RIIIb- 0,5900 ha, Wsr-RIVa- 0,5500 ha, Wsr-ŁIV- 0,0700 ha.

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Nieruchomość położona jest w I okręgu podatkowym.

W skład nieruchomości wchodzi następujące środki trwałe:

L.p.	Numer Inwentarzowy	Nazwa	Nr działki
1	108/002431	MAGAZYN NAWOZOWY	257/13
2	108/002432	KUŹNIA - WOZOWNIA	257/13
3	108/002433	SPICHLERZ	257/13
4	108/002434	SIŁOS NA KISZONKĘ	257/13
5	108/002435	BUDYNEK MUR. PRZY STAWIE DACH ETERN.	257/13
6	109/000055	WAGA WOZOWA - BUDYNEK	257/13
7	110/001284	PAŁAC	257/13
8	110/001285	OFICyna	257/13
9	211/001127	LINIA NISKIEGO NAPIĘCIA	257/13
10	211/001128	WODOCIĄG ZE STUDNI DO PAŁACU I OFIC.	257/13
11	211/001129	KANALIZACJA Z SZAMBEM	257/13
12	211/001130	STUDNIA PRZY MAGAZYNIE NAWOZ.	257/13
13	211/001131	STUDNIA PRZY PAŁACU	257/13
14	211/001132	STUDNIA BETONOWA W POLU	257/13
15	291/000300	OGRODZENIE Z SIATKI Z BRAMĄ WJAZDOWĄ	257/13

Na nieruchomości znajduje się DRZEWOSTAN.

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

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej- powiatowej zlokalizowanej na działce nr 309/1 poprzez działki stanowiące drogi gminne zlokalizowane na działkach nr 328, 327, 308.

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr WR1W/00064719/9 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Trzebnicy.

W dziale III KW nr WR1W/00064719/9, ujawniono wpis dotyczący działki nr 257/13, tj.: „nieruchomość wpisana do rejestru zabytków. Wpis ujawniono z urzędu z uwagi na odłączenie dz. 257/13 z Księgi Wieczystej WR1W/00018458/4, która została wpisana do rejestru zabytków.”

Uwaga: Przyszły Dzierżawca zobowiązany będzie do przestrzegania przepisów Ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Prusice- etap II, przyjętą uchwałą nr XXI/119/11 Rady Miasta i Gminy Prusice z dnia 15.11.2011 roku oraz z późniejszymi zmianami:

- dz. nr **256/5** położona jest w strefie oznaczonej symbolem **III.RS.2.PI-** inwestycyjnej produkcyjno-usługowej; częściowo położona w granicach udokumentowanych złóż surowców mineralnych, w strefie „OW” obserwacji archeologicznej. Na działce znajduje się stanowisko archeologiczne o powierzchni powyżej 0,5 ha.
- dz. **257/13** położona jest w strefie oznaczonej symbolem **RS.9.R-** rolniczej o przewadze gruntów ornych oraz w strefie oznaczonej symbolem **RS.1.F-** założeń dworskich, folwarcznych, parkowych i ich zespołów. Na działce znajdują się układy zieleni zabytkowej. Przez działkę przebiegają dwa gazociągi wysokiego ciśnienia DN350 6,3 MPa wraz ze strefą ochronną gazociągu wysokiego ciśnienia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka częściowo zagrożona jest zalewem powodziowym, o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (woda 1%) oraz położona jest w strefie „OW” obserwacji archeologicznej oraz częściowo w strefie „A” i „B” ochrony konserwatorskiej.
- dz. **258** położona w strefie oznaczonej symbolem **RS.9.R-** rolniczej o przewadze gruntów ornych; przez działkę przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN350 6,3 MPa wraz ze strefą ochronną gazociągu wysokiego ciśnienia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka zagrożona jest zalewem powodziowym, o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (woda 1%). Położona w strefie „OW” obserwacji archeologicznej.

Stan zagospodarowania: nieruchomość nieużytkowana rolniczo, stanowi ściernisko. Grunt jest zachwaszczony, zakrzewiony. Występują pojedyncze samosiejki drzew. W północnej części dz. nr 256/5 znajduje się skupisko zadrzewień stanowiące kontynuację lasu oraz niewielki zbiornik wodny. Zachodni teren działki nr 257/13 to skupisko zadrzewień, w którym znajduje się niewielkie składowisko odpadów. W centralnej części działki zlokalizowana jest niezabezpieczona studnia betonowa (brak metalowej pokrywy). W związku z powyższym przyszły Dzierżawca zobowiązany będzie do uprzątnięcia zalegających odpadów oraz zabezpieczenia studni niezwłocznie po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego. Przez północno-wschodnią część przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna.

KOWR zawarł **umowę najmu części budynku mieszkalnego nr 23**, w miejscowości Raszowice, 55-110 Raszowice, o pow. użytkowej 185,57 m², wchodzącego w skład przedmiotu dzierżawy. W związku z powyższym przyszły dzierżawca zobowiązany będzie do przestrzegania przepisów o ochronie praw lokatorów oraz z dniem objęcia w posiadanie przedmiotu dzierżawy, wstępuje w wynikające z tej umowy prawa i obowiązki wynajmującego

Nieruchomość jest w trakcie procedury przygotowania do sprzedaży.

Uwagi do nieruchomości:

1. Zgodnie z informacją uzyskaną z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Lesznie:
 - dz. nr **256/5**- na działce nie występują śródlądowe wody powierzchniowe ani urządzenia melioracji wodnych, natomiast działka graniczy z rowem melioracyjnym R-K (Żurawiec);
 - dz. nr **257/13**- na działce nie występują śródlądowe wody płynące, natomiast występuje urządzenie melioracji wodnych – rów melioracyjny R-L4, działka graniczy z rowem melioracyjnym R-K (Żurawiec);
 - dz. nr **258**- na działce nie występują śródlądowe wody powierzchniowe ani urządzenia melioracji wodnych, natomiast działka graniczy z rowem melioracyjnym R-L4.Dla działek, na których znajdują się urządzenia wodne jak i graniczących z urządzeniami melioracji wodnych zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1478 ze zm.), a w szczególności:

- art. 205 wskazujący, iż utrzymanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te objęte są działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w których jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy- do tej spółki lub tego związku spółek wodnych. Obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych.
 - Wskazaniem jest pozostawienie dla celów konserwacji wzdłuż cieku i rowu pasa terenu wolnego od wszelkiej trwałej zabudowy, o szer. 4,0 m.
2. Zgodnie z pismem Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego działka nr **256/5** leży w granicach złoża kruszywa naturalnego „Raszowice II”(kod w systemie MIDAS KN 16950). Granice złoża zostały wyznaczone w „Dokumentacji geologicznej złoża kruszywa naturalnego „Raszowice II” w kategorii C₁ w miejscowości Raszowice, gm. Prusice, pow. trzebnicki, woj. dolnośląskie”, która została zatwierdzona przez Marszałka Województwa Dolnośląskiego decyzją nr DOW-G.II.7427.70.2013.KW z dnia 31.12.2013r. Dzierżawa nie obejmuje prawa do jakiejkolwiek eksploatacji złoża.
3. Zgodnie z informacją uzyskaną z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu, działki nr **256/5, 257/13, 258** położone są poza granicami obszarów chronionych wymienionych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody. Przedmiotowe działki stanowią grunty, na których poza gruntami ornymi występują inne rodzaje użytków m. in. zadrzewienia i zakrzewienia, w tym zadrzewienia porastające łąkę w zaawansowanym stadium sukcesji, grunty pod stawami i pod rowami, oczko wodne, oraz grunty zabudowane. Występujące na obszarach rolniczych grunty inne niż orne, m. in. zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, oczka wodne, miedze, rowy i inne nieużytki stanowią wysoka wartość przyrodniczą, jako ostoja różnorodności biologicznej, wartość krajobrazową i klimatotwórczą oraz mogą stanowić potencjalne miejsce występowania gatunków roślin, zwierząt (ptaków, płazów, owadów) i grzybów (w tym porostów) objętych ochroną na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin, rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów. 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 uszkodzenia gniazd oraz niszczenia ich siedlisk i ostoi, będących obszarem ich rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania.
- W związku z powyższym przyszły dzierżawca zobowiązany będzie do zachowania zadrzewień, zakrzaczeń i zbiorników wodnych oraz użytkowania łąk zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w Ewidencji Gruntów i Budynków, w sposób kośny lub pastwiskowy bez możliwości przekształcenia na grunty orne lub zabudowane oraz z uwzględnieniem zapisów ww. rozporządzeń Ministra Środowiska w sprawie ochrony gatunkowej.
4. Zgodnie z pismem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu:
- na części działki nr **257/13** zlokalizowany jest zespół dworski w Raszowicach, wpisany do rejestru zabytków pod nr. A/3963/7080 decyzją z dnia 12.05.1995r. Pozostała część działki zlokalizowana jest na obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Raszowice, ujętego w gminnej ewidencji zabytków dla gminy Prusice. Zarówno zespół dworski jak i przedmiotowy obszar podlega ochronie konserwatorskiej na mocy Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23.07.2003r.
 - na działce **257/13** zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 19/66/73-26 AZP (śląd osadniczy kultury łużyckiej),
 - na działce **256/5** zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 20/67/73-26 AZP (osada-pradzieje, osada kultury łużyckiej, śląd osadniczy kultury przeworskiej). Przedmiotowy obszar oraz znajdujące się na tym terenie reliktosadnicze stanowią zabytek w rozumieniu art. 3 pkt 1, 2, 4 w związku z art. 6 ust. 1 pkt. 1 i 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- Przyszły dzierżawca zobowiązany będzie do użytkowania części wpisanej do gminnej ewidencji zabytków i ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami ww ustawy, w tym:
- ziemne roboty budowlane związane z realizacją inwestycji ingerujących w obecny poziom użytkowy (poza rolniczym użytkowaniem) bezwzględnie muszą być prowadzone po uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i uzyskaniu przez Inwestora pozwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace archeologiczne. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę- przez realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych w obrębie stanowiska przez uprawnionego archeologa na koszt Inwestora;
 - w razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych obiektów nieruchomych bądź ruchomych zabytków archeologicznych (bądź przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami)

należy postępować zgodnie z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie odkryte w trakcie ewentualnych ratowniczych badań archeologicznych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie w myśl przepisów w/w ustawy.

Przyszły dzierżawca zobowiązany będzie do:

- zapewnienia warunków utrzymania zabytku w jak najlepszym stanie oraz korzystania z niego w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego zabytkowych wartości,
- zobowiązany będzie do uzyskania i przedłożenia do umowy dzierżawy pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu dot. programu zagospodarowania (użytkowania) oraz dalszego korzystania z uwzględnieniem zachowania i wyeksponowania wartości nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków- dla wszystkich obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi:

439,00 dt pszenicy,

w tym 231,00 dt pszenicy za grunty, 208,00 dt pszenicy za środki trwałe

(w tym VAT od środków trwałych)

UWAGA!

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 Wydierżawiającego w pisemnym wezwaniu do wydania, nie później jednak niż po zebraniu plodów rolnych i zakończeniu bieżącego okresu agrotechnicznego.

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.

Nieruchomość będzie wydierżawiona 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 **12.05.2025 roku do 27.05.2025 roku**, w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Miasta i Gminy Prusice, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu**, a także na stronie internetowej **www.gov.pl/web/kowr** oraz stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP). Powyższy wykaz zostanie dodatkowo przesłany do **Sołectwa wsi Raszowice**.

Dodatkowo skrót informacji o dzierżawie nieruchomości zostanie opublikowany w dzienniku Gazeta Wrocławska, w dniu **12.05.2025** roku.

Z informacjami o przedmiocie dzierżawy można się zapoznać w Oddziale Terenowym KOWR we Wrocławiu ul. Mińska 60, tel. 71 35 63 919 wew. 770.