



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy we Wrocławiu
Sekcja Zamiejscowa w Świdnicy

termin publikacji **od 08.12.2025 r. – 23.12.2025 r.**

Świdnica, dnia 02.12.2025 r.

WRO.WKUZ.SW.4243.256.2025.MP1.1

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 PRZEZNACZONEJ DO DZIERŻAWY

Nieruchomość mieszana, zabudowana, położona w obrębie **Budziszów Wielki**, obejmująca działki **nr 2/15, 2/16, 2/20, 111/1** oraz w obrębie **Postolice**, obejmująca działki **nr 1/1, 160/1, 237/1**, gmina **Wądroże Wielkie**, powiat **jaworski**, województwo **dolnośląskie**.

Według danych z ewidencji gruntów i budynków ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: 41,4665 ha (w tym: użytki rolne 41,2465 ha), z czego:

- grunty orne o łącznej powierzchni 19,5478 ha, w tym klasy gruntów: RIIIa – 0,5483 ha, RIIIb – 5,4485 ha, RIVa – 8,7933 ha, RIVb – 4,7577 ha,
- pastwiska trwałe o łącznej powierzchni 14,5379 ha, w tym klasy gruntów: PsIII – 13,1687 ha, PsIV – 1,3692 ha,
- grunty rolne zabudowane na użytkach rolnych o łącznej powierzchni 7,1608 ha, w tym klasa gruntów: Br-PsIII – 7,1608 ha,
- grunty inne o łącznej powierzchni 0,2200 ha, w tym klasy gruntów: Lz – 0,1400 ha, N – 0,0800 ha.

Na działce nr 2/15 obręb Budziszów Wielki posadowione są następujące budynki i budowle, a także urządzenia trwale z nimi związane:

- budynki:
 - magazyn (nr inw. 6917/002/136)
 - budynek adm.socjalny (nr inw.6918/003/145)
 - obora (nr inw. 6962/019/182)
 - cieleśnik (nr inw.6966/005/183)
 - myjnia (nr inw. 1/436/211)
 - komora spalania (nr inw. 1/450/108)
 - waga + budynek + podset bet. (nr inw. 7029/010/660)
- budowle:
 - zbiornik szt.2 (nr inw. 6969/003/205)
 - zbiornik szt.4 metalowy (nr inw. 6970/004/205)
 - zbiornik p.pożarowy (nr inw.6971/005/205)
 - silos 4-przejazdowy (nr inw. 6967/001/202)
 - drogi dojazdowe (nr inw. 6987/001/242)
 - drogi i place (nr inw. 6989/002/243)
 - drogi i place (nr inw. 6990/003/243)
 - ogrodzenie (nr inw. 12/298) siatka + słup bet. (nr inw. 7010/019/298)
 - ogrodzenie – wybiegi dla krów (nr inw. 7011/020/298)
 - ogrodzenie komory spalania (nr inw. 7012/021/298)
- urządzenia:
 - sieć wodociągowa (nr inw. 6981/002/235)
 - sieć kanaliz. + przep. gnoj + osadnik (nr inw. 6983/001/236)
 - sieci elektr. + bud. agreg. prąd. (nr inw. 7000/013/261)
 - sieci elektryczne (nr inw. 7002/003/261)
 - sieci elektryczne + maszty odgromowe (nr inw. 7003/004/261)

Na nieruchomości znajduje się drzewostan.

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

Dla nieruchomości prowadzone są księgi wieczyste – nr LE1J/00013887/9 dla działek nr 2/15, 2/16, 2/20, 111/1 obręb Budziszów Wielki oraz nr LE1J/00013881/7 dla działek nr 1/1, 160/1, 237/1 obręb Postolice, przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jaworze.

Nieruchomość położona jest w I okręgu podatkowym.

Nieruchomość ma dostęp do dróg wydzielonych geodezyjnie.

Stan zagospodarowania nieruchomości:

- na części niezabudowanej działki nr 2/15 obręb Budziszów Wielki – ściernisko, miejscami porośnięte trawą i pojedynczymi chwastami; w północnej części działki znajduje się nieużytek porośnięty gęstą roślinnością trawiastą i krzewiastą, miejscami występują skupiska samosiejek i zarośli, miejscami teren zachwaszczony. Przez działkę przechodzą napowietrzne linie elektroenergetyczne wraz z posadowionymi słupami oraz przebiegają podziemne sieci: kanalizacyjna, ciepłownicza i gazowa. Część zabudowana działki nr 2/15 jest ogrodzona płotem. W tej części działki znajdują się budynki, budowle i urządzenia wyszczególnione w opisie nieruchomości oraz znajduje się wydzielona geodezyjnie działka nr 2/6, zabudowana budynkiem stacji transformatorowej. Przyszły dzierżawca zobowiązany będzie do zapewnienia dojścia i dojazdu do ww. trafostacji, każdoczesnemu właścicielowi i użytkownikowi działki nr 2/6 obręb Budziszów Wielki.
- na działce nr 2/16 obręb Budziszów Wielki – ściernisko;
- na działce nr 2/20 obręb Budziszów Wielki – ściernisko, porośnięte trawą i roślinnością zielną; przez działkę przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna wraz z posadowionymi słupami, na działce znajduje się złącze elektroenergetyczne oraz przebiegają podziemne sieci: kanalizacyjna i ciepłownicza;
- na działce nr 111/1 obręb Budziszów Wielki – ściernisko, porośnięte trawą i niską roślinnością, miejscami zachwaszczona; przez działkę przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna wraz z posadowionym słupem oraz podziemna sieć wodociągowa;
- na działkach nr 1/1 i 160/1 obręb Postolice – ściernisko, porośnięte trawą i chwastami;
- na działce nr 237/1 obręb Postolice – ściernisko, porośnięte trawą i pojedynczymi chwastami; przez działkę przebiega podziemna sieć gazowa.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- 1) obszarów położonych w miejscowościach Postolice, Gądków, Jenków, Bielany i Budziszów Wielki, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Wądroże Wielkie nr IX/37/03 z dnia 11 czerwca 2003 r., działki położone w obrębie **Budziszów Wielki** oznaczone są symbolami:
 - nr 2/15 – KL – tereny dróg i ulic lokalnych, PR – teren obsługi gospodarki rolnej, w tym ogrodniczej,
 - nr 2/16 – R – tereny polowej gospodarki rolnej oraz upraw ogrodniczych,
 - nr 2/20 – MN – tereny zabudowy jednorodzinnej, PR – teren obsługi gospodarki rolnej, w tym ogrodniczej,
 - nr 111/1 – R – tereny polowej gospodarki rolnej oraz upraw ogrodniczych;
- 2) obszarów położonych w miejscowościach Bielany i Budziszów Wielki – tereny mieszkaniowe, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Wądroże Wielkie nr VI/25/15 z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działki położone w obrębie **Budziszów Wielki** oznaczone są symbolami:
 - nr 2/15 – 4KDD – droga dojazdowa,
 - nr 2/20 – 4KDD – droga dojazdowa.

Dla działek nr 1/1, 160/1 i 237/1 położonych w obrębie Postolice brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wądroże Wielkie, zatwierdzonym Uchwałą nr XXVII/166/17 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 22 lutego 2017 r.:

- 1) działki położone w obrębie Budziszów Wielki oznaczone są jako:
 - nr 2/15 – RU – obsługa rolnictwa – duże gospodarstwa rolnicze (74%), R – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej (26%), ZL(D) – dolesienia (<1%). Tereny zalewów powodziowych (3%). Stacje trafo.
 - nr 2/16 – R – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej (51%), ZL(D) – dolesienia (49%). Tereny zalewów powodziowych (14%).
 - nr 2/20 – RM I – zabudowa zagrodowa wg obowiązującego studium oraz planu miejscowego (89%), R – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej (6%), IIRM/U – tereny zabudowy zagrodowej z usługami (4%). Obiekty zabytkowe wyznaczają zakres strefy „A” ochrony konserwatorskiej (1%).
 - nr 111/1 – R – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej (100%);

2) działki położone w obrębie **Postolice** oznaczone są jako:

- **nr 1/1 - R – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej (90%), K-DA – projektowane tereny autostrady A-4 (10%)**. Stanowiska archeologiczne obszarowe zaobserwowane w terenie (18%).
- **nr 160/1 - R – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej (77%), K-DA – projektowane tereny autostrady A-4 (23%)**. Stanowiska archeologiczne obszarowe zaobserwowane w terenie (19%).
- **nr 237/1 - R – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej (94%), ZL – lasy (5%), K-DA – projektowane tereny autostrady A-4 (1%)**. Tereny zalewów powodziowych (35%).

Uwagi:

- Dojazd do działki nr 111/1 obręb Budziszów Wielki jest utrudniony ze względu na wąski przepust na rowie.

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 będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec KOWR w tego tytułu.

- Działka numer 111/1 obręb Budziszów Wielki obciążona jest umową numer WRO.WKURiGZ.SGZ.022.177.2024.KC z dnia 30.09.2024 r., zawartą pomiędzy KOWR OT we Wrocławiu a TAURON Dystrybucja S.A. z/s w Krakowie, zwaną dalej TD S.A. Na działce zostały przeprowadzone prace związane z wymianą słupa funkcyjnego SN typu E nr LGL 000506 (203) w linii SN L-333 na słup wirowany typu E. Ponadto, na działce znajduje się infrastruktura należąca do TD S.A. niepodlegająca budowie, tj. istniejąca linia napowietrzna SN L-333 typu AFL3x70 mm² o długości 63 m.

Po zakończeniu inwestycji, ustanowiona zostanie w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, na czas nieoznaczony, wg zasad określonych w ww. umowie, odpłatna służebność przesyłu na rzecz TD S.A. – właściciela urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, polegająca na obciążeniu ww. nieruchomości prawem posadowienia i niczym nie zagrożonego funkcjonowania urządzeń oraz prawem nieograniczonego w czasie dostępu, wejścia, przechodu i przejazdu (w tym sprzętem ciężkim) przez TD S.A. i osoby działające w ich imieniu, w celu dokonywania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją, remontem, modernizacją, przebudową, odbudową, usuwaniem awarii, montażem, rozbiórką, przycinaniem gałęzi drzew i krzewów oraz wyprowadzania nowych urządzeń po trasie istniejących i zmianą parametrów technicznych urządzeń. Ponadto, w zakresie przedmiotowej służebności KOWR zobowiązał się do powstrzymania od umieszczania w strefie kontrolowanej (pasie służebności) nasadzeń drzew i krzewów oraz budowli trwale uniemożliwiających dostęp lub zagrażających funkcjonowaniu urządzeń.

- Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków** we Wrocławiu Delegatura w Legnicy na działce nr 111/1 obręb Budziszów Wielki i działkach nr 1/1, 160/1, 237/1 obręb Postolice zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne. Użytkowanie ww. działek winno być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa budowlanego i miejscowego.

Dzierżawca zobowiązany będzie do przestrzegania ww. przepisów prawa.

- Zgodnie z pismem **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie** Zarząd Zlewni w Środzie Śląskiej:

- 1) na działkach nr 2/15, 2/16, 2/20 obręb Budziszów Wielki może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska,
- 2) działka nr 111/1 obręb Budziszów Wielki graniczy z ciekim Jania, na działce może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska,
- 3) na działkach nr 1/1, 160/1 obręb Postolice może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska,
- 4) działka nr 237/1 obręb Postolice graniczy z ciekim Czerniec oraz rowem R-1, na działce występuje niezainwentaryzowana sieć drenarska.

Zgodnie z ustawą z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960) należy przestrzegać nw. przepisów i zaleceń:

- zgodnie z art. 205 – *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 związku spółek wodnych;*

- 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;
- zgodnie z art. 199 ust. 1 – wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki tych urządzeń) stosownie do art. 389 pkt. 6 wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego;
- zgodnie z art. 232 ust. 1 – zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do śródlądowych wód powierzchniowych oraz do brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 metra od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 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 utrzymywaniem wód oraz dla ustawiania znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych.
- W przypadku wykonywania robót ziemnych związanych ze zmianą zagospodarowania i uzbrajaniem terenu może dojść do uszkodzenia rurociągów drenarskich. Fakt ten należy 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. Inwestor odpowiadać będzie za wszystkie szkody powstałe w wyniku niepodjętych lub przeprowadzonych nieprawidłowo robót naprawczych.

Dzierżawca zobowiązany będzie do przestrzegania przepisów ustawy Prawo wodne.

- Zgodnie z pismem **GDDKiA** Oddział we Wrocławiu działka nr 111/1 obręb Budziszów Wielki oraz działki nr 1/1, 160/1, 237/1 obręb Postolice znajdują się w zakresie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz przewidywanej na tym etapie linii pasa drogowego, kolidują z planowaną rozbudową autostrady A4.
- 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.

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego: 339,00 dt pszenicy

w tym: czynsz za grunty: 224,00 dt

czynsz za środki trwałe: 115,00 dt (razem z podatkiem VAT)

Nieruchomość będzie wydzierżawiona w drodze przetargu. Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości w odrębnym ogłoszeniu.

Wykaz informujący o zamiarze dzierżawy zostanie podany do publicznej wiadomości w terminie od dnia **08.12.2025 r.** do dnia **23.12.2025 r.** w: **Urzędzie Gminy w Wądrożu Wielkim, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej KOWR w Świdnicy**, a także na stronie internetowej: **www.gov.pl/web/kowr** oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP).

Dodatkowo wykaz został przesłany do wiadomości do sołectwa obrębu **Budziszów Wielki i Postolice**.

Szczegółowe informacje o nieruchomości zamieszczonej w wykazie można uzyskać od poniedziałku do piątku w godzinach: 08:00 – 14:00, w siedzibie **Sekcji Zamiejscowej KOWR w Świdnicy**, tel. 71/ 35 63 919, e-mail: marta.pacula@kowr.gov.pl.