

**Termin publikacji: od 05.03.2025 r. do 20.03.2025 r.**

## **Wykaz**

### **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 oraz ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, podaje do publicznej wiadomości **WYKAZ** nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży, stanowiących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

#### **Wykaz obejmuje:**

**Nieruchomość mieszana, niezabudowana** położona w:

obrębie **Lizawice**, gmina **Oława**, powiat **oławski**, województwo **dolnośląskie**

**dz. 10/1**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **1,98 ha** (użytki rolne: 1,73 ha), **z czego:**

- **Grunty orne** o pow. 1,30 ha, w klasie RIVa -0,99 ha, RIVb - 0,31 ha;
- **Trwałe użytki zielone** o pow. 0,43 ha, w tym *Łąki trwałe* o pow. 0,43 ha, w klasie ŁIV;
- **Grunty pod rowami na trwałych użytkach zielonych** - na Łąkach trwałych o pow. 0,06 ha, w klasie W-ŁIV;
- **Lasy** o pow. 0,19 ha, w klasie LsIV.

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów, nieruchomość położona w I okręgu podatkowym.

**Powierzchnia w ha przeliczeniowych: 1,6595 ha.**

**Stan nieruchomości:** nieruchomość niezabudowana, nieogrodzona w kształcie prostokąta. Otoczenie działki stanowią tereny rolnicze w nieznacznym oddaleniu od terenów zabudowanych. Dojazd do działki od południa drogą gminą z płyt betonowych. Przez środek działki ze zachodu na wschód przepływa zachwaszczony i nieczyszczony rów melioracyjny. We wschodnim narożniku na pow. ok. 0,20 ha znajduje się las. Wzdłuż wschodniej granicy przechodzi wewnętrzna droga gruntowa, która kończy się za znajdującym się również na nieruchomości przepustem. Droga ta stanowi dojazd do północnej cz. działki. Teren płaski z występującymi lokalnymi podmoknięciami obszar nieużytkowany, zachwaszczony i zakrzaczony z przypadkowym młodym drzewostanem. Złe warunki mechanizacji prac polowych, wymagane wysokie nakłady w celu pozyskania gruntów pod uprawy. Drzewostan niepielęgowany, nieposiadający sortymentów użytkowych. Wd = 0 zł. W drodze gminnej znajdują się sieć energetyczna, telekomunikacyjna oraz wodna.

**Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR10/00048626/6 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oławie.**

**Cena nieruchomości wynosi: 142 400,00 zł**

**Uwaga: cena sprzedaży nieruchomości jest cena brutto, stawka VAT - 23%.**

### **Zagospodarowanie przestrzenne:**

Obszar działki nr **10/1** ob. **Lizawice** jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym na podstawie Uchwały Rady Gminy Oława nr IV/22/2024 z dnia 28.06.2024 r. dla wsi Lizawice, ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Dol. poz. 3962 z dnia 18.07.2024 r. Zgodnie z nim działka nr **10/1** oznaczona została symbolem: **1R – teren rolniczy, 1RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, 2ZL - Lasy**. Natomiast zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Oława uchwalonym Uchwałą nr LXXX/487/2023 Rady Gminy Oława z dnia 23.08.2023 r. nieruchomość oznaczona została symbolem: **PR, PR1 - tereny obiektów produkcji rolnej i obsługi gospodarki rolnej (funkcja podstawowa), w tym m. in. intensywne ogrodnictwo, fermy hodowlane, bazy skupu produktów rolnych. Zgodnie z zasadami zagospodarowania niedopuszczalne są funkcje mieszkaniowe i usług chronionych (typu szkoła, przedszkole i itp.).**

Gmina Oława nie podjęła nowej uchwały o zmianie obecnego MPZP, czy Studium. Gmina nie podjęła uchwały wyznaczającej obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji, Specjalną Strefę Rewitalizacji zgodnie z art. 8 ustawy o rewitalizacji. Dz. **10/1** nie jest objęta ww. ustawą. W obowiązującym Studium nie dopuszcza się zapisu o możliwości lokalizacji na przedmiotowym terenie elektrowni wiatrowej. Na ww. nieruchomości i w jej pobliżu nie planuje się przebiegu i modernizacji inwestycji drogowych o znaczeniu lokalnym, bądź lokalizacji innych inwestycji celu publicznego. Na dz. **10/1** ob. **Lizawice** nie była wydana decyzja o warunkach zabudowy.

**Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie Nadzór Wodny w Oławie:** informuje, że nie wnosi zastrzeżeń, co do zamiaru sprzedaży dz. **10/1** ob. **Lizawice**. Na przedmiotowej nieruchomości nie występują śródlądowe wody płynące, natomiast na działce znajduje się urządzenie melioracji wodnych - rów melioracyjny o nazwie R-Z-W oraz graniczy z ciekim Zielona. Nieruchomość nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Jednocześnie informuje się, że Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie nie planuje obecnie zadań inwestycyjnych w obrębie przedmiotowej działki.

Zgodnie z art. 197 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (T. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.) rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie są zaliczane do urządzeń melioracji wodnych. Jednocześnie informuje się, że przedmiotowy rów nie należy do mienia Skarbu Państwa, będącego w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

W myśl art. 234 i art. 192 ust. 1 ww. ustawy właścicielowi gruntu zabrania się m.in.:

- zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł — ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie,
- niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych,
- utrudniania przepływu wody w związku z wykonywaniem lub utrzymywaniem urządzeń wodnych, wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych robót oraz innych czynności, które mogą powodować zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości urządzeń wodnych.

Stosownie do z art. 205 ww. ustawy „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”.

Ciek Zielona zaliczana jest do śródlądowych wód powierzchniowych stanowiących własność publiczną, w stosunku, do których zgodnie z art. 212 ust. 1 pkt. 1 ww. ustawy prawa właścicielskie sprawują Wody Polskie.

W związku z powyższym zgodnie z art. 232 ust. 1 ustawy ww. ustawy zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

### **Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:**

#### **I. Uwarunkowania w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:**

Na ww. nieruchomości nie są zlokalizowane obiekty budowlane ujęte w ewidencji zabytków lub wpisane do rejestru zabytków.

#### **I. Uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:**

Na dz. **10/1** ob. **Lizawice** nie stwierdzono dotychczas obecności zabytków archeologicznych. Jednakże w przypadku rozdysponowania tych terenów i podjęcia inwestycji związanych z pracami ziemnymi należy się liczyć z możliwością odkrycia nowych stanowisk archeologicznych. W związku z powyższym obowiązują następujące ustalenia:

w razie odkrycia podczas robót ziemnych obiektów nieruchomych bądź ruchomych zabytków archeologicznych (bądź przedmiotów, co których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami) Inwestor zobowiązany jest przerwać

prace mogące uszkodzić ten przedmiot, zabezpieczyć go przy pomocy dostępnych środków oraz niezwłocznie powiadomić Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W tym przypadku zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe, prowadzone przez uprawnionego archeologa, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W trakcie ewentualnych ratowniczych badań archeologicznych wszelkie odkryte przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie w myśl przepisów ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (T. j. Dz. U. 2022, poz. 840 z późn. zm.).

**Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży.**

**Środki finansowe z kredytów bankowych muszą wpłynąć na konto KOWR przed zawarciem umowy sprzedaży.**

**KOWR – na wniosek kandydata na nabywcę** – może rozłożyć spłatę należności na roczne lub półroczne raty, jeżeli przed zawarciem umowy sprzedaży kandydat na nabywcę przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozkładanej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności, na następujących zasadach:

**Minimalna wpłata to 50% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy, a okres spłaty nie dłuższy niż 5 lat.**

#### **WARUNKI:**

*Część należności rozłożona na raty roczne podlegać będzie oprocentowaniu w oparciu o rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 roku w sprawie szczególnych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz. U. z 2012 r., poz. 208).*

**Pozytywne rozpatrzenie wniosku nabywcy o rozłożenie ceny sprzedaży na raty uzależnione jest w szczególności od spełnienia przez kandydata łącznie następujących warunków:**

1. w przypadku nieruchomości rolnej w rozumieniu Kodeksu cywilnego oraz nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele związane z prowadzeniem gospodarki rolnej i leśnej wraz z częściami składowymi lub przynależnościami — zobowiązania się do utrzymywania nabywanej nieruchomości zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności rolniczej;
2. nieposiadania zaległych zobowiązań finansowych wobec Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa;
3. przedłożenia zabezpieczenia spłaty kwoty należności rozłożonej na raty oraz wykazania, że jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

Zabezpieczeniem spłaty kwoty należności, może być, co najmniej jedno z następujących zabezpieczeń: hipoteka; gwarancja bankowa; poręczenie; weksel własny in blanco; poręczenie wekslowe; przewłaszczenie na zabezpieczenie; zastaw rejestrowy; blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym; ustanowienie pełnomocnictwa do dysponowania rachunkiem bankowym; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej; kaucja.

Na podstawie **art. 29 ust. 1** ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, **pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przysługuje:**

- 1) spółdzielni produkcji rolnej władającej faktycznie zbywaną nieruchomością, której użytkowanie ustanowione na rzecz tej spółdzielni wygasło na podstawie art. 16 ust. 2 z dniem 31 grudnia 1993 roku;
- 2) dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres, co najmniej trzech lat;
- 3) zarządzającemu specjalną strefą ekonomiczną w odniesieniu do nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych:
  - a) położonych w granicach zarządzanej przez niego specjalnej strefy ekonomicznej lub
  - b) przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele przemysłowe, usługowe lub przemysłowo-usługowe i położonych na obszarach, na których, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art.5 ust. 3 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji (Dz.U. z 2020 r. poz.1752), wykonuje on zadania określone w tej ustawie, z wyłączeniem nieruchomości, o których mowa w lit. a, położonych w granicach niezarządzanej przez niego specjalnej strefy ekonomicznej.

W przypadku nieskorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości przez podmiot uprawniony lub w razie braku takiego podmiotu, sprzedaż nieruchomości nastąpi w trybie przetargu publicznego **z tym, że nieruchomości rolne o pow. od 1 ha** oraz nieruchomości, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, miejscowym planie rewitalizacji albo miejscowym planie odbudowy są przeznaczone na cele rolne lub w przypadku, których w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu, na którym te nieruchomości są położone, określony został, jako rolne, a w przypadku braku miejscowego planu lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - które w planie ogólnym gminy są położone w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, w strefie produkcji rolniczej lub strefie otwartej, podlegają w pierwszej kolejności sprzedaży w trybie przetargu ograniczonego do podmiotów wyszczególnionych w art. 29 ust. 3b powołanej wyżej ustawy.

**Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości w odrębnym ogłoszeniu.**

1. Na podstawie **art. 29 ust. 4** powołanej wyżej ustawy Krajowemu Ośrodkowi przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Krajowego Ośrodka.
2. Zgodnie z oświadczeniem stron, zastrzega się **umowne prawa odkupu** wykonywane przez Krajowy Ośrodek na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.  
Prawo odkupu może zostać wykonane przez Krajowy Ośrodek zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, jak i w odniesieniu do poszczególnych jej części niezależnie, kto będzie wówczas właścicielem tej nieruchomości, gdy:
  - a) nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmianą dotychczasowego planu albo wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - b) w nowo uchwalonym planie ogólnym gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
  - c) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z projektem tego planu nieruchomość ma być przeznaczona na cele nierolne,
  - d) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zgodnie z projektem tego studium nieruchomość przewidziana ma być na cele nierolne,
  - e) wojewoda lub starosta wszczął postępowanie o wydanie decyzji na podstawie, której nieruchomość podlegałaby wywłaszczeniu albo z mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
  - f) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodzi złoże surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży,
  - g) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez Kupującego,
  - h) wydano decyzję o warunkach zabudowy (decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) dotyczącą lokalizacji elektrowni wiatrowej lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazano konkretną lokalizację elektrowni wiatrowej na przedmiotowej nieruchomości.

**UWAGA:** Nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych z ewidencji geodezyjnej. W przypadku ewentualnego wznowienia granic, wykonanego na koszt i staraniem nabywcy – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne różnice w zakresie rodzaju i klasy użytków oraz powierzchni nieruchomości.

Wskazanie granic nieruchomości na gruncie przez geodetę może dokonać Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, na koszt nabywcy.

Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa we Wrocławiu zastrzega sobie możliwość odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli zajdą nowe, istotne okoliczności, w tym w szczególności nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów, nabywający nie wywiąże się z obowiązków wynikających z umów zawartych z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa.

Niniejszy **Wykaz** zostanie podany do publicznej wiadomości w terminie od **05.03.2025 r. do 20.03.2025 r.** w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy w Oławie, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu**, na stronach internetowych <https://www.gov.pl/web/kowr>, **Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP)** oraz dodatkowo w **Sołectwie wsi Lizawice.**

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży, warunkami przetargu można się zapoznać w terminie publikacji niniejszego wykazu w siedzibie Oddziału Terenowego we Wrocławiu, ul. Mińska 60, tel. 71-35-63-919.

Sporządziła: Adrianna Ingot, tel.: 797-604-688, e-mail: adrianna.inglot@kowr.gov.pl