



Wykaz numer WRO.WKUZ.GZ.4243.827.2025.BO1.3

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy we Wrocławiu, 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 przeznaczonych do dzierżawy**, stanowiących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

WYKAZ OBEJMUJE NIERUCHOMOŚĆ NIEZABUDOWANA

położoną w województwie dolnośląskim, powiecie **oleśnickim**, gminie **Oleśnica**, w obrębie **Ligota Polska** w granicach działki numer **492**, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oleśnicy prowadzi Księgę Wieczystą nr **WR1E/00116093/8**.

Według danych z ewidencji gruntów i budynków ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi **27,83 ha** (użytki rolne 27,42 ha), w tym:

- grunty orne – **27,22 ha**, w klasach: RIVb – 4,62 ha, RV – 14,64 ha, RVI – 7,96 ha;
- grunty rolne zabudowane – **0,20 ha** w klasie Br-RV;
- grunty zadrzewione i zakrzewione – **0,41 ha** w klasie Lzr-RV.

Nieruchomość położona jest w pierwszym okręgu podatkowym.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej.

Na nieruchomości znajduje się drzewostan, bez zgody Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zabroniona jest wycinka drzewostanu.

Zgodnie z **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Oleśnica**, uchwalonym Uchwałą Nr XV/94/15 Rady Gminy Oleśnica z dnia 22.12.2015 r. działka nr **492** obr. Ligota Polska, gmina Oleśnica, leży na terenie oznaczonym symbolem:

- **R/13** - tereny rolne.
Pozostałe ustalenia mpzp w granicach działki:
- linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia,
- nieprzekraczalna linia zabudowy,
- strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych równoznaczna z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków.

Ustalenia szczegółowe dla terenu:

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **R/I-R/31** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne), zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ciągi piesze i rowerowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) drogi transportu rolnego,
 - d) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne,
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem zabudowy służącej hodowli, obsłudze i produkcji rolniczej, sadowniczej, ogrodniczej z dopuszczeniem zabudowy szklarniowej oraz obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną, z wyłączeniem zabudowy siedliskowej.

Zgodnie z zapisami **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**, uchwalonego uchwałą nr LXXIII/540/24 Rady Gminy w Oleśnicy z dnia 27.03.2024 r., działka nr **492**

obr. Ligota Polska, gmina Oleśnica leży na terenie oznaczonym symbolem **R** - tereny rolnicze.

Stan zagospodarowania:

Nieruchomość była objęta umową dzierżawy do 6 listopada 2024 r, w roku 2024 uprawiana była na niej kukurydza. Obecnie działka zachwaszczona.

Uwagi do nieruchomości:

1. Rada Gminy Oleśnica podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Oleśnica (Uchwała nr III/21/24 Rady Gminy Oleśnica z dnia 21.06.2024 r.).
2. W dziale III KW nr WR1E/00116093/8 wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe:
 - a) Ustanowiona na czas nieoznaczony odpłatna służebność przesyłu, w zakresie której spółka pod firmą ELEKTROWNIA PV LIGOTA POLSKA 2 Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie lub osoby działające w jej imieniu będą uprawnione do:
 - 1) utrzymywania posadowionych urządzeń elektroenergetycznych w postaci linii kablowej SN na długości 145 m i szerokości 1 m (0,5 m po obu stronach linii); powierzchnia pasa technologicznego kabla wynosi 145,00 m²,
 - 2) całodobowego swobodnego dostępu, w tym dojazdu każdym sprzętem, do nieruchomości w celu wykonania niezbędnych robót związanych z eksploatacją, konserwacją, remontami, modernizacją, rozbudową, przebudową, odbudową, montażem, rozbiórką oraz usuwaniem awarii urządzeń elektroenergetycznych, w szczególności na prawie wejścia osób oraz wjazdu na teren nieruchomości sprzętu niezbędnego do wykonania wyżej wymienionych prac oraz wykonania ewentualnej przebudowy obiektów kolidujących z urządzeniami elektroenergetycznymi lub krzyżujących się z nimi, a przebiegających w granicach nieruchomości,
 - 3) żądania od właściciela nieruchomości znoszenia ograniczeń, polegających na konieczności uzgodnienia ze spółką możliwości ewentualnego wznoszenia obiektów budowlanych w pasie technologicznym linii oraz na zakazie wykonywania w pasie technologicznym linii nasadzeń drzew, zgodnie z mapą z naniesionym przebiegiem służebności, stanowiącą załącznik do aktu notarialnego sporządzonego dnia 7 maja 2021 r.
 - b) Ustanowiona na czas nieoznaczony odpłatna służebność przesyłu, w zakresie której spółka pod firmą DS INWEST Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w miejscowości Wieruszów lub osoby działające w jej imieniu będą uprawnione do:
 - 1) utrzymywania posadowionego urządzenia elektroenergetycznego w postaci linii kablowej 3XRUHAKXS 1x120/50 mm² o długości 417,00 mb; powierzchnia pasa służebności 828,00 m²,
 - 2) całodobowego swobodnego dostępu, w tym dojazdu każdym sprzętem, do nieruchomości w celu wykonania niezbędnych robót związanych z eksploatacją, konserwacją, remontami, modernizacją, przebudową, odbudową, montażem, rozbiórką, usuwaniem awarii oraz zmianą parametrów technicznych urządzenia elektroenergetycznego, w szczególności wejścia osób oraz wjazdu na teren nieruchomości sprzętu niezbędnego do wykonania wyżej wymienionych prac oraz wykonania ewentualnej przebudowy obiektów kolidujących z urządzeniem elektroenergetycznym lub krzyżujących się z nim, a przebiegających w granicach nieruchomości,
 - 3) żądania od właściciela nieruchomości znoszenia ograniczeń polegających na powstrzymaniu się od umieszczania nasadzeń i budowli trwale uniemożliwiających dostęp oraz zagrażających funkcjonowaniu urządzenia elektroenergetycznego, zgodnie z mapą z naniesionym przebiegiem służebności, stanowiącą załącznik do aktu notarialnego.
3. Zgodnie z pismem **Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu** działka nr **492** zlokalizowana jest na terenie zachowanych relikwów intensywnego osadnictwa pradziejowego i historycznego, na terenie objętym ochroną konserwatorską dla zabytków archeologicznych na mocy ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (strefa „OW”). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na w/w nieruchomości związane z pracami ziemnymi (poza rolniczym użytkowaniem) należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków.
4. Zgodnie z informacją uzyskaną z **Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie** działka nr **492** graniczy z rzeką Rzeczyisko, częściowo zdrenowana.

Przyszły Dzierżawca będzie zobowiązany do przestrzegania zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.):

 - 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”;
 - 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.

- 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 niepodjętych lub przeprowadzonych nieprawidłowo robót naprawczych.
- wskazanym jest pozostawienie dla celów konserwacji wzdłuż koryta rowu lub ciekłu pasa terenu wolnego od wszelkiej trwałej zabudowy, o szerokości min. 4,0 m.
- w/w działka nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

5. Zgodnie z informacją uzyskaną z **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu**, działka nr **492** stanowi grunty, na których poza polami ornymi występują inne rodzaje użytków m. in. zadrzewienia i zakrzaczenia. Występujące na obszarach rolniczych wszystkie zadrzewienia i zakrzaczenia stanowią wysoka wartość przyrodniczą, 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 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin, rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt oraz rozporządzenie 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 uszkodzania gniazd oraz niszczenia ich siedlisk i ostoi, będących obszarem ich rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania. W związku z powyższym przyszły dzierżawca będzie zobowiązany do zachowania zadrzewień i zakrzaceń.

Wywoławcza wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi:

51,00 dt pszenicy (w tym podatek VAT)

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, kosztów ubezpieczenia obiektów, a także kosztów ich zabezpieczenia lub dozoru oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem.

Nieruchomość będzie wydzierżawiona 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 **15.12.2025 r. do 30.12.2025 r.**, w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy Oleśnica, 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 Ligota Polska**.

Z informacjami o przedmiocie dzierżawy można się zapoznać w Oddziale Terenowym KOWR we Wrocławiu ul. Mińska 60, tel. 505 245 356.

Z upoważnienia Dyrektora OT
Magdalena Rumińska
Z-ca Kierownika Wydziału
-Podpisano elektronicznie-

Sporządziła

Barbara

Olszewska-Pałęga

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	356672.786938.792830
Nazwa dokumentu	wykaz Ligota Polska 492.pdf
Tytuł dokumentu	wykaz Ligota Polska 492
Sygnatura dokumentu	WRO.WKUZ.GZ.4243.827.2025.BO1
Data dokumentu	03.12.2025 08:58:50
Skrót dokumentu	2BA27BA146580C8336C1BC5366E2C433CA5 2125A
Wersja dokumentu	1.3
Data podpisu	03.12.2025
Sygnatariusz	Magdalena Rumińska
Stanowisko	Zastępca Kierownika Wydziału
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.128.146.146.
Data wydruku:	03.12.2025 12:12:17
Autor wydruku:	Olszewska-Pałęga Barbara