



Krajowy Ośrodek  
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

**termin publikacji od 04.03.2024 r. do 19.03.2024 r.**

WRO.WKUZ.WR.4240.464.2022.MR

Wrocław dnia 21.02.2024r.

### 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 przeznaczonych do sprzedaży**, stanowiących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

#### Wykaz obejmuje:

##### **1. Nieruchomość rolna, niezabudowana** położona w:

obręb **Lizawice**, gmina **Oława**, powiat **oławski** województwo **dolnośląskie** dz. **63/1 AM 1**

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi: **7,24 ha** (użytki rolne 6,57 ha) z czego:

- Grunty orne **0,41 ha** w klasie: RIVb – 0,41 ha;
- Pastwiska trwałe **6,13 ha** w klasie: PsIV – 0,49 ha; PsV – 2,50 ha; PsVI – 3,14 ha
- Rowy **0,03 ha** w klasie: W-RIVb
- Grunty zadrzewione i zakrzewione **0,59 ha** w klasie: Lz
- Nieużytki **0,08 ha** w klasie: N

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

**Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR10/00019737/5 przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Oławie.**

#### *Stan nieruchomości:*

*Dojazd do działki prowadzi od północy, wzdłuż zachodniej granicy, droga z płyt betonowych, zjazd w kierunku południowym, około 250 m z drogi nr 94 o nawierzchni asfaltowej, wyjeżdżając z miejscowości Marcinkowice w kierunku miasta Oława. Istnieje również dojazd do działki od strony miejscowości Lizawice, drogą częściowo utwardzona kostką brukową, częściowo gruntową, przechodzącą wzdłuż południowej granicy.*

*Stan zagospodarowania: W środkowej części, przy wschodniej granicy, na powierzchni około 0,40 ha oraz w południowo - wschodnim narożniku na powierzchni około 0,1000 ha, znajdują się zadrzewione i zakrzaczone nieużytki. Północno wschodni narożnik podmokły, nieużytkowany, zachwaszczony, występuje roślinność hydrofilna oraz pojedyncze samosiewy. W północnej części, na powierzchni około 0,5000 ha znajduje się stara uprawa. Część ta jest podmokła, występują wymokliska. Przez tę część ze wschodu na zachód przechodzi napowietrzna linia energoelektryczna a na działce posadowiony jest betonowy słup. Pozostała powierzchnia uprawiana rolniczo. Wzdłuż północnej granicy znajduje się wyczyszczony rów. Wzdłuż południowej granicy znajduje się zadrzewiony i zakrzaczony rów. Działka położona we wschodniej części obrębu Lizawice, w kompleksie działek użytkowanych rolniczo, w dalszej części od zabudowy.*

**Cena nieruchomości wynosi: 368.000,00 zł** (słownie: trzysta sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych)

**Uwaga:** cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto, stawka VAT – zw,

*Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oława, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Oława nr XXXV11/359/2005 z dnia 16 grudnia 2005r. zmienionego uchwałą Rady Gminy Oława nr XXXIV/196/2020 z dnia 29.09.2020r. działka nr 63/1 położona w obrębie wsi Lizawice w gm. Oława oznaczona jest na rysunku studium symbolem 12.2R*

*R – Tereny rolne (funkcja podstawowa); zasady zagospodarowania:*

*a) dopuszcza się zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,*

- b) dopuszcza się budowę stawów hodowlanych, pod warunkiem, że nie będą wpływać negatywnie na wody innych akwenów (zanieczyszczenie, eutrofizacja),
- c) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób nie kolidujący z podstawową funkcją terenu i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu,
- d) pożądane zachowanie minimum 7-metrowej strefy od brzegów zbiorników wodnych bez upraw i zagospodarowanie jej jako biofiltra (np. w formie pasa zadrzewień, zakrzewień lub co najmniej nie nawożonych łąk),
- e) wprowadza się zakaz zabudowy, w tym zagrodowej i innej związanej z produkcją rolniczą,

Gmina Oława podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu. Przystąpiono do opracowywania w/w dokumentu. Dla przedmiotowej działki zaprojektowano przeznaczenie R- rola. Gmina Oława nie podjęła uchwały wyznaczającej obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 09 października 2015r. o rewitalizacji, a także nie planuje podjąć takowej uchwały. Gmina Oława nie podjęła Uchwały wyznaczającej Specjalną Strefę Rewitalizacji i nie planuje podjąć. W obowiązującym studium dla w/w działki nie ma możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych. Ponadto informuję, że Gmina Oława nie planuje na przedmiotowym obszarze lub w jego pobliżu przebiegu lub modernizacji inwestycji drogowych o znaczeniu lokalnym bądź lokalizacji innych inwestycji celu publicznego. Dla przedmiotowej działki nie była wydawana decyzja o warunkach zabudowy.

Zgodnie z opinią Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie:

Działka nr 63/1 AM-1, Obr. Lizawice, gm. Oława, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracji wodnych oznaczonych symbolami: R-Z-C i R-Z-C-I oraz graniczy z ciekim Zielona (dz. nr 164).

Zgodnie z art. 197 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie są zaliczane do urządzeń melioracji wodnych. Jednocześnie informuje się, że przedmiotowe rowy nie należą 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 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. 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” .

Rzeka Zielona zaliczana jest do śródlądowych wód płynących stanowiących własność publiczną, w stosunku do których zgodnie z art. 212 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne 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.

Ponadto informujemy, że nie widzimy przeciwwskazań do sprzedaży oraz nie widzimy przeszkód w sposobie użytkowania ww. nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy Prawo Wodne. Działka nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie nie planuje obecnie zadań inwestycyjnych w obrębie przedmiotowej działki.

Zgodnie z opinią WUOZ we Wrocławiu:

I. w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

na ww. działce nie są zlokalizowane obiekty budowlane ujęte w ewidencji zabytków lub wpisane do rejestru zabytków.

II. w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

ww. działka znajduje się na terenie stanowiska archeologicznego pod numerem 13/18/83-30 AZP (osada kultury łużyckiej, ślad osadniczy z okresu późnego średniowiecza), oraz w strefie oddziaływania stanowisk archeologicznych nr: 10/64/83-30 AZP (ślady osadniczy z okresu neolitu, pradziejów i późnego średniowiecza) i 4/9/83-30 AZP (cmentarzysko popielnicowe kultury łużyckiej, ślad osadniczy z okresu pradziejów i późnego średniowiecza). Stanowiska te ujęte są w wojewódzkiej ewidencji zabytków i podlegają ochronie konserwatorskiej na mocy ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W związku z tym obowiązują następujące ustalenia wobec nieruchomości:

- ziemne roboty budowlane związane z realizacją inwestycji ingerujących w obecny poziom użytkowy 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 - przed 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.

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

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

Krajowy Ośrodek – **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 10% ceny sprzedaży płatna przed podpisaniem umowy a okres spłaty nie dłuższy niż 15 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; zarządzającemu specjalną strefą ekonomiczną w odniesieniu do nieruchomości:
  - 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 właściwość organu w sprawach wspierania nowej inwestycji 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 podlegają w pierwszej kolejności sprzedaży w trybie przetargu ograniczonego do podmiotów wyszczególnionych w art. 29 ust. 3b powołanej wyżej ustawy.*

Nieruchomość objęta niniejszym wykazem **przeznaczona jest do sprzedaży w trybie bezprzetargowym** – z możliwością skorzystania przez podmiot uprawniony z pierwszeństwa w nabyciu, w oparciu o art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w związku z art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami

rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, a w przypadku rezygnacji z tego prawa – w trybie przetargu, którego termin, miejsce i warunki zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.

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.

**UWAGA:**

Nieruchomości sprzedawane są 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 powierzchni nieruchomości.

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

Zgodnie z **art. 63/1a ust. 1** wyżej powołanej ustawy, sprzedaż nieruchomości rolnych przez Krajowy Ośrodek **może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych:**

- 1) będących własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz
- 2) nabytych kiedykolwiek z Zasobu przez nabywcę nie przekroczy 300 ha.

W odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zastrzega sobie możliwość wprowadzenia do umowy sprzedaży **umownego prawa odkupu** na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego w okresie pięciu lat od dnia **nabycia nieruchomości**, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.

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 **04.03.2024** roku do **19.03.2024** roku w sposób zwyczajowo przyjęty w **Urzędzie Gminy w Oławie, Dolnośląskiej Izbie Rolniczej we Wrocławiu, OT KOWR we Wrocławiu, Sekcji Zamiejscowej we Wrocławiu**, na stronie internetowej [www.gov.pl/kowr](http://www.gov.pl/kowr) oraz na stronie podmiotowej **Biuletynu Informacji Publicznej KOWR (BIP), sołectwie wsi Lizawice**.

**Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej we Wrocławiu, ul. Kunickiego 2 tel. 797-604-707**