



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu

termin publikacji od 30.10.2024r. do 14.11.2024r.

Wrocław dnia 22.10.2024r.

Wykaz numer WRO.WKUZ.GZ.4240.4.2022.KO.71

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**, stanowiącej Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wykaz obejmuje:

Nieruchomość rolną, zabudowaną położoną w obrębie **0032 Tyniec Nad Ślężą**, gmina **Kobierzyce**, powiat **wrocławski**, województwo dolnośląskie, działka nr **4/2, 9**.

Powierzchnia nieruchomości wynosi: **93,80 ha** (w tym 93,80 ha użytków rolnych) z czego:

- Grunty orne **90,28 ha** w klasie *RI* – 13,43 ha, *RII* – 31,21 ha, *RIIIa* – 29,19 ha, *RIIIb* – 1,57 ha, *RIVa* – 7,00 ha, *RV* – 7,71 ha, *RVI* – 0,17 ha,
- Grunty rolne zabudowane **3,52 ha** w klasie *Br-PsII*.

Powyższe informacje podajemy na podstawie danych z ewidencji gruntów.

W skład nieruchomości wchodzi następujące budynki, budowle oraz urządzenia, posadowione na dz. nr 9: budynek kotłowni, magazyn zbożowy-spiczlerz, budynek gospodarczy na padliny, budynek gospodarczy, stelmacharnia, tuczarnia, warchlakarnia, porodówka, zbiornik gnojówki, chlewiki pracownicze przy budynku mieszkalnym, pomieszczenia gospodarcze przy budynku mieszkalnym, 4 budynki mieszkalne, 2 kanalizacje deszczowe, kanalizacja fekaliów, odstojnik szamba, sieć elektryczna, studnia przy budynku gospodarczym, studnia przy budynku mieszkalnym, studnia przy transformatorze, drogi wewnętrzne zakładowe, drogi i place, plac ogrodzeniowy, rampa załadunkowa i piec C.O.

Budynek kotłowni wraz z piecem c.o. – budynek zespolony z budynkiem porodówki (obecnie warsztatu). Bryła jednokondygnacyjna, nakryta płaskim stropodachem, niepodpiwniczona. W budynku znajduje się piec c.o. z oprzyrządowaniem. Fundamenty budynku prawdopodobnie kamienne, ściany murowane z cegły, bloczków betonowych, stropodach Kleina pokryty papą, posadzki i podłogi betonowe bez pokrycia. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, tynki zewnętrzne również cementowo-wapienne jednak z ubytkami. Stolarka okienna bez oszkleń, drzwi blaszane. Powierzchnia zabudowy budynku 42m².

Magazyn zbożowy - spiczlerz: budynek pochodzący najprawdopodobniej z lat 80-tych XVIII w. W późniejszych czasach spiczlerz był przebudowywany, prawdopodobnie w 2 połowie XIX w. i w latach 20-30-tych XX w. Po II wojnie światowej spiczlerz wraz z pozostałymi budowlami folwarku został przejęty przez Skarb Państwa i pozostał w użytkowaniu PGR-ów. W latach 90-tych przejęty przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Budowla założona na prostym, regularnym rzucie. Przestrzeń podzielona wzdłuż poprzecznej osi środkowej na dwa wnętrza. Budynek na nierównej wysokości podmurówce, która całkowicie zanika w części wschodniej, jednokondygnacyjnej, w całości podpiwniczony, z użytkowym dwukondygnacyjnym poddaszem. Przysadzista bryła nakryta jest wyniosłym dwuspadowym dachem z powiekami w dwóch kondygnacjach. Szeroki okap dachu wsparty jest na wypuszczonych na zewnątrz krokwiach o dekoracyjnie opracowanych końcach. Fundamenty budynku są prawdopodobnie kamienne, ściany piwnic murowane z kamienia z niewielkim dodatkiem cegły stanowią podmurówkę dla ścian zewnętrznych kondygnacji naziemnej; ściany nadziemne (północna, południowa) wykonane są w konstrukcji szkieletowej drewnianej – ryglowane z wypełnieniem szachulcowym, ściany szczytowe (wschodnia, zachodnia) murowane z cegły, ściana wewnętrzna w konstrukcji ryglowo-szachulcowej. Stropy w piwnicach drewniane, nagie z belkami spoczywającymi na siestrzanie wspartym na rzędzie murowanych słupów, podobny strop nakrywa pomieszczenia kondygnacji nadziemnej – drewniane belki stropu leżą na środkowym siestrzanie, podpartym rzędem drewnianych słupów, konstrukcja wzmocniona systemem zastrzałów i rozporami. Schody zewnętrzne jednobiegowe o stopniach kamiennych, wewnętrzne prowadzące na strych jednobiegowe drewniane, proste o stopniach z noskami, z drewnianymi poręczami, schody piwniczne jednobiegowe proste, kamienne.

Posadzki i podłogi w pomieszczeniach piwnicznych polepa, pozostałe podłogi drewniane z desek surowych przybitych do belek stropowych. Dach o konstrukcji drewnianej jętkowo – krokwiowej pokrytej dachówką ceramiczną karpiówką (oryginalna uzupełniona współczesną) podwójnie w koronkę. Tynk zewnętrzny częściowo cementowo-wapienny. Stolarka okienna typowa, otwory drzwiowe typowe, drzwi pojedyncze, stolarka drewniana. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 311 m².

Budynek gospodarczy na padliny: budynek zespolony z budynkiem kotłowni. Bryła jednokondygnacyjna, nakryta płaskim stropodachem, niepodpiwniczona. Fundamenty budynku prawdopodobnie kamienne, ściany murowane z cegły i bloczków betonowych, stropodach Kleina pokryty papą. Posadzki betonowe bez pokrycia, tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, tynki zewnętrzne cementowo-wapienne z ubytkami. Stolarka okienna bez oszklenia, brak drzwi. Powierzchnia zabudowy wynosi 18m².

Budynek gospodarczy: budynek z 2 połowy XIX w., zamyka południowy narożnik podwórza od wschodu. Bryła dwukondygnacyjna, w dolnej kondygnacji stajnie następnie obora, w górnej – magazyn paszowy. Budynek modernizowany był w 1974 roku i remontowany na początku lat 90-tych. Fundamenty prawdopodobnie kamienne, ściany murowane z kamienia i cegły, stropy – czeska kapa na dwóch rzędach kamiennych okrągłych słupów, schody jednobiegowe proste drewniane z noskami. Posadzki kamienne, dach naczółkowy o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką ceramiczną. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne cementowo-wapienne. Stolarka okienna typowa, otwory drzwiowe typowe, drzwi pojedyncze, drewniane. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 516 m².

Tuczarnia: budynek powstały w 1979 roku przy wykorzystaniu murów zewnętrznych starych stodół z 1 połowy XIX w. Razem z sąsiadującym budynkiem warchlakarni zamyka podwórze folwarczne od południa. Budynek w stanie awaryjnym, bez dachu. Wartość budynku „0” zł. Fundamenty budynku prawdopodobnie kamienne, ściany murowane z cegły na kamiennej podmurówce, brak stropu, brak dachu, tynki wewnętrzne i zewnętrzne cementowo – wapienne. Otwory okienne i drzwiowe pozbawione stolarki, ślady po zamurowanych dużych bramach zamkniętych odcinkowo. Powierzchnia zabudowy łącznie z warchlakarnią wynosi 2.134 m².

Warchlakarnia: budynek powstały w 1979 roku przy wykorzystaniu murów zewnętrznych starych stodół z 1 połowy XIX w. Budynek w stanie awaryjnym bez dachu. Wartość budynku „0” zł. Fundamenty budynku prawdopodobnie kamienne, ściany murowane z cegły na kamiennej podmurówce. Brak stropów i dachu. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne cementowo-wapienne. Otwory okienne i drzwiowe pozbawione są stolarki.

Porodówka: budynek dwukondygnacyjny – w dolnej kondygnacji znajdowała się obora, w górnej, niższej – magazyn paszowy, nakryty dachem dwuspadowym. Wnętrza obory 3-traktowe. Budynek był remontowany w latach 60-tych ubiegłego wieku i modernizowany w 1979 roku wraz ze zmianą funkcji. Budynek w ostatnich latach przeszedł częściowy remont – głównie druga kondygnacja (urządzono pokoje mieszkalne, aneks kuchenny, sanitariaty). Fundamenty budynku prawdopodobnie kamienne, ściany murowane z cegły ceramicznej na kamiennej podmurówce, stropy częściowo czeska kapa na gurtach wsparta na słupach o okrągłym przekroju z kielichowymi głowicami, częściowo strop ceramiczny, odcinkowy na belkach stalowych. Schody jednobiegowe proste z piaskowca. Posadzki betonowe, podłogi obłożone terakotą oraz panelami podłogowymi, w części warsztatowej bez pokrycia. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, w części kryty podwójną dachówką ceramiczną, w części blachodachówką. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne cementowo-wapienne. Okna w części drewniane, w części stalowe inwentarskie, w części PCV, drzwi płytowe, bramy drewniane dwuskrzydłowe. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 1.555 m².

Zbiornik gnojówki jest nieczynny, zlokalizowany w pobliżu budynku tuczarni. Silnie porośnięty roślinnością.

Chlewiki pracownicze przy budynku mieszkalnym – 5 szt.: budynek dwuczłonowy, w części parterowy z poddaszem przeznaczonym na składowanie, w części parterowy z poddaszem przeznaczonym na składowanie, w części parterowy kryty dachem jednospadowym. Budynek użytkowany przez mieszkańców sąsiedniego budynku mieszkalnego. Fundamenty budynku prawdopodobnie kamienne. Ściany murowane z cegły ceramicznej na kamiennej podmurówce, częściowo ściany z desek drewnianych. Strop i stropodach drewnianych. Posadzki betonowe, bez pokrycia. Dach w części dwuspadowy o konstrukcji drewnianej kryty dachówką ceramiczną, w części stropodach jednospadowy kryty eternitem falistym. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne cementowo-wapienne, z licznymi ubytkami. Otwory okienne bez oszklenia, drzwi drewniane deskowe, bramy drewniane deskowe. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 30 m².

Pomieszczenie gospodarcze przy budynku mieszkalnym: budynek parterowy z poddaszem przeznaczonym na składowanie. Budynek użytkowany przez mieszkańców sąsiedniego budynku mieszkalnego. Fundamenty budynku prawdopodobnie kamienne. Ściany murowane z cegły ceramicznej na kamiennej podmurówce, częściowo ściany z bloczków betonowych. Strop masywny. Posadzki betonowe, bez pokrycia. Dach płaski kryty eternitem falistym. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne cementowo-wapienne, z licznymi ubytkami. Otwory okienne bez oszklenia, drzwi drewniane deskowe. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 134 m².

Budynek mieszkalny (nr inw. 002/165): budynek zamyka od południowego – wschodu pierzeję podwórza, powstał w 1894 roku z inicjatywy ówczesnej właścicielki Amandy v. Goldfus. Obiekt 2-kondygnacyjny, 6-osiovy, nakryty ceramicznym dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką ceramiczną. W budynku znajdują się lokale mieszkalne, z których trzy objęte są umowami najmu, zamieszkałe. Fundamenty budynku prawdopodobnie kamienne. Ściany murowane z cegły na kamiennej podmurówce. Stropy częściowo ceramiczne odcinkowe na belkach stalowych, częściowo stropy drewniane. Schody jednobiegowe betonowe, posadzki betonowe, podłogi drewniane. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne cementowo-wapienne. Otwory okienne typowe, otwory drzwiowe w obramieniach z surowej cegły, zamknięte odcinkowo, stolarka drewniana oraz PCV. Powierzchnia zabudowy wynosi 267 m².

Budynek mieszkalny (nr inw. 003/165): budynek zlokalizowany przy bramie wjazdowej na teren folwarku. Obiekt piętrowy z poddaszem częściowo użytkowym, nakryty ceramicznym dachem dwuspadowym. Budynek w ostatnich latach przeszedł częściowy remont – wyremontowano pomieszczenia na parterze i przystosowano je na pokoje dla pracowników. Fundamenty budynku prawdopodobnie ceglane, ściany murowane z cegły ceramicznej, kamienny nieotynkowany cokół. Stropy nad sienią z czeskiej kapy na gurtach, reszta stropów drewniana z podsufitką. Schody 2-biegowe powrotne ze spocznikiem, kamienne. Część posadzek 2 kondygnacji ceramiczna, podłogi drewniane deskowe. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne cementowo-wapienne. Otwory okienne ujednolicone, w regularnym rytmie, prostokątne, z oknami częściowo skrzynkowymi, częściowo PCV (parter), otwór wejściowy zamknięty łukiem odcinkowym.

Budynek mieszkalny (nr inw. 004/165): budynek zespolony z budynkiem mieszkalnym nr 003/165 zlokalizowany na zachód od bramy wjazdowej. Obiekt piętrowy z poddaszem częściowo użytkowym, nakryty ceramicznym dachem dwuspadowym. Budynek w ostatnich latach przeszedł remont – wyremontowano pomieszczenia na parterze i piętrze i przystosowano je na pomieszczenia biurowe, pokoje dla pracowników oraz sanitariaty. Fundamenty prawdopodobnie ceglane, ściany murowane z cegły ceramicznej, kamienny nieotynkowany cokół. Stropy nad sienią z czeskiej kapy na gurtach, reszta stropów drewniana z podsufitką. Schody 2-biegowe powrotne ze spocznikiem, kamienne. Część posadzek 2 kondygnacji ceramiczna, podłogi drewniane deskowe. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne cementowo-wapienne. Otwory okienne ujednolicone, w regularnym rytmie, prostokątne, z oknami częściowo skrzynkowymi, częściowo PCV (parter), otwór wejściowy zamknięty łukiem odcinkowym. Powierzchnia zabudowy budynku wraz z budynkiem mieszkalnym o nr inw. 3/165 wynosi 333 m².

Budynek mieszkalny – Dom Kawalerów Maltańskich wraz z budynkiem stelmacharnii: Dom zakonny Kawalerów Maltańskich – budynek na rzucie silnie wydłużonego prostokąta. Dwukondygnacyjny, w całości podpiwniczony, z nieco niższą górną kondygnacyjną w części południowej, gospodarczej. Część północna korpusu nakryta jest dachem 2-spadowym, część południowa – wyniosłym dachem 2-spadowym naczółkowym, o większym kącie nachylenia połaci. Przysadzistą bryłę o przewadze elementów horyzontalnych wzbogacają przybudówki. Plan wzbogacają od północy i północnego-wschodu prostokątne przybudówki gospodarczo-inwentarskie. Część mieszkalną oddziela od gospodarczej mocno wyładowany kwadratowy 2-osiowy ryzalit mieszczący klatkę schodową. Korpus budowli 2-traktowy w osi podłużnej, z wyjątkiem części północnej. Budowla powstała w kilku etapach budowlanych. Jej wnętrza wyraźnie podzielone na część mieszkalną i późniejszą część gospodarczą. Głównie pomieszczenia mieszkalne mieściły się na drugiej kondygnacji, pomieszczenia parteru miały przede wszystkim charakter gospodarczy. We wnętrzu brak jest oryginalnych elementów wyposażenia (poza elementami stolarki z XIX/XX w.). Budynek znajduje się w złym stanie, po wielokrotnych przebudowach. Na przestrzeni lat nastąpiły liczne zmiany w dyspozycji wnętrza. Nieszczelne pokrycie dachu powoduje przenikanie wody, stropy górnej kondygnacji grożą zawaleniem, widoczne jest silne zawilgocenie, część schodów piwnicy zasypana. Obiekt wpisany do rejestru zabytków zgodnie z Decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu z dnia 22 sierpnia 1966 roku, pod nr A/3853/1814. Zgodnie z pismem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu z dnia 19.06.2023 roku budynek wpisany jest do rejestru zabytków w granicach murów odwodowych. Fundamenty najprawdopodobniej głównie z kamienia i cegły. Ściany nadziemne murowane z kamienia i cegły, piwnice murowane w całości z kamienia, ściany wewnętrzne murowane z kamienia (piwnice) i cegły (kondygnacje nadziemne). Wszystkie pomieszczenia piwniczne sklepione różnymi rodzajami kolebek (o przekroju ostrołukowym, pełna, odcinkowa) wykonanymi z cegły lub kamienia, pierwsza kondygnacja częściowo przykryta sklepieniem kolebkowym z lunetami, częściowo stropem belkowym nagim, pozostałe stropy (zarówno 1 jak i 2 kondygnacji) drewniane, belkowe z podsufitką. Schody zewnętrzne betonowe, wewnętrzne jedno i dwubiegowe łamane z kwadratowym spocznikiem i drewnianą ażurową balustradą, na strych jednobiegowe wąskie, drewniane drabiniaste z poręczą. Posadzki w piwnicach ceramiczne, w pomieszczeniach mieszkalnych podłogi drewniane deskowe kryte płytami podłogowymi i wykładziną PCV, lastriko, częściowo posadzki betonowe. Dach o konstrukcji jętkowo-krokwiovej na podwójnej ścianie stolcowej, w części południowej korpusu oryginalne pokrycie ceramiczne (karpiówka podwójnie w koronkę), nad częścią północną pokrycie z eternitu falistego, przybudówki kryte papą i blachą. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne cementowo-wapienne. Okna drewniane na ogół w o konstrukcji skrzynkowej oraz krosnowej, dwuskrzydłowe, część okien inwentarskich. Część otworów pozbawiona stolarki, zabita deskami, część zamurowana. Drzwi głównie drewniane opierzone dekoracyjne, w części drzwi deskowe drewniane, w części płytowe typowe. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 1.110 m², kubatura budynku 4.080 m³, powierzchnia zabudowy 500 m². Budynek posiada własną kotłownię z c.o., kanalizacja odbywa się do zbiornika bezodpływowego, istnieje instalacja elektryczna oraz wodna- z hydroforni obsługującej cały folwark.

Sieć elektryczna rozpięta na słupach betonowych pojedynczych i podwójnych połączona z siecią oświetleniową. Doprowadza energię elektryczną do budynków.

Drogi wewnętrzne zakładowe, drogi i place utwardzone betonem lany na nawierzchnie na terenie folwarku.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WR1K/00099163/0, przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków.

Zgodnie z **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego** obrębu Tyniec Nad Ślężą i części obrębu Pustków Wilczkowski, zatwierdzonym Uchwałą Nr XL/584/14 z dnia 8 maja 2014 roku, **działka**

nr 4/2 obręb Tyniec N/Ślęzą położona jest w obszarze określonym na rysunku planu miejscowego symbolem 6R-tereny rolnicze. Na działce nr 4/2 znajduje się stanowisko archeologiczne nr 33/189/84-27-AZP.

Zgodnie z **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego** obrębu Tyniec Nad Ślęzą, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr LIII/1067/2024 z dnia 21 marca 2024 roku, większa **część działki nr 9** obręb Tyniec N/Ślęzą położona jest w obszarze określonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1U-RZP- tereny usług lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, **fragment działki nr 9** obręb Tyniec N/Ślęzą położony jest w obszarze określonym na rysunku planu miejscowego symbolem 5IE – tereny elektroenergetyki. Działka nr 9 położona jest w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołów dworskich, w strefie „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego oraz w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych. Część działki nr 9 leży w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza. Południowa część przedmiotowej działki leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10%.

Zgodnie z informacją z Urzędu Gminy Kobierzyce:

Gmina nie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. działek ani zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce i na dzień 04.06.2024 roku nie planuje się przystąpić do sporządzenia zmiany MPZP i studium dla przedmiotowej nieruchomości.

Obowiązujący plan jak również studium nie dopuszczają lokalizacji elektrowni wiatrowych na przedmiotowej nieruchomości.

Działka nr 4/2 nie znajduje się na obszarze zdegradowanym i na obszarze rewitalizacji. Rada Gminy Kobierzyce podjęła uchwałę nr XLVIII/939/2023 z dnia 22.06.2023 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w Gminie Kobierzyce, w której na podstawie art. 11 ust. 5 pkt 1 ustawy o rewitalizacji nie ustanowiono na rzecz Gminy Kobierzyce prawa pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji.

Działka nr 9 znajduje się na obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji. Rada Gminy Kobierzyce podjęła Uchwałę nr XLVIII/939/2023 z dnia 22.06.2023 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w Gminie Kobierzyce, w której na podstawie art. 11 ust. 5 pkt 1 Ustawy o rewitalizacji, nie ustanowiono na rzecz Gminy Kobierzyce prawa pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji.

Rada Gminy nie podjęła uchwały w sprawie uchwalenia gminnego programu rewitalizacji Gminy Kobierzyce na podstawie ustawy o rewitalizacji, co za tym idzie Gmina Kobierzyce nie wyznaczyła Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Ww. nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.

Dla ww. działek nie były wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Dojazd do działki nr 4/2 odbywa się z gminnej drogi gminnej nr 107093D. Jednakże jest to droga transportu rolnego, umożliwiająca dojazd maszynom rolniczym do pól.

Działka nr 9 zlokalizowana w m. Tyniec Nad Ślęzą posiada dostęp do drogi gminnej publicznej nr 121264D poprzez dz. nr 230.

Na działkach nie planuje się przebiegu lub modernizacji inwestycji drogowych o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym lub lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z opinią Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie:

Działka nr 4/2 położona jest na obszarze, na którym nie występują urządzenia melioracji wodnych. Działka nr 9, graniczy bezpośrednio w urządzeniem melioracji wodnych (rowem melioracyjnym) oznaczonym symbolem R-SL.14b oraz rzeką Ślęzą. Ponadto przedmiotowa działka znajduje się w 50m strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych rzeki Ślęzy WL-ŚL-8(L) i WP-ŚL-7(P). Ze względu na powyższe należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo wodne.

Zgodnie z opinią Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu:

I. Uwarunkowania w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

Działka nr 9 we wsi Tyniec Nad Ślęzą znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi objętego ochroną konserwatorską. Jest to teren zespołu dworskiego przy ul. Ogrodowej 1, datowanego na 1 połowę XVI w., 1698 rok, koniec XVIII w. i XIX w. Budynek 1c to Dom Kawalerów Maltańskich (obecnie mieszkalny), który wpisany jest do rejestru zabytków pod nr A/3853/1814 decyzją z dnia 22.08.1966 roku. Pozostałe budynki: spichlerz, budynki mieszkalne nr 1d i nr 1a, 1b, stajnia, budynek gospodarczy (dawna stodoła) i magazyn – znajdujące się na przedmiotowej działce – ujęte są w przygotowywanej przez Gminę gminnej ewidencji zabytków (dat. Kon. XVIII w., XIX w.).

Obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach zabytkowych jest możliwa pod warunkiem zachowania tych wartości i dostosowania funkcji do wartości obiektów,
- lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu folwarcznego możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy historycznej z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie skali, gabarytów, bryły, rozwiązania elewacji, użytych materiałów budowlanych, kolorystyki,
- należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglonym); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
- należy usunąć elementy wtórne, dysharmonizujące; obiekty przebudowane lub zrujnowane należy poddać rewaloryzacji z przywróceniem historycznej bryły i elewacji,
- napowietrzne linie energetyczne winny zostać docelowo usunięte, przebudowę, rozbudowę lub budowę nowych linii projektować jako kablowe ziemne.

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne planowane na terenie przedmiotowej działki należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

II. Uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

działka nr 4/2 – znajduje się na obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 33/189/84-27 AZP – (ślady osadnicze – pradzieje, neolit);

działka nr 9 – znajduje się na terenie wsi o metryce średniowiecznej.

Wytyczne archeologiczne dla wyżej wymienionych działek:

- dla ewentualnych prac ziemnych realizowanych w zasięgu i strefie oddziaływania ww. stanowisk archeologicznych wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych (a w razie odkrycia pochówków i szczątków kostnych należy przeprowadzić badania antropologiczne), za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Pozwolenie to należy uzyskać przed pozwoleniem na budowę lub przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych). Wniosek o wydanie pozwolenia na ratownicze badania archeologiczne winien zawierać dane i dokumenty, wymagane rozporządzeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 roku w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków.
- Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na ww. działkach związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót niewymagających 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 metodą wykopaliskową przez uprawnionego archeologa na koszt Inwestora.

Potencjalny Nabywca nieruchomości zobowiązany jest do uzyskania i przedłożenia do umowy sprzedaży nieruchomości pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu dot. programu zagospodarowania nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków (zwanym również programem użytkowania i ochrony zabytków) – dla wszystkich obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Program powinien zawierać m.in. rodzaj zamierzonej działalności, planowane zmiany funkcji budynków oraz ich modernizację, ochronę konserwatorską wszystkich obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wstępny harmonogram planowanych przy zabytku prac, jak również deklarację przestrzegania przepisów prawnych z zakresu ochrony dóbr kultury.

W dniu 03.01.2022 roku KOWR zawarł umowę nr WRO.WKURiGZ.SGZ.SGZ.022.6.2022.APL z TAURON Dystrybucja S.A. w celu wykonania na dz. nr 9, obręb Tyniec N/ Ślęzą prac budowlanych polegających na ułożeniu doziemnie przyłącza kablowego nN od stacji SN/nN WRS66544 oraz wymiana rozdzielnic nN, a także wymiana istniejącego złącza kablowego ZK2a-1P na ZK3a-1P. Długość odcinka linii kablowej na działce wynosi ok. 10m. Na nieruchomości znajduje się również inna infrastruktura należąca do TD S.A. niepodlegająca przebudowie, m. in. **wieżowa stacja transformatorowa**, linie kablowe i napowietrzne nN, linie napowietrzne SN, 3 słupy nN. Po zakończeniu robót Strony zobowiązały się do ustanowienia na czas nieoznaczony w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, odpłatnej

służebności przesyłu na rzecz TD S.A. – właściciela urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, polegającej na obciążeniu dz. nr 9 prawem posadowienia i niczym niezagrożonego funkcjonowania urządzeń, oraz prawem nieograniczonego w czasie dostępu, wejścia, przechodu i przejazdu (w tym ciężkim sprzętem) przez TD S.A. i osoby działające w jego imieniu, w celu dokonywania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją, remontem, modernizacją, przebudową, odbudową, usuwaniem awarii, montażem, rozbiórką oraz wyprowadzania nowych urządzeń po trasie istniejących i zmianą parametrów technicznych urządzeń. Ponadto przyszły nabywca zobowiąże się do powstrzymania od umieszczania w strefie kontrolowanej pasie służebności) nasadzeń drzew krzewów. Przyszły nabywca zobowiązany będzie do wstąpienia w prawa i obowiązki wynikające z przedmiotowej umowy na udostępnienie nieruchomości oraz ustanowienie służebności przesyłu na rzecz TD S.A.

Stan zagospodarowania:

W skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi m. in. działka nr 9 będąca częścią dawnego założenia pałacowego. Działka obejmuje wschodnią część zabytkowego założenia, tj. teren folwarku od północy graniczący z drogą dojazdową, od wschodu z terenem kościoła, od zachodu z terenu parku a od południa z terenem niezabudowanym a dalej z rzeką. Folwark stanowi kompozycję zwartą geometryczną, osiową i zamkniętą. Przestrzeń zorganizowana jest wokół dużego podwórza folwarcznego, przyjmującego kształt wydłużonego w kierunku wschodnio – zachodnim prostokąta, nieznacznie zwężającego się w kierunku zachodnim. Podwórze folwarczne tworzy rozległe wnętrza urbanistyczne, ograniczone ściśle budynkami folwarcznymi. Dominantą architektoniczną i funkcjonalną części folwarcznej jest, zamykający oś kompozycyjną od wschodu, Dom Kawalerów Maltańskich wpisany do rejestru Zabytków we Wrocławiu z dnia 22 sierpnia 1966 roku, pod nr A/3853/1814. Poza wspomnianym budynkiem, na terenie działki znajdują się również obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, tj. spichlerz, 2 budynki mieszkalne, obora, stodoła, chlewnie, stajnia. Zachował się oryginalny układ i granice zespołu, jak również kompozycja poszczególnych części. Całkowitemu zniszczeniu uległ pałac, oddzielający część parkową od folwarku – resztki murów rozebrano w połowie lat 70-tych. W miejscu dawnego pałacu umieszczono przykryty ziemią zbiornik wodny i wybudowano niewielki budynek hydroforu. W latach 70-tych przebudowano część budynków gospodarczych zmieniając ich funkcje ze stodoł i obór na chlewnie (całkiem nowo wybudowane budynki pierzei południowej, przebudowany ciąg budynków pierzei północnej). Otoczenie budynków jest zaniedbane, z towarzyszącymi im licznymi szopami, komórkami i płotkami, grodzącymi niewielkie fragmenty terenu. Na działce nr 9 w jej południowo-zachodniej części znajduje się transformator słupowy nie będący własnością Krajowego Ośrodka. Działka nr 4/2 stanowi grunt użytkowany rolniczo zlokalizowany na północ od założenia, w odległości około 2,2 km. Działka stanowi obszar o regularnym kształcie przypominającym kwadrat. Bezpośredni dojazd stanowi droga gruntowa stanowiąca fragment południowo-wschodniej granicy. Jej teren jest płaski, bez widocznych naturalnych przeszkód w zagospodarowaniu, działka użytkowana rolniczo.

Pismem z dnia 21.02.2024 roku Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości w trybie pierwszeństwa w nabyciu na rzecz dotychczasowego dzierżawcy.

Cena nieruchomości wynosi: 10.745.400,00 zł

Uwaga: cena sprzedaży nieruchomości jest ceną brutto, w części stawka VAT – 23%, w części stawka VAT – zw.

Udział w cenie obiektów wpisanych do rejestru zabytków wynosi **306.100,00 zł**, co stanowi **2,84% ceny**.

Zgodnie z art. 30 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa – cenę sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się nie więcej niż o 50%, jeżeli nabywca zobowiąże się do dokonania na tej nieruchomości, w terminie określonym w umowie sprzedaży, nie dłuższym jednakże niż 5 lat od dnia jej zawarcia, nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny sprzedaży tej nieruchomości.

Obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków **stanowi pomoc de minimis**, o której mowa w *Rozporządzeniu Komisji (UE) nr 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 2023/2831 z 15.12.2023)*.

Jeżeli nabywca nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków nie dokona na tej nieruchomości nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny jej sprzedaży, w terminie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, jest on zobowiązany w terminie 30 dni, od dnia upływu tego terminu, zapłacić na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa określoną w umowie kwotę, o którą została obniżona cena sprzedaży tej nieruchomości.

Jeżeli nabywca nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków nie zapłaci w tym terminie na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa określonej w umowie kwoty, o którą została obniżona cena sprzedaży tej

nieruchomości, Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługują odsetki ustawowe za okres liczony od pierwszego dnia po upływie terminu zapłaty do dnia zapłaty.

Cenę sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się, jeżeli nabywca oprócz złożenia zobowiązania określonego w umowie sprzedaży, o którym mowa powyżej:

1. zobowiąże się do przedłożenia najpóźniej w terminie 14 dni po upływie terminu wyznaczonego w umowie sprzedaży na dokonanie nakładów na tej nieruchomości:
 - a) dokumentów określających zakres rzeczowy i wartość poniesionych nakładów na realizację zaleceń organów ochrony zabytków w wysokości nie niższej niż kwota wynikająca z obniżki (tj. kosztorysu powykonawczego),
 - b) zaświadczenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, że zakres rzeczowy nakładów wykonany został przez nabywcę w ramach realizacji zaleceń organów ochrony zabytków dotyczącej nabytej nieruchomości zabytkowej.
2. przedłoży na rzecz Krajowego Ośrodka zabezpieczenie ewentualnego roszczenia o zwrot kwoty obniżenia, przy czym suma zabezpieczenia nie może być niższa od kwoty obniżenia.

W przypadku, gdy nastąpi zbycie w całości lub części nieruchomości objętej wpisem do rejestru zabytków, co do której Krajowy Ośrodek udzielił obniżki ceny sprzedaży, przed upływem 5 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży, nabywca zobowiązany będzie przedłożyć dokumenty poświadczające wykonanie nakładów na nieruchomości zabytkowej do wysokości obniżki ceny (tj. kosztorys powykonawczy) w terminie 14 dni od zbycia nieruchomości. W przypadku nieprzedłożenia tych dokumentów lub niewykonania nakładów na nieruchomości, nabywca zobowiązany będzie do zwrócenia kwoty stanowiącej równowartość obniżki ceny w terminie 30 dni od zbycia nieruchomości.

W przypadku uzyskania pomocy niezgodnej z prawem, stosownie do przepisów *Rozporządzenia Rady (UE) nr 2015/1589 z dnia 13 lipca 2015 r. ustanawiającego szczegółowe zasady stosowania art. 108 Traktatu UE* (Dz. Urz. UE L nr 248 z 24.09.2015 r., str. 9), podmiot, który taką pomoc uzyskał, zobowiązany jest do jej zwrotu wraz z odsetkami.

W przypadku obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków stanowiącej pomoc de minimis podmiot wnioskujący o pomoc zobowiązany jest złożyć zaświadczenia o pomocy de minimis, jaką otrzymał w roku, w którym ubiega się o pomoc oraz w ciągu dwóch poprzedzających go lat, albo oświadczenia o wielkości pomocy de minimis otrzymanej w tym okresie albo oświadczenie o nieotrzymaniu takiej pomocy oraz informacje niezbędne do udzielenia pomocy de minimis.

Okres 3 lat brany pod uwagę dla celów określenia otrzymanej pomocy ustala się stosownie do *Rozporządzenia Komisji (UE) nr 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis* (Dz. Urz. UE L 2023/2831 z 15.12.2023). Dodatkowo także, zgodnie z art. 37 ust 5 *ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej*, podmiot ubiegający się o pomoc inną niż pomoc de minimis lub pomoc de minimis w rolnictwie lub rybołówstwie jest zobowiązany do przedstawienia podmiotowi udzielającemu pomocy, wraz z wnioskiem o jej udzielenie, informacji dotyczących wnioskodawcy i prowadzonej przez niego działalności gospodarczej oraz informacji o otrzymanej pomocy publicznej, zawierających w szczególności wskazanie dnia i podstawy prawnej jej udzielenia, formy i przeznaczenia, albo oświadczenia o nieotrzymaniu pomocy.

Równowartość pomocy w euro ustala się zgodnie z art. 11 ust. 3 *ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej*, tj. według kursu średniego walut obcych, ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski, obowiązującego w dniu udzielenia pomocy.

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 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 (łącznie z pierwszą wpłatą).**

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 szczegółowych 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 2012r. poz. 208) w wysokości stopy dyskontowej stanowiącej stopę bazową ogłaszaną w komunikacie Komisji Europejskiej powiększoną o 1 punkt procentowy.

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 – zobowiązanie 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.

Nabywca nieruchomości ubiegający się o rozłożenie ceny sprzedaży na raty, jest zobowiązany do złożenia wraz z wnioskiem dokumentów wskazanych przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, które służą ustaleniu, czy jego sytuacja finansowa pozwala na zabezpieczenie spłaty kwoty tej należności.

W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty jako zabezpieczenia przyjmowane będą: hipoteka; gwarancja bankowa; poręczenie; weksel własny in blanco; poręczenie wekslowe; przewłaszczenie na zabezpieczenie; zastaw rejestrowy; blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym wraz z pełnomocnictwem do dysponowania środkami na tym rachunku; ustanowienie pełnomocnictwa do dysponowania rachunkiem bankowym; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej; kaucja.

Ponadto nabywca podda się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 Ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku – kodeksu postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 1550 ze zm.) wobec wierzyciela – Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, co do obowiązku zapłaty niespłaconej części ceny sprzedaży nieruchomości, wraz z ustalonym oprocentowaniem oraz odsetkami za opóźnienie w zapłacie należności, kosztami postępowania oraz kosztami egzekucji należności.

Zastrzega się prawo odmowy przyjęcia zabezpieczenia uznanego za mało wiarygodne.

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 (Dz. U. z 2011 roku, nr 233, poz. 1382), a w przypadku rezygnacji z tego prawa – w trybie przetargu, którego termin, miejsce i warunki zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.

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

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.

Zgodnie z oświadczeniem stron, w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości zastrzega się **umowne prawo odkupu** wykonywane przez Krajowy Ośrodek na rzecz Skarbu Państwa w okresie pięciu lat od dnia nabycia nieruchomości, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Jednocześnie do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego z zastrzeżeniem poniższych postanowień:

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 (w tym, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczącą m.in. lokalizacji odnawialnych źródeł energii),
- 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 położona będzie poza strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, poza strefą produkcji rolniczej lub poza strefą otwartą przewidzianą 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.

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 zakresie rodzaju i klas użytków oraz powierzchni nieruchomości.

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

Zgodnie z **art. 28a ust. 1** UoGNRSP sprzedaż **nieruchomości rolnej 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*.

Nabywający będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia potwierdzającego spełnienie ww. wymagań.

*Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych:

- 1) będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności;
- 2) Do powierzchni tej wlicza się powierzchnię użytków rolnych, które zostały nabyte z Zasobu, a następnie zbyte, chyba że zbycie nastąpiło na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, lub w przypadkach określonych w art. 32b ust.1 UoGNRSP.

Przepisów ust. 1 nie stosuje się do:

- 1. nabywców nieruchomości, w których grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod stawami stanowią co najmniej 70% powierzchni nieruchomości;
- 2. Zarządzający specjalną strefą ekonomiczną w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 20 października 1994 roku o specjalnych strefach ekonomicznych (t.j. Dz. U. z 2023 roku poz. 1604), zwaną dalej „specjalną strefą ekonomiczną”.

Powierzchnię użytków rolnych, ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez nabywcę nieruchomości rolnej. Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

UWAGA: Nabywający zobowiąże się w umowie sprzedaży do utrzymywania nabywanej nieruchomości, w jej części o przeznaczeniu rolnym, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności rolniczej.

Zgodnie z **art. 29a** UoGNRSP umowa sprzedaży nieruchomości zbywanej na zasadach określonych w art. 29 ust. 1 (sprzedaż w trybie pierwszeństwa nabycia) i 3b (sprzedaż w trybie przetargu ograniczonego) lub 31

ust. 2 tej ustawy (rozłożenie spłaty należności na raty) zawierać będzie zobowiązania nabywcy nieruchomości do:

- 1) nieprzenoszenia własności nieruchomości nabytej z Zasobu przez okres 15 lat od dnia nabycia nieruchomości oraz do prowadzenia działalności rolniczej na niej w tym okresie, a w przypadku osób fizycznych do osobistego prowadzenia tej działalności;
- 2) nieustanawiania w okresie, o którym mowa w pkt 1), hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu na rzecz innych podmiotów niż Krajowy Ośrodek;
- 3) zapłaty kwoty w wysokości 40% ceny sprzedaży w przypadku:
 - a) niedotrzymania przez nabywcę nieruchomości któregokolwiek ze zobowiązań, o których mowa w pkt 1) i 2), albo
 - b) złożenia nieprawdziwego oświadczenia, o którym mowa w art. 29b ust. 1.

Do osobistego prowadzenia działalności rolniczej, o której mowa w pkt 1), stosuje się przepisy o kształtowaniu ustroju rolnego dotyczące osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego.

Umowa, zawiera zastrzeżenie, że postanowienia, o którym mowa w pkt 3), nie stosuje się w przypadku:

- 1) przeniesienia własności nieruchomości nabytej z Zasobu:
 - a) na rzecz zstępnego, wstępnego, przysposobionego lub przyspasabiającego, a w przypadku ich braku – krewnego w linii bocznej albo
 - b) za pisemną zgodą Krajowego Ośrodka;
- 2) udzielenia pisemnej zgody przez Krajowy Ośrodek na ustanowienie hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu.

Przyszły nabywca podda się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego wobec wierzyciela – Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa co do obowiązku zapłaty 40% ceny sprzedaży w przypadkach wymienionych powyżej.

Zgodnie z **art. 29b** UoGNRSP każdy nabywca nieruchomości Zasobu przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz, że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości. Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, podlega odpowiedzialności karnej za składanie **fałszywego oświadczenia**. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”.

Zgodnie z **art. 29c** UoGNRSP czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważna.

Zawiadomienie o zamiarze zbycia za cenę i na warunkach podanych w zawiadomieniu będzie wiążące dla stron, o ile Dyrektor Generalny KOWR udzieli szczególnego pełnomocnictwa na sprzedaż tej nieruchomości.

Niniejszy wykaz zostanie podany do publicznej wiadomości w terminie od **30.10.2024** roku do **14.11.2024** roku w siedzibie **Urzędu Gminy Kobierzyce, Dolnośląskiej Izby 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). Dodatkowo wykaz zostanie opublikowany w sposób zwyczajowo przyjęty w **Sołectwie wsi Tyniec Nad Ślężą**. Dodatkowo informacja o zamiarze sprzedaży nieruchomości zostanie opublikowana w dzienniku **Gazeta Wrocławska**, w dniu **30.10.2024 roku**.

W związku z realizacją zadań wynikających z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w tym sprzedaży nieruchomości co związane jest z pozyskiwaniem danych osobowych, uprzejmie informujemy, że:

- 1) Administratorem danych osobowych, czyli podmiotem decydującym o celach i środkach przetwarzania danych osobowych zawartych we wszelkich dokumentach złożonych w odpowiedzi na niniejsze ogłoszenie (dane oferenta) i pozostałych dokumentach wymaganych do zawarcie umowy po rozstrzygnięciu przetargu (dane nabywcy) jest Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (zwany dalej KOWR) z siedzibą w Warszawie (01-207) przy ul. Karolkowej 30.
- 2) W KOWR wyznaczono Inspektora Ochrony Danych Osobowych, z którym może się Pani/Pan skontaktować w sprawach ochrony i przetwarzania swoich danych osobowych pod adresem e-mail: iodo@kowr.gov.pl lub pisemnie na adres naszej siedziby, wskazany w pkt 1.
- 3) Jako Administrator, w celu przeprowadzania kwalifikacji i udziału w przetargu oraz w celu ewentualnego zawarcia umowy sprzedaży, jej realizacji, dokonywania rozliczeń, windykacji należności i zawarcia innych umów w związku z realizacją tej umowy, a także w celach związanych z obowiązkiem ewidencji korespondencji kierowanej z/do KOWR i w celu obowiązku archiwizacji dokumentacji, będziemy przetwarzać dane osobowe zawarte we wszelkich dokumentach złożonych w odpowiedzi na niniejsze ogłoszenie oraz pozostałych dokumentach wymaganych do zawarcie umowy po rozstrzygnięciu przetargu, w związku z realizacją

postępowania na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i aktów wykonawczych do niej wydanych, co stanowi o zgodnym z prawem przetwarzaniu danych osobowych w oparciu o przesłanki legalności, o których mowa w art. 6 ust. 1 lit. b i lit. c Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1) dalej jako RODO.

4) Dane osobowe zawarte we wszelkich dokumentach złożonych w odpowiedzi na niniejsze ogłoszenie i pozostałych dokumentach wymaganych do zawarcie umowy po rozstrzygnięciu przetargu będą przetwarzane przez okres przewidziany przepisami prawa, w tym przez okres przechowywania dokumentacji określony w przepisach powszechnych i uregulowaniach wewnętrznych KOWR w zakresie archiwizacji dokumentów, oraz okres przedawnienia roszczeń przysługujących KOWR i w stosunku do niego.

5) Dane osobowe mogą być udostępniane innym podmiotom, jeżeli obowiązek taki będzie wynikać z przepisów prawa.

Do danych ww. oferentów i nabywców mogą też mieć dostęp podmioty przetwarzające dane w naszym imieniu, np. podmioty świadczące pomoc prawną, usługi informatyczne, usługi niszczenia dokumentów, archiwizacji, jak również inni administratorzy danych osobowych przetwarzający dane we własnym imieniu, np. podmioty prowadzące działalność pocztową lub kurierską.

6) Zgodnie z RODO, każdej osobie, której dane przetwarzamy w celach określonych powyżej przysługuje:

- a) prawo dostępu do swoich danych osobowych oraz otrzymania ich kopii;
- b) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych osobowych;
- c) ograniczenia przetwarzania danych osobowych.

Zgodnie z RODO, każdej osobie, której dane przetwarzamy przysługuje prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Zgodnie z RODO osobom, których dane przetwarzamy w wyżej określonych celach nie przysługuje:

- a) w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
- b) prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
- c) na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

7) Podanie przez oferentów danych ma charakter dobrowolny, ale jest niezbędne do udziału w przetargu i zawarcia umowy po jego rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i aktów wykonawczych do niej wydanych.

8) KOWR nie będzie podejmował decyzji wobec osób, których dane przetwarza w sposób zautomatyzowany, w tym decyzji będących wynikiem profilowania. KOWR nie przewiduje przekazywania danych osobowych do państwa trzeciego (tj. państwa, które nie należy do Europejskiego Obszaru Gospodarczego obejmującego Unię Europejską, Norwegię, Liechtenstein i Islandię), ani do organizacji międzynarodowych.

Z informacjami o przedmiocie sprzedaży można się zapoznać w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa we Wrocławiu, ul. Mińska 60. Sprawę prowadzi Katarzyna Orłowska tel. (71) 35-63-919 wew. 770.