

ZSI.POZ.WKUR.4240.4128.1.4128.2023.NJ

ODDZIAŁ TERENOWY W POZNANIU
podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości
przeznaczonej do sprzedaży
położonej w województwie wielkopolskim

Przedmiotem sprzedaży będzie **nieruchomość zabudowana stanowiąca zespół dworsko-parkowy** położona w powiecie grodziskim, **gminie Kamieniec, obręb Sepno** oznaczona w ewidencji gruntów jako **działka nr 22/12 o pow. 2,4690 ha**, w tym użytki w klasie: Lzr-RVI – 0,1087 ha, RVI – 0,4789 ha, B - 0,7629 ha, LsIV – 1,1185 ha.

Zapisana w KW nr PO1S/00039474/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grodzisku Wlkp., V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Cena nieruchomości wynosi: 626.100,00 zł brutto

Cena sprzedaży zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Przeznaczenie: Brak planu miejscowego dla przedmiotowej nieruchomości.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamieniec uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Gminy Kamieniec Nr XXXVII/245/2018 z dnia 16 października 2018 roku działka nr 22/12 położona w obrębie Sepno stanowi grunt położony na terenach zieleni urządzonej, terenach zabudowy usługowej, obiektów wpisanych do rejestru zabytków, przez teren działki przebiega granica głównego zbiornika wód podziemnych NR 150.

Dla działki nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Dla działki została wydana decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego 4/P/2005 z dnia 26.06.2005 roku – budowa wodociągu wraz z przyłączami domowymi.

Na przedmiocie nieruchomości znajdują się następujące środki trwałe: Budynek i pałac Sepno nr inwentarzowy 5/22/+1 (grupa ST 110), linia elektryczna nr inwentarzowy 5/47/+2 (grupa ST 211), ogrodzenie parku Sepno nr inwentarzowy 5/75/+1 (grupa ST 291), ogrodzenie Sepno nr inwentarzowy 5/80 (grupa ST 291), ogrodzenie betonowe Sepno nr inwentarzowy 5/86 (grupa ST 291), ogrodzenie Sepno nr inwentarzowy 5/89 (grupa ST 291).

Na działce zlokalizowane jest zaewidencjonowane stanowisko archeologiczne obszar AZP 58-24/71. Terenowe pozostałości pradziejowego i historycznego osadnictwa stanowią zabytek archeologiczny podlegający ochronie i opiece konserwatorskiej bez względu na stan zachowania (art. 3 pkt. 4, art. 6, ust 1, pkt. 3 lit. a, art. 22 ust. 2, ust. 4 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. Dz. U. 2020 poz. 282). W celu ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie nieruchomości wymagają uzyskania właściwego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Działka stanowi zespół dworsko-parkowy wpisany do rejestru zabytków pod nr 962/Wlkp/A decyzją z dnia 05.06.2015r.

Zgodnie z informacją Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków – Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu dla działki obowiązują następujące wytyczne:

1. Dwór:

Wzniesiony w k. XIX w. dla Adama Kościelskiego, przebudowany w pocz. XX w.

- należy zachować kształt dachu, bryłę budynku, układ elewacji wraz z rozmieszczeniem, wielkością i kształtem otworów okiennych i drzwiowych,
- należy zachować na parterze układ dwutraktowy pomieszczeń dworu,
- konieczne jest bezwzględne zachowanie detalu architektonicznego w postaci obramień okiennych i drzwiowych, dekoracji architektonicznej, dekoracji sztukatorskiej wewnątrz budynku. Dopuszczalne jest wykonanie otworów okiennych w miejscach blend,
- zachować i poddać renowacji balustrady, oryginalną drewnianą klatkę schodową, stolarkę okienną i drzwiową, podłogę fryzową. W przypadku złego stanu zachowania i konieczności wymiany nowy parkiet lub drewniana stolarka okienna i drzwiowa powinna stanowić kopię oryginalnej z odtworzeniem podziałów i profili,
- ustalić przyczyny i usunąć skutki zawilgocenia przyziemia,
- na wszelkie prace podejmowane przy obiekcie konieczne jest uzyskanie pozwolenia WWKZ.

2. Park:

Park dworski o charakterze krajobrazowym, założony w XIX w. Prace na terenie parku powinny uwzględniać:

- zachowanie wyznaczonych granic parku,
- zachowanie układu przestrzennego oraz kompozycyjnego,

- zachowanie pompy żeliwnej usytuowanej w pobliżu pałacu,
- wykonanie zabiegów pielęgnacyjnych drzew wymagających przeprowadzenia tego zabiegu (usunięcie obumarłych fragmentów),
- uzupełnienie i wzbogacenie drzewostanu o warstwę krzewiastą (wprowadzone krzewy głównie liściaste winny nawiązywać do epoki pochodzenia założenia),
- likwidowanie drzew obumarłych oraz samosiewów zniekształcających kompozycje parku,
- opracowanie dokumentacji inwentaryzacyjno – dendrologicznej drzewostanu parkowego,
- opracowanie projektu zagospodarowania terenu parku w Sepnie uwzględniającego inwentaryzację dendrologiczną, gospodarkę drzewostanem, nowe nasadzenia, układ kompozycyjny i komunikacyjny. Projekt winien być wykonywany przez osobę posiadającą odpowiednie wykształcenie oraz kwalifikacje w zakresie terenów wpisanych do rejestru zabytków,
- na terenie parku nie należy stawiać żadnych nowych budynków lub ogrodzenia bez wydania przez WWKZ zgody na lokalizację i zatwierdzenie projektu,
- prace przy drzewostanie związane z wykonywaniem zabiegów pielęgnacyjnych i usuwania drzew wymagają uzgodnienia z WWKZ.

Prace remontowe i konserwatorskie powinny zostać wykonane w terminie 5 lat od momentu sprzedaży.

Zarówno dwór jak i park w Sepnie powinny być użytkowane wyłącznie w sposób zgodny z zasadami ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz w sposób odpowiadający ich wartości historycznej. Nowy właściciel zobowiązany jest do należytego ich utrzymania, konserwacji i opieki. Wszelkie prace prowadzone na terenie zespołu wymagają uzyskania właściwego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Przeniesienie własności zabytku wpisanego do rejestru zabytków może nastąpić po przedłożeniu i zaakceptowaniu przez WWKZ programu zagospodarowania zabytku nieruchomego na cele użytkowe, zgodnie z przepisami § 7 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżania ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz.U. z 2012r. poz. 540). Program użytkowy dla w/w obiektu powinien zawierać harmonogram prac remontowych i konserwatorskich, który uwzględniałby przyszły sposób wykorzystania zabytku zgodnie z zasadami ochrony oraz zgodnie z powyższymi wskazaniem konserwatorskimi.

Przedłożenie przez wyłonionego w drodze przetargu kandydata na nabywcę wyżej wymienionego programu użytkowego obiektu zabytkowego, zatwierdzonego przez WWKZ, jest warunkiem koniecznym do zawarcia umowy sprzedaży przenoszącej własność nieruchomości.

Na podstawie art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz.U. z 2020r. poz. 2243), istnieje możliwość zastosowania obniżki ceny sprzedaży, nie więcej niż 50%, w stosunku do części ceny składników wpisanych do rejestru zabytków, jeżeli nabywca zobowiąże się do dokonania na tej nieruchomości, w terminie określonym w umowie sprzedaży, nie dłuższym niż 5 lat od dnia jej zawarcia, nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny sprzedaży tej nieruchomości.

Uwaga: W dziale III prawa, roszczenia i ograniczenia KW nr PO1S/00039474/1 następujące wpisy:

1. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - SŁUŻEBNOŚĆ DROGI NA RZECZ KĄŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 13/9 OKREŚLONA W § 7 UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 5.11.1998 R, NR REP. A 11347/98; PRZENIESIONO DO WSPÓŁCZĄSNEGO NA NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KW PO1S/00054577/4;
2. INNY WPIS - DO REJESTRU ZABYTEKÓW WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO POD NUMEREM 962/WLKP/A WPISANO DWÓR I PARK W MIEJSCOWOŚCI SEPNO, GMINA KAMIENIEC POWIAT GRODZISKI STANOWIĄCY DZIAŁKĘ NR 22/12 ARKUSZ MAPY 1 OBREB 0018 SEPNO O POWIERZCHNI 2,4685 HA W GRANICACH OKREŚLONYCH KOLOREM CZERWONYM NA KOPII WYRYSU Z MAPY EWIDENCYJNEJ;
3. OGRANICZENIE W RZECZOWYCH PRAWACH DO WEJŚCIA NA TEREN NIERUCHOMOŚCI DLA PROWADZENIA NA NICH BUDOWY INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ INWESTYCJOM W ZAKRESIE TERMINALU, A TAKŻE PRAC ZWIĄZANYCH Z ROZBIÓRKĄ, PRZEBUDOWĄ, ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA, UTRZYMANIEM, EKSPLOATACJĄ, UŻYTKOWANIEM, REMONTAMI ORAZ USUWANIEM AWARII, PRZEZ UDZIELENIE ZEZWOLENIA NA ZAKŁADANIE I PRZEPROWADZANIE NA NIERUCHOMOŚCIACH CIĄGÓW DRENAŻOWYCH, PRZEWODÓW I URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH DO PRZESYŁANIA PŁYNÓW, PARY, GAZÓW I ENERGII ELEKTRYCZNEJ ORAZ URZĄDZEŃ ŁĄCZNOŚCI PUBLICZNEJ I SYGNALIZACJI A TAKŻE INNYCH PODZIEMNYCH, NAZIEMNYCH LUB NADZIEMNYCH OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ NIEZBĘDNYCH DO ZAŁOŻENIA ,

PRZEPROWADZENIA ORAZ KORZYSTANIA Z TYCH PRZEWODÓW I URZĄDZEŃ; DZIAŁKA NUMER 5,29,35/30,127,128,129; POLSKIE GÓRNICTWO NAFTOWE I GAZOWNICTWO SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 012216736, 0000059492.

Nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków. W związku z powyższym Kupujący zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia, że nie będzie występował z żadnymi roszczeniami wobec Krajowego Ośrodka z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków, różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości wynikającej ze wskazania przez geodetę innej powierzchni niż jest to oznaczone we wskazanych wyżej dokumentach. Okazanie punktów granicznych nieruchomości może nastąpić wyłącznym kosztem i staraniem Kupującego.

Zgodnie z art. 28a ust.1 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2022 r., poz. 2329 z późn. zm.) sprzedaż nieruchomości rolnej przez KOWR może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz nabytych kiedykolwiek z Zasobu przez nabywcę nie przekroczy 300 ha. Kupujący zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia potwierdzającego spełnienie wymagań określonych w art. 28a ust 1 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2022 r., poz. 2329 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19.10.1991r. *o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa* (Dz.U. z 2022 r., poz. 2329 z późn. zm.) KOWR przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR.

Oddział Terenowy KOWR 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 KOWR.

Nieruchomość zostanie sprzedana w drodze przetargu. Termin miejsce i warunki przetargu zostaną podane do wiadomości w odrębnym ogłoszeniu.

Powyższy wykaz będzie wywieszony na okres 14 dni, na tablicy ogłoszeń: w siedzibie KOWR OT w Poznaniu, we właściwym miejscowo Urzędzie Gminy, w właściwym miejscowo sołectwie, w Wielkopolskiej Izbie Rolniczej oraz opublikowany na stronie internetowej www.kowr.gov.pl oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej KOWR.

Szczegółowe informacje można uzyskać w siedzibie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Poznaniu, 61-701 Poznań, ul. Fredry 12, tel. 61 85 60 702.

Wykaz wywieszono 20.09.2023 r.

Wykaz zdjęto 04.10.2023 r.