

WYKAZ - GRUNTY ROLNE

ZSI.POZ.WKUR.4240. 4881.1.4881.2025.JCz



ODDZIAŁ TERENOWY W POZNANIU podaje do wiadomości, że zamierza sprzedać nieruchomość położoną w obrębie Konarzewo, gm. Rawicz pow. rawicki, woj. wielkopolskie

Przedmiotem sprzedaży będzie nieruchomość rolna niezabudowana położona w obrębie **Konarzewo**, gm. Rawicz, pow. rawicki, oznaczona w ewidencji gruntów jako **działka nr 21/6 o pow. 0,2573 ha**, w klasie użytków: RIVa, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PO1R/00030057/8 przez Sąd Rejonowy w Rawiczu.

W dziale III księgi wieczystej – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIE:

- 1.OGRANICZONIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ – wzmianka o zabytku: spichlerz dworski z poł. XIX w. usytuowany na terenie podwórza folwarcznego w Dąbrówce zajmujący działkę nr 138
- 2.OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ – wzmianka o zabytku: Zespół Dworski tj. dwór, oficyna, park oraz założenie folwarczne w tym: stajnia, spichlerz i ogrodzenie z bramą położone w Konarzewie na działce nr 7/3, 21/6, 21/7 i część dz. nr 21/4.
- 3.OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ – wzmianka o zabytku: Zespół Pałacowo-Parkowy obejmujący działkę nr 45/1 położoną w Dąbrówce wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Wielkopolskiego pod NR 480/WLKP/A
- 4.OSTRZEŻENIE – ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie ujawnienia prawa własności na rzecz Skarbu Państwa a PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. nabyły prawo użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości gruntowych oraz prawo własności budynków, innych urządzeń i lokali. Przedmiot wykonania działka nr 504/3.

Cena nieruchomości wynosi: 68.100,00 zł brutto.

Przeznaczenie: działka o numerze ewidencyjnym nr 21/6 położona w obrębie Konarzewo, gm. Rawicz objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Konarzewo” w obrębie geodezyjnym Konarzewo, gm. Rawicz, uchwalonym przez Radę Miejską Gminy Rawicz Uchwałą Nr LX/647/23 z dnia 22 lutego 2023 r. (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego z dnia 22 marca 2023r., poz. 3065). W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka nr 21/6 położona w obrębie Konarzewo, oznaczona została symbolem RU – Teren usługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Działka nie jest objęta obszarem zdegradowanym i obszarem rewitalizacji wyznaczonym uchwałą Rady Miejskiej Gminy Rawicz nr LXV/685/23 z dnia 22 czerwca 2023r. (Dz.U. Województwa Wielkopolskiego z dnia 3 lipca 2023r., poz. 6460), w związku z czym nie zostało ustalone prawo jej pierwokupu. Rada Miejska Gminy Rawicz nie wyznaczyła na terenie Gminy Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Dla przedmiotowej działki nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy, bądź decyzja lokalizacji celu publicznego. Nie podjęto też uchwały oraz nie wpłynęły wnioski o zmianę jej przeznaczenia w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego. Ponadto nie zostało wszczęte oraz nie są planowane zmiany w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Rada Gminy Rawicz podjęła w dniu 31 stycznia 2024 r. Uchwałą Nr LXXII/768/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Rawicz. Obszar stanowiący działkę nr 21/6, obręb Konarzewo został objęty w/w procedurą. Prace związane z opracowaniem planu ogólnego są obecnie na wczesnym etapie realizacji i określenie planowanej daty ich zakończenia nie jest możliwe. Na przedmiotowej działce nie planuje się budowy elektrowni wiatrowych oraz nie jest ona zlokalizowana w strefie oddziaływania takich elektrowni. Działka posiada dostęp do drogi publicznej.

Zgodnie z informacją uzyskaną z WUOZ w Poznaniu działka nr 21/6 położona w obrębie Konarzewo, gm. Rawicz znajduje się w granicach zespołu dworsko-parkowego w m. Konarzewo, wpisanego do rejestru zabytków w dniu 29.10.1968r., którego granice zostały określone w decyzji z dnia 15 lipca 1996 r., ob. W rejestrze woj. wielkopolskiego pod numerem 397/Wlkp/A. Zespół składa się z dworu otoczonego parkiem oraz podwórza gospodarczo-folwarcznego. Część rezydencjonalną od folwarcznej dzieli szosa Łaszczyn – Kawcze. Po jej zachodniej stronie usytuowany jest neogotycki dwór otoczony parkiem, natomiast po stronie wschodniej znajduje się podwórze gospodarczo – folwarczne, którego południową część stanowi niezabudowana działka nr 21/6. Na północ od tej działki rozlokowane są budynki zabudowy folwarcznej:

WYKAZ - GRUNTY ROLNE

budynek gospodarczy – inwentarski, jałownik, budynek inwentarski, spichlerz, dawna gorzelnia (ob. dom mieszkalny nr 14) oraz budynek kolonii mieszkalnej (ob. dom mieszkalny nr 3). W linii zabudowy od strony wschodniej , z działka nr 21/6 sąsiaduje dom nr 3. W decyzji o wpisie zespołu do rejestru zabytków wyszczególniono takie obiekty jak: dwór, oficyna i park oraz w założeniu folwarcznym: stajnia, spichlerz i murowane ogrodzenie z bramą od strony drogi Łaszczyn – Kawcze, położone częściowo na działce nr 21/6, które w tej części nie zachowało się. Zabudowę folwarku tworzą budynki na planie prostokąta, jednokondygnacyjne, murowane, otynkowane, nakryte dachami dwuspadowymi pokrytymi dachówką ceramiczną karpiówką w kolorze ceglasto – czerwonym. Budynki gospodarcze i mieszkalne posiadają - podobnie jak dwór – cechy neogotyckie, takie jak zakończone ostrołukowo otwory okienne, czy schodkowe szczyty nad drzwiami. Cechy neogotyckie posiada także brama prowadząca na teren folwarku.

Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie wnosi zastrzeżeń odnośnie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości i określa wskazania konserwatorskie dot. ww. nieruchomości:

- zachowaniu podlega historyczny układ przestrzenny zespołu dworsko – folwarcznego w Konarzewie. Nowa zabudowa powinna stanowić kontynuację zabudowy historycznej, respektując jej układ, wygląd, gabaryty,
- dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych. Obiekty powinny być zlokalizowane w linii zabudowy z budynkiem mieszkalnym nr 3, który stanowi integralną część zabudowy folwarcznej z dopuszczeniem układu: np. jeden budynek w linii zabudowy budynku nr 3 z budynkiem (np. gospodarczym) zlokalizowanym w tyle działki. Nowopowstałe budynki powinny być podporządkowane zabudowie historycznej w zakresie usytuowania, skali, bryły, podziałów architektonicznych. Budynki powinny być zlokalizowane kalenicowo względem ulicy. Posiadać bryłę prostopadłościenną nakrytą dachem stromym dwuspadowym, symetrycznym, krytym dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastoczerwonym,
- od strony drogi należy zastosować ogrodzenie działki o wyglądzie nawiązującym do murowanego ogrodzenia historycznego.

W związku z powyższym wszelkie roboty budowlane prowadzone na tym terenie, podziały nieruchomości, i inne działania mogące wpłynąć na wygląd zabytku muszą być prowadzone po uprzednim uzyskaniu pozwoleń konserwatorskich na podstawie przepisów określonych w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Sposób zagospodarowania działki musi być dostosowany do wyglądu zabytkowego sąsiedztwa i nie może wpłynąć negatywnie na wygląd całego założenia. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 5 pkt.3 i art.4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. tj. Dz. U. z 2022r., poz. 840 ze zm.) obiektowi zabytkowemu należy zapewnić zabezpieczenie i utrzymanie w jak najlepszym stanie, w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości.

Przeniesienie własności zabytku wpisanego do rejestru zabytków może nastąpić po przedłożeniu i zaakceptowaniu przez Kierownika Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatury w Lesznie programu zagospodarowania zabytku nieruchomego, zgodnie z przepisami art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2018r. poz. 2067 ze zm.). Program użytkowy dla ww. obiektów powinien zawierać przyszły sposób wykorzystania zabytku zgodnie z zasadami ochrony.

Na terenie przedmiotowej działki nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, ani inne obiekty zabytkowe. Jednocześnie WWKZ w Poznaniu przypomina, że w przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót ziemnych na przedmiot co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami „1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; 2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta [...]”.

W odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości nie toczy się postępowanie o charakterze określonym w art. 56 ust. 2 ustawy o g.n.r.S.P.

Cena sprzedaży zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

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

KOWR może rozłożyć spłatę należności na roczne lub półroczne raty, na warunkach określonych w art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16.02.2012r. 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), na okres nie dłuższy niż 15 lat, jeżeli przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości nabywca nieruchomości wpłacił co najmniej 10% jej ceny i przedłożył zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

Dodatkowo Nabywca w umowie notarialnej oświadczy, że podaje się egzekucji w trybie art.777 §1 pkt. 5 co do zapłaty kwoty 40% w przypadku:

- 1) przeniesienia własności nieruchomości nabytej z Zasobu przed upływem 15 lat od dnia nabycia nieruchomości
- 2) ustanawiania bez zgody KOWR hipoteki na nieruchomości nabytej z ZWRSP na rzecz innych podmiotów niż KOWR
- 3) złożenia nieprawdziwego oświadczenia o którym mowa w art. 29b ust.1 ww. ustawy, a dotyczącego pochodzenia środków finansowych na zakup nieruchomości oraz braku zawarcia umowy przedwstępnej na zbycie nabywanej nieruchomości,

WYKAZ - GRUNTY ROLNE

a także w przypadku osób fizycznych – zaprzestania osobistego prowadzenia gospodarstwa przed upływem 15 lat od dnia nabycia nieruchomości. Minimalna kwota, do której nabywca winien poddać się egzekucji w akcie notarialnym winna odpowiadać 150% kwoty, która podlega zabezpieczeniu.

Nieruchomości sprzedawana jest na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków.

Zgodnie z art. 28a ust.1 ustawy z dnia 19.10.1991r o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2024r., poz. 589) 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 2024r., poz. 589).

Zgodnie z art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19.10.1991r. *o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa* (Dz.U. z 2024r., poz. 589) KOWR przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zastrzega sobie możliwość wprowadzenia do umowy sprzedaży umownego prawa odkupu na podstawie kodeksu cywilnego.

Zastrzega się umowne prawo odkupu, na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego, wykonywane przez KOWR na rzecz Skarbu Państwa w okresie pięciu lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.

1. Prawo odkupu może zostać wykonane przez KOWR 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 uchwalania 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 złoża surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości,
 - g) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez Kupującego,
 - h) wydano decyzję o warunkach zabudowy (decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) dotyczącą lokalizacji elektrowni wiatrowej lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazano konkretną lokalizację elektrowni wiatrowej na przedmiotowej nieruchomości.
2. W razie wykonania prawa odkupu całej nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
 - a) ceny nieruchomości określonej w akcie notarialnym,
 - b) udokumentowanych kosztów poniesionych przez Kupującego w związku z zawarciem niniejszej umowy i przeniesieniem własności nieruchomości tj. opłaty notarialnej, wpisu w związku z ujawnieniem własności w księdze wieczystej,
 - c) wartości nakładów na nieruchomość poniesionych do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez KOWR, z zastrzeżeniem pkt 3 ppkt a).
3. W razie wykonania odkupu części nieruchomości lub udziału w nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
 - a) części ceny całej nieruchomości, ustalonej proporcjonalnie do udziału wartości odkupywanej części w wartości całej nieruchomości, określonej w wycenie stanowiącej podstawę ustalenia ceny.
 - b) kosztów, o których mowa w pkt 2 ppkt b),
 - c) wartości nakładów poniesionych na odkupowaną część nieruchomości do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez KOWR, z zastrzeżeniem, że nakłady te zostaną uwzględnione w cenie odkupu tylko o tyle, o ile zwiększą wartość nieruchomości lub jej części w stosunku do ceny określonej odpowiednio w pkt 2 ppkt a) i w pkt 3 ppkt a).
4. Jeżeli w dacie wykonywania prawa odkupu nieruchomość obciążona będzie hipoteką, zapłata przez KOWR ceny określonej zgodnie z pkt 2 ppkt a) i pkt 3 ppkt a) zostanie uiszczona po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej.
4. Jeżeli w dacie wykonywania prawa odkupu nieruchomość obciążona będzie hipoteką, zapłata przez KOWR ceny określonej zgodnie z pkt 2 ppkt a) i pkt 3 ppkt a) zostanie uiszczona po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej.

Dodatkowo Nabywcy w umowie notarialnej oświadczają, że podają się egzekucji w trybie art.777 §1 pkt. 5 co do zapłaty kwoty 40% w przypadku:

WYKAZ - GRUNTY ROLNE

- 1) przeniesienia własności nieruchomości nabytej z Zasobu przed upływem 15 lat od dnia nabycia nieruchomości
- 2) ustanawiania bez zgody KOWR hipoteki na nieruchomości nabytej z ZWRSP na rzecz innych podmiotów niż KOWR
- 3) złożenia nieprawdziwego oświadczenia o którym mowa w art. 29b ust.1 ww. ustawy, a dotyczącego pochodzenia środków finansowych na zakup nieruchomości oraz braku zawarcia umowy przedwstępnej na zbycie nabywanej nieruchomości, a także w przypadku osób fizycznych – zaprzestania osobistego prowadzenia gospodarstwa przed upływem 15 lat od dnia nabycia nieruchomości.

Minimalna kwota, do której nabywca winien poddać się egzekucji w akcie notarialnym winna odpowiadać 150% kwoty, która podlega zabezpieczeniu.

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 ta będzie sprzedawana w drodze przetargu. Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane do wiadomości w odrębnym ogłoszeniu.

Niniejszy wykaz zostanie zamieszczony na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń w siedzibach: KOWR OT w Poznaniu, KOWR Sekcji Zamiejscowej w Lesznie, we właściwym miejscowo Urzędzie Gminy, we właściwym miejscowo sołectwie, we właściwej miejscowo Izbie Rolniczej, na stronie internetowej www.gov.pl/web/kowr Biuletynie Informacji Publicznej KOWR.

Szczegółowe informacje o nieruchomości można uzyskać w siedzibie KOWR OT Poznań – Sekcji Zamiejscowej w Lesznie, ul. Chrobrego 8, 64-100 Leszno tel. 65 511 76 03

Wykaz wywieszono : 12 lutego 2025r.

Wykaz zdjęto : 26 lutego 2025r.