



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Poznaniu

POZ.WKUZ.GZ.4243.15.2024.APR.24

WYKAZ

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W POZNANIU

podaje do publicznej wiadomości **WYKAZ** następujących nieruchomości rolnych przeznaczonych do dzierżawy położonych w obrębach **KWILCZ, ORZESZKOWO I ROZBITEK**, gmina **Kwilcz**, powiat **międzychodzki**, województwo **wielkopolskie**.

Przedmiotem dzierżawy będą:

1) **zabudowana nieruchomość rolna** położona w obrębach **Kwilcz i Orzeszkowo**, gmina **Kwilcz** tzw. „**Obiekt Rolno-Stawowy Orzeszkowo**”, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako **działki nr: 228** o pow. 1,1647 ha (ark. mapy 5)- **ob. Kwilcz, 16** o pow. 2,7748 ha (ark. mapy 1), **18/8** o pow. 0,0376 ha (ark. mapy 1), **18/9** o pow. 45,8727 ha (ark. mapy 1), **21/6** o pow. 40,5604 ha (ark. mapy 1), **21/7** o pow. 0,0072 ha (ark. mapy 1), **21/8** o pow. 3,0766 ha (ark. mapy 1), **76/5** o pow. 21,7839 ha (ark. mapy 3), **76/10** o pow. 8,9716 ha (ark. mapy 3), **81/23** o pow. 17,8023 ha (ark. mapy 1), **86** o pow. 23,2820 ha (ark. mapy 3), **93/2** o pow. 20,9375 ha (ark. mapy 3)- **ob. Orzeszkowo, o łącznej powierzchni 186,2713 ha**, w tym: RIIIa – 22,3670 ha, RIIIb – 16,1657 ha, RIVa – 48,0384 ha, RIVb – 32,2747 ha, RV – 32,9079 ha, łIV – 7,1544 ha, łV – 0,5118 ha, łVI – 0,2350 ha, PsIV – 0,6236 ha, PsVI – 0,6000 ha, Br-RIVa – 1,9695 ha, Br-PsIV – 0,3383 ha, W – 0,8872 ha, W-RIVa – 0,0707 ha, W-RIVb – 0,0415 ha, W-RV – 0,0312 ha, W-łIV – 0,2845 ha, LsIII – 1,3610 ha, LsIV – 0,8179 ha, Lz – 1,9934 ha, N – 5,6516 ha, Wp – 0,0072 ha, Ws – 0,4810 ha, Wsr – 8,6156 ha, Wsr- RIVb – 2,8422 ha.

Działki nr 228 (ob. Kwilcz), 21/6, 21/7, 21/8, 76/5, 76/10, 93/2 (ob. Orzeszkowo) posiadają nieuregulowany stan prawny w Księdze Wieczystej. Dla działki nr 16 (ob. Orzeszkowo) prowadzona jest księga wieczysta nr PO2A/00027506/8 przez Sąd Rejonowy w Szamotułach, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Międzychodzie. Dla działek nr 18/8, 18/9, 81/23, 86 (ob. Orzeszkowo) prowadzona jest księga wieczysta nr PO2A/00027478/2 przez Sąd Rejonowy w Szamotułach, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Międzychodzie.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA w KW nr PO2A/00027478/2

OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ: DWÓR OB. DOM MIESZKALNY NR 25 W MIEJSCOWOŚCI ORZESZKOWO, GMINA KWILCZ, POWIAT MIĘDZYCHODZKI POŁOŻONY NA DZIAŁCE NR 81/23 WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA POZNAŃSKIEGO POD NR 1579/A WPISANY ZOSTAŁ DO KSIĘGI A REJESTRU ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO POD NR REJESTRU 1162/WLKP/A.

Nieruchomość w kompleksie posiada dostęp do drogi publicznej.

Nieruchomości położone są w I okręgu podatkowym.

W skład nieruchomości wchodzi następujące **budynki i budowle oraz urządzenia trwale z nimi związane**:

- ST 108 108/600AZ Budynek gospodarczy B dz.81/23 Orzeszkowo
- ST 211 211/591AZ Linia elekt.-oświetleniowa A dz.93/2 Orzeszkowo
- ST 211 211/599AZ Linia elekt.-oświetleniowa B dz.81/23 Orzeszkowo
- ST 102 102/O/10/+1 Garaż 3 segmentowy
- ST 102 O/10/+1 GARAZ CIAGNIK. 4 segmentowy
- ST 108 O/11 MAGAZYN NAWOZOW SZTUCZNYCH
- ST 108 O/14 STODOLA

61-701 Poznań, ul. Fredry 12, 61/ 856 06 01, strona www.kowr.gov.pl

- ST 108 O/19 OBORA I
- ST 108 O/21 STAJNIA
- ST 108 O/22/+2 CHLEWNIA
- ST 109 O/28/+2 CIELECIARNIA - OBORA II
- ST 110 O/5 BUDYNEK MIESZKALNY
- ST 136 O/13 MAGAZYN ZBOZOWY
- ST 136 O/29/+1 SILOSY ZBOZOWE
- ST 136 O/29/+2 MAGAZYN
- ST 136 O/30 SILOS ZBOZOWY
- ST 136 O/31/+2 SILOS ZBOZOWY
- ST 211 O/11 SIEC ELEKTRYCZNA
- ST 220 O/14 UTWARDZENIE PODWORZA
- ST 226 1/O/+2 URZADZENIE WODNI KANALIZACYJNE
- ST 226 2/+146 DRENAZ RURKOWY
- ST 291 O/12 OGRODZENIE
- ST 660 O/5/+2 WAGA WOZOWA

W skład nieruchomości wchodzi następujące **budowle ziemne i hydrotechniczne**:

- ST 224 224/585AZ Grobla ziemna A dz.93/2 Orzeszkowo
- ST 224 224/586AZ Mnich betonowy 1A dz.93/2 Orzeszkowo
- ST 224 224/587AZ Mnich betonowy 2A dz. 93/2 Orzeszkowo
- ST 224 224/588AZ Mnich drewniany 1A dz.93/2 Orzeszkowo
- ST 224 224/590AZ Mnich drewniany 3A dz.93/2 Orzeszkowo
- ST 224 224/592AZ Jaz piętrzący A dz.93/2 Orzeszkowo
- ST 224 224/593AZ Groble ziemne B dz. 81/23 Orzeszkowo
- ST 224 224/594AZ Mnich betonowy 1B dz. 81/23 Orzeszkowo
- ST 224 224/595AZ Mnich betonowy 2B dz.81/23 Orzeszkowo
- ST 224 224/596AZ Mnich betonowy 3B dz. 81/23 Orzeszkowo
- ST 224 224/597AZ Mnich drewniany 1B dz. 81/23 Orzeszkowo
- ST 224 224/598AZ Mnich drewniany 2B dz. 81/23 Orzeszkowo
- ST 224 224/601AZ Mnich betonowy 4B dz. 81/23 Orzeszkowo

Budynek mieszkalny o nr inw. ST 110 O/5 jest częściowo użytkowany znajduje się w nim 6 lokali mieszkalnych, z czego 1 objęty jest umową najmu z najemcami używającymi lokale wraz z pomieszczeniami przynależnymi (m.in. garaż i 2 drewniane boksy gospodarcze) oraz ogródkiem przydomowym. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, odgromową, wod-kan. Budynek jest w części orynnowany. Dzierżawca zobowiązany będzie do wstąpienia w wynikające z tych umów prawa i obowiązki wynajmującego.

Na działce nr 81/23 znajdują się nieużytkowane drewniane szopy oraz słupy jak również przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN. Przez działkę nr 86 ob. Orzeszkowo przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN.

Zgodnie z pismem Urzędu Gminy Kwilcz dla działki nr **228**, położonej w obrębie geodezyjnym Kwilcz, gm. Kwilcz oraz dla działek nr **16, 18/8, 18/9, 76/5, 76/10, 81/23, 93/2**, położonych w obrębie Orzeszkowo, gm. Kwilcz, nie ma opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla **części działek nr 21/6, 21/7 i 21/8**, położonych w obrębie Orzeszkowo, gm. Kwilcz został sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XXXI/224/05 Rady Gminy Kwilcz z dnia 28.11.2005 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ośrodka rekreacyjnego w Orzeszkowie. Dla **części działki nr 21/6** objętej planem miejscowym ustalono przeznaczenie: teren ośrodka wypoczynkowego (UT1), teren motelu, hotelu (UT2), teren Campingu (UT3), teren pola namiotowego (UT4), teren sportu, boiska gier małych, korty kryte, korty ziemne, siatkówka (US), teren sportu i zieleni publicznej, place zabaw i gier dla dzieci (US, Zp), teren parkingów (KP), droga dojazdowa (KDD), droga pieszo – jezdna (KX), teren stacji transformatorowej (EE). Dla **części działek nr 21/7 i 21/8** objętej planem miejscowym ustalono przeznaczenie: tereny zieleni ochronnej (ZO), ciąg spacerowy. Dla **części działki nr 86** obręb Orzeszkowo został sporządzony aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XX/157/2020 Rady Gminy Kwilcz z dnia 2 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 86 obrębu Orzeszkowo, gm. Kwilcz. Dla części działki nr 86 objętej planem

miejscowym ustalono przeznaczenie: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U; teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kwilcz przyjętym Uchwałą nr XXIX/265/02 z dnia 27 czerwca 2002 r. przez Radę Gminy Kwilcz (ze zmianami) jako kierunki obecnego i przyszłego zagospodarowania przyjęto funkcję:

- dla działki nr **228**, położonej w obrębie Kwilcz, gm. Kwilcz- grunty orne o mniejszej przydatności dla rolnictwa, na granicy przedmiotowej działki nr 228 obręb Kwilcz z działką nr 93/2 ob. Orzeszkowo znajduje się stanowisko archeologiczne: Orzeszkowo stanowisko nr 5, obszar AZP 49-20/6;
- dla działki nr **16**, położonej w obrębie Orzeszkowo, gm. Kwilcz- sugerowana granica rolniczej przestrzeni produkcyjnej, przedmiotowa działka leży na terenie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego oraz na terenie obszaru Natura 2000;
- dla działki nr **18/8**, położonej w obrębie Orzeszkowo, gm. Kwilcz- łąki, przedmiotowa działka leży na terenie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego oraz na terenie obszaru Natura 2000;
- dla działki nr **18/9**, położonej w obrębie Orzeszkowo, gm. Kwilcz- w części sugerowana granica rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w części łąki, przedmiotowa działka leży na terenie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego oraz na terenie obszaru Natura 2000, na przedmiotowej działce zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne: stanowisko nr 7, obszar AZP 49-20/20;
- dla **części działki nr 21/6**, położonej w obrębie Orzeszkowo, gm. Kwilcz- w części sugerowana granica rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w części tereny rekreacyjne, w części lasy pozostałe, w części działki występują tereny o wyraźnej atrakcyjnej rzeźbie, przedmiotowa działka leży na terenie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego oraz na terenie obszaru Natura 2000, na terenie działki znajdują się dwa stanowiska archeologiczne: stanowisko nr 1, obszar AZP 49-20/2 i stanowisko nr 2 obszar AZP 49-20/3;
- dla **części działek nr 21/7 i 21/8**, położonych w obrębie Orzeszkowo, gm. Kwilcz- grunty orne o mniejszej przydatności dla rolnictwa lub teren drogi krajowej, przedmiotowe działki leżą na terenie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego oraz na terenie obszarów Natura 2000;
- dla działki nr **76/5**, położonej w obrębie Orzeszkowo, gm. Kwilcz- grunty orne o mniejszej przydatności dla rolnictwa, działka leży na terenie obszaru chronionego Natura 2000 Puszcza Notecka, w planach GDDKiA jest rozbudowa drogi krajowej 24 na odcinku Pniewy – Rozbitek (obecnie trwa procedura związana z wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach m.in. dla działki nr 76/5 obręb Orzeszkowo);
- dla działki nr **76/10**, położonej w obrębie Orzeszkowo, gm. Kwilcz- grunty orne o mniejszej przydatności dla rolnictwa, działka leży na terenie obszaru chronionego Natura 2000 Puszcza Notecka, dla części działki została wydana decyzja o warunkach zabudowy Nr 25/2019 z dnia 4 czerwca 2019 r. (RRG.6730.21.2019.GP) w sprawie budowy stacji paliw wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w planach GDDKiA jest rozbudowa drogi krajowej 24 na odcinku Pniewy – Rozbitek (obecnie trwa procedura związana z wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach m.in. dla działki nr 76/10 obręb Orzeszkowo);
- dla działki nr **81/23**, położonej w obrębie Orzeszkowo, gm. Kwilcz- w części grunty orne o mniejszej przydatności dla rolnictwa, w części łąki w części tereny z wiodącą funkcją przemysłowo – gospodarczą, dla przedmiotowej działki została wydana decyzja Nr 26/2005 z dnia 10.11.2005 r. o warunkach zabudowy w sprawie zmiany sposobu użytkowania obory na chlewnię o obsadzie do 60 DJP oraz decyzja Nr 9/2019 z dnia 24.10.2019 r. (RRG.6733.2.2019.GP) o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie kanalizacji ściekowej grawitacyjnej i tłocznej, na działce znajduje się zespół dworsko – folwarczny wpisany do gminnej ewidencji zabytków, w skład którego wchodzi: dwór (wpisany do rejestru zabytków: 1579/A z dnia 27.07.1974 e.), stajnia, obora, obora, spichlerz, stodoła murowana, przez przedmiotową działkę przebiega kanalizacja sanitarna;
- dla **części działki nr 86**, położonej w obrębie Orzeszkowo, gm. Kwilcz- grunty orne o mniejszej przydatności dla rolnictwa;
- dla działki nr **93/2**, położonej w obrębie Orzeszkowo, gm. Kwilcz- grunty orne o mniejszej przydatności dla rolnictwa, w części wody istniejące i projektowane, na granicy działki nr 228 obręb Kwilcz z działką nr 93/2 ob. Orzeszkowo znajduje się stanowisko archeologiczne: Orzeszkowo stanowisko nr 5, obszar AZP 49-20/6.

Rada Gminy Kwilcz podjęła Uchwałą Nr XLVI/378/2023 z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz, m.in. dla działki nr **76/10** obręb Orzeszkowo oraz działek **76/5** i **części działki nr 86** obręb Orzeszkowo, gm. Kwilcz. Rada Gminy Kwilcz podjęła Uchwałą Nr XLVI/381/2023 z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 76/10, 76/5 oraz części działki nr 86 obręb Orzeszkowo, gm. Kwilcz.

Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie na działkach:

- **nr 16** obręb Orzeszkowo, gm. Kwilcz częściowo występuje obszar gruntów zdrenowanych;
- **nr 18/8** obręb Orzeszkowo, gm. Kwilcz występuje urządzenie melioracji wodnych – rów oznaczony jako R-ł;

- **nr 18/9** obręb Orzeszkowo, gm. Kwilcz występują urządzenia melioracji wodnych – rów oznaczony jako R-Ł, R-Ł-1, R-Ł-2, R-Ł-3 oraz na części działki występuje obszar gruntów zdrenowanych;
- **nr 21/6** obręb Orzeszkowo, gm. Kwilcz występują urządzenia melioracji wodnych – rowy oznaczone jako R-L, R-14, R-K-1, R-K-2, R-K-3, R-K oraz na części działki występują obszary gruntów zdrenowanych;
- **nr 21/8** obręb Orzeszkowo, gm. Kwilcz występują urządzenia melioracji wodnych – rowy oznaczone jako R-16, R-17, R-18, R-19 oraz na części działki występuje obszar gruntów zdrenowanych;
- **nr 76/5** obręb Orzeszkowo, gm. Kwilcz na części działki występuje sieć drenarska;
- **nr 76/10** obręb Orzeszkowo, gm. Kwilcz występuje urządzenie melioracji wodnych – rów oznaczony jako R-21;
- **nr 93/2** obręb Orzeszkowo, gm. Kwilcz występuje urządzenie melioracji wodnych – rów oznaczony jako R-O.

Działki nr **21/6**, **21/7** i **21/8**, położone w obrębie Orzeszkowo, gm. Kwilcz pokryte są w części śródlądową wodą płynącą – jezioro Kwileckie. Działka nr **81/23** obręb Orzeszkowo, gm. Kwilcz graniczy lub może być w części pokryta śródlądową wodą płynącą – Dopływ z Kwilcza (Struga Kwilecka). Działka nr **93/2** obręb Orzeszkowo, gm. Kwilcz pokryta jest w części śródlądową wodą płynącą – Dopływ z Kwilcza (Struga Kwilecka).

Na **części działek nr 81/23 i 93/2**, położonych w obrębie Orzeszkowo, gm. Kwilcz znajdują się zbiorniki wodne. Powyższe zbiorniki na gruncie stanowią stawy przeznaczone do produkcji ryb. Przyszły dzierżawca zobowiązany będzie do prowadzenia racjonalnej gospodarki rybackiej, prowadzenia stawowej księgi gospodarczej, utrzymania w należyтым stanie urządzeń hydrotechnicznych tj. grobli, mnichów, jazów, zastawek, odłówek, przepustów oraz konserwacji i utrzymania urządzeń wodnych melioracji szczegółowych (doprowadzalników i odprowadzalników wody).

Zgodnie z pismem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu na działce nr **81/23** obręb Orzeszkowo, gm. Kwilcz znajduje się dwór wpisany do rejestru zabytków na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 27.07.1974 r. pod numerem rejestru 27.07.1974. Na terenie przedmiotowej działki nr 81/23 ob. Orzeszkowo, gm. Kwilcz znajduje się zespół folwarczny ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, budynki wchodzące w skład zespołu folwarcznego ujęte są wojewódzkiej ewidencji zabytków (stajnia oraz stodoła) i w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej przez Wójta Gminy Kwilcz (stajnia, obora I, obora II, spichlerz, stodoła, budynek transformatorowi).

Na działkach nr **21/6**, **81/23**, **93/2** ob. Orzeszkowo, gm. Kwilcz zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne AZP 49-20/2 (dz. 21/6), AZP 49-20/5 (dz. 81/23), AZP 49-20/6 (dz. 93/2) ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków (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. tj. Dz. U. 2022 r. poz. 840). Terenowe pozostałości pradziejowego i historycznego osadnictwa stanowią zabytek archeologiczny podlegający ochronie i opiece konserwatorskiej bez względu na stan zachowania.

Przyszły dzierżawca zobowiązany będzie do realizacji wskazań konserwatorskich wydanych przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu. WWKZ nie wnosi zastrzeżeń odnośnie rozdysponowania ww. nieruchomości w formie dzierżawy i określa poniżej wskazania konserwatorskie dla przyszłego dzierżawcy:

DWÓR

Obiekt z I połowy XIX w., na planie prostokąta, murowany i otynkowany, podpiwniczony, parterowy z poddaszem, z dachem stromym, dwuspadowym z naczółkami, krytym dachówką karpiówką układaną w koronkę. Na północnej połaci dachu trzy okna (wole oka), na połaci południowej pierwotnie również trzy okna (wole oka), obecnie jedno z nich zastąpiono niewielką wystawką. Wejście główne na osi elewacji północnej, w formie wnęki wycofanej z lica elewacji. Na elewacji południowej (ogrodowej) środkowa część parteru wysunięta w formie ryzalitu z dachem wielospadowym. Na elewacji szczytowej wschodniej dodatkowe wejście do budynku, do elewacji szczytowej zachodniej przylega murowana i otynkowana dobudówka na planie prostokąta, parterowa, z dachem dwuspadowym krytym dachówką karpiówką. Stolarka okienna w części zachodniej dworu i na piętrze drewniana, w części wschodniej (parter) wymieniona na okna z PCV. Charakterystyczny dla budynku jest masywny gzyms podokapowy oraz fryz meandrowy pod okapem na elewacji frontowej. Obiekt jest obecnie nieużytkowany. Konieczne jest użytkowanie obiektu i przeprowadzenie jego remontu.

Dla zachowania walorów zabytkowego budynku istotne jest:

- utrzymanie w niezmienionym kształcie historycznej formy architektonicznej, gabarytów, geometrii dachu, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej,
- ingerencja w formę architektoniczną obiektu oraz wystrój wnętrz powinna przede wszystkim zakładać przeprowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich przy użyciu materiałów i technologii kompatybilnych z oryginalnymi rozwiązaniami, z maksymalnym zachowaniem substancji zabytkowej. Ważnym elementem jest też odpowiedni dobór materiałów oraz kolorystyki analogicznych do historycznych elementów dworu,
- podstawą opracowania konkretnych rozwiązań powinny być wyniki badań konserwatorskich, zawierające rozpoznanie historii obiektu a także materiałów, technik oraz technologii oraz motywów dekoracyjnych, przy użyciu których wykonano historyczne elementy. W przypadku

braku wiedzy na temat nie zachowanych elementów obiektu, uzupełnienia powinny być wykonane na zasadzie aranżacji, opartej na szczegółowym rozpoznaniu stylistyki oraz historii danego zabytku, specjalistycznej wiedzy z zakresu historii sztuki, architektury oraz technik budowlanych,

- wszelkie planowane inwestycje budowlane powinny być też przeprowadzone w poszanowaniu dla historycznego wyglądu obiektu.

Wszelkie prace podejmowane przy obiekcie, ich zakres, sposób realizacji oraz rozwiązania materiałowe należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu oraz wystąpić do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z wnioskiem o wydanie pozwolenia na przeprowadzenie prac przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. 2022 r. poz. 840). Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 5 pkt 3 i art. 4) obiektowi zabytkowemu należy zapewnić zabezpieczenie i utrzymanie w jak najlepszym stanie w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości. Na wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, restauratorskie (w tym remontowe, adaptacyjne, modernizacyjne, wymianę instalacji wewnętrznych), na inne działania mogące wpłynąć na zmianę wyglądu zabytku oraz umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów należy uzyskać zgodę właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków (zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami tekst jedn. Dz. U. z 2002 r. poz. 840). Należy również przestrzegać przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.) w tym wynikających z art. 5.

Zespół folwarczny

Z XIX w. usytuowany w południowej części wsi o zwartej zabudowie skupionej wokół podwórzka zabudowanego budynkami gospodarczymi. W pierzei wschodniej wznosi się stodoła z 2 poł. XIX w., w pierzei północnej 2 obory z 2 poł. XIX w., część przebudowane, w pierzei zachodniej magazyn z przełomu XIX/XX, przebudowany w 1959 r., w pierzei południowej dwór oraz chlewnia z lat 60 XX w. Pośrodku podwórzka zachowany budynek magazynu z 1 św. XX w., przebudowany, oraz stajni z 2 poł. XIX w., w narożu pd-wsch zachowana charakterystyczna transformatorownia z okresu międzywojennego, obora i niewielka stodoła, w pierzei pd. Stodoła, w pierzei niewielki budynek gospodarczy oraz współczesna chlewnia, później kurnik. Należy zachować układ przestrzenny podwórzka, oraz widok na dwór usytuowany w pierzei południowej. Z uwagi na fakt ujęcia zespołu oraz poszczególnych obiektów w gminnej ewidencji zabytków ochronie konserwatorskiej podlegają takie elementy jak:

- historyczna forma budynków,
- forma i kąt nachylenia połaci dachowych,
- rozmieszczenie historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
- zachowany detal architektoniczny na elewacjach oraz kamienne, ceglane i drewniane fragmenty elewacji,
- zastosowanie materiały historyczne i technologie,
- dodatkowo warto zwrócić uwagę na elementy wyposażenia wewnątrz świadczące o zabytkowym charakterze obiektów,
- ewentualna nowa zabudowa podwórzka winna być dostosowana pod względem gabarytów do historycznej budynków i powinna stanowić uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub w wykazie obiektów przewidzianych do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków pozwolenie na budowę wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Zabytki archeologiczne

Terenowe pozostałości pradziejowego i historycznego osadnictwa stanowią zabytek archeologiczny podlegający ochronie i opiece konserwatorskiej bez względu na stan zachowania. WWKZ zastrzega, że wszelkie zmiany sposobu ich przekształcenia ich wiązać się będą z koniecznością uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków na etapie prowadzonych postępowań na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto ww. nieruchomość powinna być użytkowana w sposób nie zagrażający historycznym wartościom zabytków na jej terenie, a posiadacz zabytku winien przestrzegać przepisów zawartych w art. 5 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

WWKZ 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[...]”. Powyższe zapisy znajdują odzwierciedlenie w postanowieniach umowy dzierżawy.

KOWR zastrzega sobie możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy dzierżawy w części dotyczącej nieruchomości przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego gminy lub studium na cele nierolne.

Czynsz dzierżawny za lasy zostanie ustalony zgodnie z zasadami stosowanymi w KOWR, po opracowaniu uproszczonego planu urządzenia lasu lub ustaleniu przez nadleśniczego zadań z zakresu gospodarki leśnej.

Na zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości o powierzchni przekraczającej 100 ha, wymagana jest zgoda Dyrektora Generalnego KOWR.

Roczny wywoławczy czynsz dzierżawny wynosi równowartość 1123 dt pszenicy, w tym: 886 dt za grunty, 70 dt za budynki i budowle oraz urządzenia trwale z nimi związane, 28 dt za budowle ziemne i hydrotechniczne, 139 dt za grunty pod stawami (stawy).

Nieruchomość wydzierżawiona zostanie do dnia 08.11.2027 roku na cele rolne.

2) zabudowana nieruchomość rolna położona w obrębie **Rozbitek**, gmina **Kwilcz** tzw. „**Obiekt Rolny Rozbitek**”, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako **działki nr: 18/10** o pow. 4,9254 ha (ark. mapy 2), **18/58** o pow. 28,5420 ha (ark. mapy 2), o **łącznej powierzchni 33,4674 ha**, w tym: RIIIa - 1,4001 ha, RIVa - 14,6934 ha, RIVb - 0,8180 ha, RV - 13,5901 ha, Br-RV - 2,5752 ha, N - 0,3906 ha.

Działki nr 18/10 i 18/58 ob. Rozbitek posiadają nieuregulowany stan prawny w Księdze Wieczystej nr PO2A/00040646/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szamotułach, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Międzychodzie.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA w KW nr PO2A/00040646/8

INNY WPIS- ZESPÓŁ FOLWARCZNY ZNAJDUJĄCY SIĘ NA DZIAŁCE NR 18, 20, 27 WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA POZNAŃSKIEGO POD NR 2559/A.

OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE- ODPLATNA ZA JEDNORAZOWYM WYNAGRODZENIEM NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU (ENEA OPERATOR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ).

Nieruchomość w kompleksie posiada dostęp do drogi publicznej. Działka nr 18/10 posiada dostęp do drogi publicznej gminnej G238631P poprzez działkę nr 19 obręb Rozbitek- droga gminna wewnętrzna. Działka nr 18/58 posiada dostęp do drogi publicznej gminnej G238631P poprzez działkę nr 17 i 19 obręb Rozbitek- grogi gminne wewnętrzne.

Nieruchomości położone są w I okręgu podatkowym.

W skład nieruchomości wchodzi następujące **budynki i budowle oraz urządzenia trwale z nimi związane**:

ST 101 R/17/+2 WARSZTAT - GARAŻE dz. 18/10 Rozbitek
ST 108 R/18/+1 OW CZARNIA dz. 18/10 Rozbitek
ST 108 R/23/+1 OW CZARNIA NR 2 dz. 18/10 Rozbitek
ST 108 R/24/+1 MAGAZYN dz. 18/10 Rozbitek
ST 108 R/33/+1 MAGAZYN MAT PĘDNYCH dz. 18/10 Rozbitek
ST 210 R/22/+3 ELEKTRYFIKACJA PODWÓRZA dz. 18/10 Rozbitek
ST 291 R/14/+4 OGRODZENIE Z PŁYT BET dz. 18/10 Rozbitek
ST 291 R/26/+2 OGRODZENIE Z PŁYT dz. 18/10 Rozbitek
ST 613 R/7/+6 STACJA TRANSFORMATOROWA dz. 18/10 Rozbitek

Na terenie działki nr 18/10 ob. Rozbitek w części budynki ogrodzone siatką leśną i oznakowane tablicami informacyjnymi o grożącym niebezpieczeństwie i dostępem osób trzecich. Przez działkę przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna w części odcięta, uszkodzona. Ogrodzenia uszkodzone, w części teren nieogrodzony. Na przedmiotowej działce znajdują się 2 dystrybutory- uszkodzone. Przez teren obiektu przebiega sieć wodociągowa- hydrant. Przez działkę nr 18/58 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN.

Zgodnie z pismem Urzędu Gminy Kwilcz dla działki nr **18/10**, położonej w obrębie geodezyjnym Rozbitek, gm. Kwilcz został sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr XII/88/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 18/9 i części działki nr 18/10 w Rozbiku. Dla części działki nr **18/58** (około 13,8 ha) został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr V/30/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 28.02.2011 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kwilcz, dla terenów położonych w części obrębów: Prusim, Mechnacz, Rozbitek (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 108, poz. 1818 z 20.04.2011 roku). Dla części przedmiotowej działki ustalono przeznaczenie: 12RP- tereny rolnicze z możliwością zabudowy. W obecnie obowiązującym studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz przyjętym Uchwałą nr XXIX/265/02 z dnia 27 czerwca 2002 roku przez Radę Gminy Kwilcz, dla obszaru obejmującego działkę **18/58**, w części nieobjętej ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako kierunki obecnego i przyszłego zagospodarowania przyjęto funkcję: tereny rolno-przemysłowe. Część działki nr 18/10 oraz zabudowania zostały wpisane do rejestru zabytków pod poz. 2559/A z dnia 22.09.1995 r. jako dobra kultury: Zespół Folwarczny w Rozbitku. Przez teren działki nr 18/58 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN250 wraz ze strefą odległości podstawowej.

Zgodnie z pismem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu na terenie działki nr **18/10** w m. Rozbitek, gm. Kwilcz znajduje się zespół folwarczny tzw. „nowy” wpisany do rejestru zabytków na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 22.09.1995 r. pod numerem rejestru 2559/A. W skład zespołu folwarcznego wpisanego do rejestru zabytków wchodzi folwark „nowy” zachodni wraz z budynkami w podwórze gospodarczym tj. owczarnia (w dec. Nr 6), owczarnią (w dec. Nr 8), stodoła 9 (w dec. Nr 9) i d. kuźnię, garażami i magazynem (w dec. Nr 10). Wszystkie znajdujące się na tym terenie zabytki wymagają podjęcia pilnych prac remontowych i podstawowych robót budowlanych zapobiegających dalszej ich destrukcji. Przyszły dzierżawca zobowiązany będzie do realizacji wskazań konserwatorskich wydanych przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu. WWKZ nie wnosi zastrzeżeń odnośnie rozdysponowania ww. nieruchomości w formie dzierżawy i określa wskazania konserwatorskie dot. ww. obiektów:

1. D. kuźnia, garaże i magazyn użytkowany później jako- warsztat-garaże, parterowy, z częścią środkową c nakrytą dachem 2-spadowym i częściami bocznymi nakrytymi dachami 4-spadowymi, pokrytym dachówką, o ceglanych ścianach z zachowaną stolarką. – należy zachować ceglane elewacje budynku, i dachówkowe pokrycie dachu, w trybie pilnym należy wykonać prace naprawcze przy pokryciu dachowym oraz zamontować rynny i rury spustowe w celu prawidłowego odprowadzenia wód opadowych od obiektu.
2. Owczarnia w pierzei wschodniej, murowana z cegły i kamienia, dach pokryty eternitem z uszkodzeniami, ściany ze spękaniem i narożu. – należy zachować bryłę budynku i jego konstrukcję, należy pilnie uzupełnić ubytki w pokryciu dachowym, a docelowo wymienić pokrycie na nowe, dokonać naprawy spękania ścian, wykonać właściwe odprowadzenie wody deszczowej od obiektu, należy zachować detal elewacji oraz kamienne i ceglane ściany.
3. Owczarnia w pierzei południowej, murowana z cegły, otynkowana, nakryta dachem 2-spadowym pokrytym eternitem.- należy zachować bryłę i wygląd elewacji, dokonać niezbędnych napraw pokrycia dachowego, założyć rynny i rury spustowe w celu właściwego odprowadzenia wód deszczowych od budynku.
4. Stodoła w pierzei zachodniej, murowana z cegły, nakryta dachem 2-spadowym pokrytym eternitem z ubytkami. – należy uszczelnić pokrycie dachowe, a docelowo wymienić je na nowe, należy zachować drewnianą konstrukcję stodoły i poddać ją pracom naprawczym, zachować wygląd ścian i ich artykulację z charakterystycznymi płytkami wnękami, zamontować rynny i rury spustowe w celu prawidłowego odprowadzenia wód deszczowych od budynku.
5. Podwórze folwarczne powinno pozostać niezabudowane, oczyszczone z roślinności, z zachowaniem istniejących bruków.

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 5 pkt 3 i art. 4) obiektowi zabytkowemu należy zapewnić zabezpieczenie i utrzymanie w jak najlepszym stanie w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości. Na wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, restauratorskie (w tym remontowe, adaptacyjne, modernizacyjne, wymianę instalacji wewnętrznych), na inne działania mogące wpłynąć na zmianę wyglądu zabytku oraz umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów należy uzyskać zgodę właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków (zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami tekst jedn. Dz. U. z 2002 r. poz. 840). Należy również przestrzegać przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.) w tym wynikających z art. 5. Przyszły dzierżawca zobowiązany będzie do realizacji wskazań konserwatorskich wydanych przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu. Ponadto zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 840) zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków wymaga posiadania przez posiadacza:

- 1) dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości tego zabytku, jak również możliwości jego dostosowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696);
- 2) uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu prac konserwatorskich przy zabytku nieruchomym, określającego zakres i sposób ich prowadzenia oraz wskazującego niezbędne do zastosowania materiały i technologie;
- 3) uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu zagospodarowania zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z tego zabytku, z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości.

W celu spełnienia wymagań, o których powyżej, wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany nieodpłatnie udostępnić do wglądu posiadaczowi zabytku nieruchomego posiadaną przez siebie dokumentację tego zabytku oraz umożliwić dokonywanie niezbędnych odpisów z tej dokumentacji.

Jednocześnie WVKZ 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[...]”. Powyższe zapisy znajdują odzwierciedlenie w postanowieniach umowy dzierżawy.

Działka nr 18/10 obręb Rozbitek została ujęta w wykazie nieruchomości, o którym mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o Krajowym Zasobie Nieruchomości. Z dniem ewentualnego przekazania nieruchomości do Krajowego Zasobu Nieruchomości, Prezes KZN może wypowiedzieć umowę dzierżawy w części dotyczącej działki z zachowaniem ustawowego terminu jej wypowiedzenia.

KOWR zastrzega sobie możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy dzierżawy w części dotyczącej nieruchomości przeznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego gminy lub studium na cele nierolne, w tym zgłoszone do KZN.

Roczny wywoławczy czynsz dzierżawny wynosi równowartość 174 dt pszenicy, w tym: 137 dt za grunty, 37 dt za budynki i budowle oraz urządzenia trwale z nimi związane.

Nieruchomość wydzierżawiona zostanie do dnia 08.11.2027 roku na cele rolne.

Nieruchomości zostaną wydzierżawione w drodze przetargów. Termin, miejsce i warunki przetargów zostaną podane do wiadomości w odrębnym ogłoszeniu.

Nieruchomości wydzierżawiane są na podstawie ewidencji gruntów i budynków. Ewentualne ustalanie przebiegu granic, wznawianie znaków granicznych, wyznaczanie punktów granicznych odbywa się na koszt i staraniem dzierżawcy, a KOWR OT w Poznaniu nie bierze odpowiedzialności za powstałe różnice w ich powierzchni. W przypadku podziałów geodezyjnych działek wydzierżawianych w części, KOWR OT w Poznaniu nie bierze odpowiedzialności za powstałe różnice w ich powierzchni przed i po podziałach. Umowny podział co do korzystania z działek wydzierżawianych w części odbywa się na koszt i staraniem dzierżawcy, a KOWR OT w Poznaniu nie bierze odpowiedzialności za powstałe różnice w ich powierzchni.

Niniejszy wykaz będzie wywieszony na tablicach ogłoszeń na okres **14 dni** w siedzibach: KOWR OT w Poznaniu, we właściwym miejscowo Urzędzie Gminy, we właściwym terytorialnie sołectwie i Izbie Rolniczej oraz opublikowany na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, stronie internetowej KOWR www.gov.pl/web/kowr.

Szczegółowe informacje można uzyskać w siedzibie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Poznaniu, 61-701 Poznań, ul. Fredry 12, tel. 61 85 60 684.

Wykaz wywieszono na tablicy ogłoszeń:

od dnia 20.03.2024 r.

do dnia 03.04.2024 r.