

OGŁOSZENIE
WÓJTA GMINY BLIZANÓW
z dnia 31.10.2024r.

w sprawie sporządzenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży .

Na podstawie art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1154 z późn. zm.) Wójt Gminy Blizanów informuje, że z zasobu nieruchomości stanowiącej własność Gminy Blizanów przeznaczona została do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości :

KZ1A/00042291/0

Oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości:	Jednostka ewid.: Żegocin , obręb: 0005 działki nr: 190/6 o pow. 1,7600ha , 190/12 o pow. 0,6200ha , 190/41 o pow. 0,5895ha . Żegocin 17A. Właściciel – Gmina Blizanów
--	--

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:	Brak planu zagospodarowania przestrzennego . Przeznaczenie w studium zagospodarowania przestrzennego : parki zabytkowe
--	--

Opis nieruchomości : Zespół dworsko - parkowy w obecnym kształcie składa się z budynku dworu usytuowanego we wschodniej części założenia, budynku mieszkalno — gospodarczego, pełniącego wcześniej funkcję budynku administracyjnego majątku oraz parku ze stawem rekreacyjnym. Pozostałe elementy dawnego majątku ziemskiego, w tym 3 budynki kolonii mieszkalnej, obora, stodoła i spichlerz, a także część parku .

Zespół dworsko - parkowy nie został wpisany do rejestru zabytków prowadzonego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu. Elementy zespołu dworsko -parkowego objęte są Gminną Ewidencją Zabytków prowadzoną przez Wójta Gminy Blizanów. Elementy te objęte są również Gminnym Programem Opieki nad Zabytkami Gminy Blizanów na lata 2022 — 2025. Wyodrębnione elementy to:

1. Dwór w zespole folwarcznym,
2. Park dworski w zespole folwarcznym,
3. Pozostałości bramy wjazdowej w zespole folwarcznym.

ZABYTKOWY DWÓR

Dwór wzniesiony w latach 60-tych XIX wieku, jest obiektem murowanym parterowym z poddaszem użytkowym, rozbudowanym w 70-tych XIX wieku. Budynek pierwotnie z drewnianym dachem dwuspadowym, po rozbudowie północnego skrzydła posiada obecnie dach trójspadowy. Wejście główne do budynku znajduje się w portyku wspartym na czterech kolumnach z tarasem, pierwotnie usytuowanym w środkowej części ściany zachodniej, po rozbudowie położone jest niesymetrycznie, bliżej południowego narożnika ściany zachodniej. Dodatkowe wejście do budynku znajduje się w północnej ścianie szczytowej, a pod nim znajduje się zewnętrzne wejście do piwnicy. Podpiwniczenie wykonane zostało tylko w części dobudowanej. Do części ściany wschodniej budynku przylega taras (obecnie mocno zniszczony). Pierwotny układ wewnątrz pomieszczeń został częściowo zmieniony w okresie

PRL-u, poprzez dostosowanie pomieszczeń do możliwości zakwaterowania wielu rodzin. Od kilku lat, z uwagi na zły stan techniczny budynku obiekt jest niezamieszkały.

Zabytkowy dwór nie został wpisany do rejestru zabytków. Zespół objęty jest Gminną Ewidencją Zabytków oraz Gminnym Programem Opieki nad Zabytkami Gminy Blizanów na lata 2022 — 2025. Wartość architektoniczna i historyczna obiektu nie jest zbyt wysoka.

Charakterystyka techniczna budynku:

Fundamenty: z kamienia polnego, cegły ceramicznej; zawilgocone i częściowo spękanе. Brak izolacji pionowej i poziomej. Stan techniczny lichy.

Ściany : zewnętrzne i ścianki działowe murowane z cegły ceramicznej pełnej, z widocznymi zawilgoceniami od gruntu, miejscowymi zagrzybieniami spękaniami i ubytkami cegieł. Część ścianek działowych z tzw. muru pruskiego. Stan techniczny ścian lichy.

Stropy: nad piwnicą stropy ceramiczne z cegły sklepione odcinkowo. Stropy nad przyziemiem i poddaszem drewniane, z podbitką trzcinową i tynkami. Widoczne miejscowe uszkodzenia w wyniku przecieków z dachu. Stan techniczny lichy.

Dach : nad korpusem głównym budynku dach drewniany niski, trójspadowy.. Pokrycie dachu papą na deskach — z licznymi ubytkami powodującymi zacieki. Stan techniczny dachu lichy — wymagana jest wymiana elementów drewnianych więźby dachowej oraz pokrycia.

Schody: wewnętrzne na poddasze użytkowe w holu — drewniane jednobiegowe. Schody wewnętrzne (małe) na poddasze użytkowe oraz do piwnicy drewniane w stanie złym. Schody zewnętrzne na ganek i taras oraz do piwnicy murowane z cegły ceramicznej. Stan techniczny lichy.

Stolarka: okienna drewniana, okna skrzynkowe podwójne, w części zniszczone, zdeformowane, nieuszczelne, w lichym stanie technicznym, wymagają wymiany. Dwa okna zostały wymienione na okna z pcv. Drzwi w części zdekompletowane drewniane, jedno i dwuskrzydłowe wymagające wymiany. Stan techniczny lichy.

Podłoga: podłogi drewniane deskowe lub parkiet, w części pokryte wykładzinami. W niektórych pomieszczeniach podłogi całkowicie zniszczone. Stan techniczny podłóg lichy.

Elewacje: Całość elewacji otynkowana tynkami wapiennymi gładkimi z gzymsem opaskowym i gzymsami nadokiennymi. W chwili obecnej tynki w znacznej części zniszczone: ubytki w 50%, spękania, zawilgocenia. Stan techniczny elewacji — zły. Elewacje wymagają całkowitej renowacji.

Tynki wewnętrzne: cementowo wapienne gładkie, w przyziemiu zawilgocenia od gruntu i dachu, pęknięcia i częściowe ubytki. Stan techniczny tynków — lichy. Tynki wymagają wymiany i malowania.

Instalacje: elektryczna oświetleniowa, wodna, ogrzewanie piecowe. Stan techniczny lichy. Obiekt pozbawiony jest kanalizacji.

Ogólny stan techniczny budynku ocenia się jako lichy. Obiekt wymaga remontu kapitalnego, w szczególności wzmocnienia fundamentów i ścian, wymiany i naprawy stropów, pokrycia dachowego, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłogi. Zużycie techniczne oceniono na 80%. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków — obiekty zabytkowe mogą być użytkowane wyłącznie w sposób zgodny z zasadami opieki nad zabytkami i w sposób odpowiadający ich wartości zabytkowej. Budynek uległ poważnej dewastacji i degradacji z związku z brakiem

wymaganych, niezbędnych remontów w okresie powojennym. Zakres robót i stosowane materiały winny być uzgadniane ze służbą ochrony zabytków.

Dane techniczne budynku:

Powierzchnia zabudowy:	377,00 m ² ,
Powierzchnia całkowita:	431,22 m ² ,
w tym:	
Powierzchnia użytkowa:	431,22 m ² ,
w tym:	
Powierzchnia użytkowa parteru:	290,96 m ² ,
Powierzchnia użytkowa poddasza:	140,26 m ² ,
Powierzchnia piwnic:	2838 m ² ,
Kubatura:	2 058 m ³

BUDYNEK MIESZKALNO-GOSPODARCZY

Obiekt wybudowany został w latach w 1918r. Pierwotnie budynek służył jako siedziba administracji majątku Żegocin. W budynku znajdowały się pomieszczenia biurowe oraz pomieszczenie gospodarcze z wrotami dwuskrzydłowymi. W okresie powojennym pomieszczenia administracyjne zostały zaadaptowane na cele mieszkalne. Od ok. 10 lat obiekt nie jest użytkowany. Budynek murowany, parterowy, niepodpiwniczony bez poddasza użytkowego.

Charakterystyka techniczna budynku:

Fundamenty: z kamienia polnego, cegły ceramicznej. Brak izolacji pionowej i poziomej. Stan techniczny średni.

Ściany : zewnętrzne i ścianki działowe murowane z cegły ceramicznej pełnej, z widocznymi zawilgoceniami od gruntu,. Stan techniczny ścian średni. Ściany zewnętrzne porośnięte są roślinnością płozącą.

Stropy: nad przyziemem drewniane , z podbitką trzcinową i tynkami. Stan techniczny lichy.

Dach : dach drewniany niski, dwuspadowy. Pokrycie dachu papą na. Stan techniczny dachu średni — wymagana jest wymiana pokrycia.

Stolarka: okienna drewniana, okna skrzynkowe zdeformowane, nieszczelne, w lichym stanie technicznym. Drzwi drewniane, jednoskrzydłowe oraz wrota dwuskrzydłowe do części gospodarczej. Stan techniczny lichy.

Podłoga: podłogi drewniane deskowe, w części pokryte wykładzinami. Stan techniczny podłóg lichy.

Elewacje: tynków zewnętrznych brak.

Tynki wewnętrzne: cementowo wapienne gładkie, częściowo zawilgocone od gruntu, pęknięcia i częściowe ubytki. Stan techniczny tynków — lichy.

Instalacje: elektryczna oświetleniowa, wodna, ogrzewanie piecowe. Stan techniczny lichy.

Ogólny stan techniczny budynku ocenia się jako lichy. Obiekt wymaga remontu kapitalnego, w szczególności izolacji poziomej i pionowej, naprawy stropów, pokrycia dachowego, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłogi. Obiekt pozbawiony jest kanalizacji. Zużycie techniczne oceniono na 70%.

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków — obiekty zabytkowe mogą być użytkowane wyłącznie w sposób zgodny z zasadami opieki nad zabytkami i w sposób odpowiadający ich

wartości zabytkowej. Zakres robót i stosowane materiały winny być uzgadniane ze służbą ochrony zabytków.

Dane techniczne budynku:

Powierzchnia zabudowy: 85,00 m²

Powierzchnia użytkowa:

w tym: 52,00 m²,

Powierzchnia mieszkalna: 43,50 m²,

Powierzchnia gospodarcza: 16,50 m²,

Kubatura: 408 m³

Uwaga! — w ewidencji gruntów i budynków odrębnie zaewidencjonowano część mieszkalną: 300701_2.0034.190/23 BUD) i część gospodarczą (ID: 300701_2.0034.190/23.1 BUD) jako odrębne budynki. Wykazany w ewidencji gruntów i budynków budynek gospodarczy, przylegający do zachodniej ściany budynku mieszkanego — gospodarczego obecnie nie istnieje — uległ zniszczeniu.

ZABYTKOWY PARK

Zabytkowy park w południowej części nieruchomości składa się ze stawu rekreacyjnego zlokalizowanego na działce nr 190/6, gruntu zadrzewionego na działce nr 190/12 oraz drzew pojedynczych na działce nr 190/41. Park o powierzchni ok. 6,50 ha założony został w latach 60-tych XIX wieku. Obecnie jest to tylko część założenia dworsko — parkowego, którego część uległa podziałom i likwidacji w okresie PRL-u. Obecny drzewostan parku nie jest zbyt liczny, z uwagi na jego znaczną degradację i dewastację, brak właściwej opieki nad drzewami o wartości historycznej. Obecne nasadzenia mają charakter przypadkowy, zarówno w zakresie składu gatunkowego, jak również lokalizacji na gruncie. W oparciu o inwentaryzację dendrologiczną parku sporządzoną w maju 2024 r. i udostępnioną autorowi operatu szacunkowego należy stwierdzić, że drzew o znaczeniu historycznym (stanowiących zapewne elementy pierwotnego założenia parkowego) jest niewiele - 5 sztuk. Są to następujące okazy drzew:

1. Jesion wyniosły, obwód pnia na wys. 1,3 m: 309 cm; pozycja w wykazie: 136.
2. Jesion wyniosły, obwód pnia na wys. 1,3 m: 235 cm; pozycja w wykazie: 137.
3. Jesion wyniosły, obwód pnia na wys. 1,3 m: 301 cm; pozycja w wykazie: 138.
4. Kasztanowiec pospolity, obwód pnia na wys. 1,3 m: 306 cm; pozycja w wykazie: 144.
5. Sosna czarna, obwód pnia na wys. 1,3 m: 262 cm; pozycja w wykazie: 173.

Dominują drzewa młodsze (40-50 lat), będące najczęściej samosiejkami. W strukturze gatunkowej dominuje robinia akacjowa, lipa drobnolistna, klon zwyczajny, jesion wyniosły, klon jawor. Występują także pojedyncze drzewa sosny czarnej, olszy czarnej, dębu szypułkowego oraz krzewy pospolite, a nawet drzewa owocowe. Park jest zaniedbany, częściowo zakrzaczony i wymaga zabiegów renowacyjnych. Elementem parku jest również staw położony przy wschodniej granicy nieruchomości z drogą wojewódzką. Staw ma charakter rekreacyjny, znakomicie komponujący się z otoczeniem parkowym. Według ewidencji gruntów i budynków staw zajmuje powierzchnię 1, 1400 ha. Lustro wody jest jednak znacznie mniejsze (ok. 0,7000 ha). Brzegi stawu są porośnięte roślinnością bagienną: pałąką wąskolistną, manną mielec, strzałką wodną, bagno zwyczajne, turzyce oraz trzcina pospolita.

Zabytkowy park nie został wpisany do rejestru zabytków. Zespół objęty jest Gminną Ewidencją Zabytków oraz Gminnym Programem Opieki nad Zabytkami Gminy Blizanów na lata 2022-2025.

INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA

W ramach zespołu dworsko — parkowego funkcjonują budowle i urządzenia trwale związane z gruntem, które spełniają funkcje pomocnicze: sieci uzbrojenia wewnętrznego, zbiorniki bezodpływowe na nieczystości. Istnieją także inne elementy dawnego majątku, w tym:

1/ pozostałości po dawnej bramie (wjazd z drogi wojewódzkiej) w postaci dwóch słupów murowanych objęte Gminną Ewidencją Zabytków oraz Gminnym Programem Opieki nad Zabytkami Gminy Blizanów na lata 2022 — 2025).

2/ pozostałości po dawnym budynku gospodarczym, przylegającym do zabytkowego budynku administracyjnego majątku (obecnie budynku mieszkalno — gospodarczego).
Obiekty te nie mają istotnego wpływu na wartość nieruchomości.

Uwaga ! Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu , Delegatura w Kaliszu wskazała na konieczność uzyskania uzgodnień z WWKZ Delegatura w Kaliszu wszelkich prac remontowych dworu , obejmujących jego wygląd zewnętrzny wraz z zagospodarowaniem terenu wokół budynku oraz pracami rewitalizacyjnymi parku.

Cena nieruchomości : **483 000,00zł.**

Osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu w/w nieruchomości zgodnie z art. 34 ust. 1pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145) proszone są o złożenie wniosku w terminie 6 tygodni od dnia wywieszenia niniejszego wykazu w Urzędzie Gminy Blizanów (tj. maksymalnie do dnia 18.12.2024r.).

Ogłoszenie zamieszczono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Blizanów oraz na stronach BIP Gminy Blizanów dnia 06.11.2024r. na okres 21 dni , do 27.11.2024r.

Dodatkowe informacje można uzyskać w Urzędzie Gminy Blizanów pok. Nr. 5, tel. 62 75 12 148, 62 7512109.

Wójt Gminy Blizanów

Sławomir Musioł

