

ZESPÓŁ NIERUCHOMOŚCI ŻURAWIEC, ŻÓŁWINIEC, JURANDOWO

Przedmiotem sprzedaży jest zespół udziałów w trzech nieruchomościach gruntowych, położonych w obrębie Żurawiec, Żółwiniec i Jurandowo, gm. Markusy, powiat elbląski, województwo warmińsko-mazurskie, obejmujący udział 3/80 w nieruchomości składającej się z działki nr 37, 39, 40 i 41 o łącznej pow. 11,3000 ha opisanej w KW nr EL1E/00003513/3, udział 3/160 w nieruchomości składającej się z działki nr 32 i 34 o łącznej pow. 3,4600 ha opisanej w KW nr EL1E/00001599/5 oraz udział 3/160 w nieruchomości składającej się z działki nr 42 o pow. 1,4100 ha opisanej w KW nr EL1E/00001618/5. Gmina Markusy to gmina wiejska o powierzchni 109,5 km² położona w północno-zachodniej części województwa i zachodniej części powiatu elbląskiego.



Żurawiec to średniej wielkości wieś położona na Żuławach, około 5 km na od Markus (siedziby gminy) oraz około 8 km na południe od granic administracyjnych Elbląga (siedziby władz powiatu). Dojazd do wsi prowadzi drogą asfaltową. We wsi dominuje zwarta i kolonijna zabudowa siedliskowa.



Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy, zatwierdzonym Uchwałą Nr IV/24/2003 Rady Gminy Markusy z dnia 27 sierpnia 2003r., przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze oznaczonym symbolem 7aRO - tereny otwarte oraz 8bRZ - tereny otwarte z zakazem zabudowy. Na terenach otwartych RO obowiązuje §12 ust. 13, a na terenach 7aRO, 7bRO i 7cRO obowiązują: tereny użytkowane rolniczo, w tym rozproszone siedliska rolnicze - adaptacja z możliwością rozbudowy, a także możliwość lokalizacji nowych siedlisk na warunkach ustalonych dla strefy RO.

Księga wieczysta	Numer działki	Rodzaj użytku	Powierzchnia użytku [ha]
EL1E/00003513/3	37	LS	2,3100
		ŁIII	1,8800
		W-ŁIII	0,1900
	39	RIVa	0,2900
		W-RIVa	0,0300
	40	RIVa	0,2600
		W-RIVa	0,0200
	41	RIIIb	1,5900
		RIVa	1,0000
		ŁIII	2,6200
		ŁIV	0,7700
		W-RIIIB	0,0800
		W-RIVa	0,0600
		W-ŁIII	0,1000
W-ŁIII		0,0100	
	W-ŁIIW-ŁIV	0,0900	
Razem			11,3000 ha

Działki nr 37, 39, 40 i 41 tworzą zwarty kompleks gruntów rozdzielony pasem drogi gminnej. Wzdłuż wschodniej granicy działek nr 39, 40 i 41 biegnie droga gminna utwardzona asfaltem (oznaczona jako działka nr 43). Pomiedzy działkami nr 39, 40 i 41 a działką nr 37 biegnie droga gminna nieurządzona (oznaczona jako działka nr 17), stanowiąca obecnie jedno pole z działkami będącymi przedmiotem wyceny.



Kształt nieruchomości jest nieregularny, a jej powierzchnia płaska. Granice zewnętrzne nieruchomości przylegają do dróg dojazdowych oraz podobnych działek rolnych oddzielonych siecią rowów melioracyjnych. Grunty użytkowane rolniczo jako trwałe użytki zielone (pastwisko), utrzymane w dość niskiej kulturze rolnej. Wartość bonitacyjna gruntów jest średnia (z przewagą gruntu ornego klasy IiVa, łąki klasy III i lasu). Warunki przyrodnicze do prowadzenia produkcji rolnej są dość słabe. Utrudnienia w uprawie powodują liczne otwarte rowy melioracyjne, tereny całorocznie podmokłe (szczególnie na użytku Ls) oraz podwórze gospodarcze zlokalizowane na granicy działek nr 40 i 41 (z szopami konstrukcji drewnianej nie związanymi trwale z gruntem, składem paszy i maszyn rolniczych oraz starym sadem). Przez działkę przebiega na powietrzna kablowa sieć telekomunikacyjna ze słupami drewnianymi i napowietrzna sieć energetyczna średniego napięcia ze słupami żelbetowymi.

Żółwiniec to niewielka wieś położona na Żuławach (najniżej położona miejscowość w Polsce - 1,3 m p.p.m.), w sąsiedztwie Rezerwatu Jeziora Drużno, około 5 km na od Markus (siedziba gminy) oraz około 10 km na południe od granic administracyjnych Elbląga (siedziba władz powiatu). Dojazd do wsi prowadzi drogą utwardzoną. We wsi zlokalizowanych jest jedynie kilka siedlisk w zabudowie kolonijnej.



Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy, zatwierdzonym Uchwałą Nr IV/24/2003 Rady Gminy Markusy z dnia 27 sierpnia 2003r., przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze oznaczonym symbolem 1 aRO - tereny otwarte oraz 2aRZ - tereny otwarte z zakazem zabudowy. Na terenach otwartych RO obowiązuje §12 ust. 13, a ponadto na terenie 1aRO obowiązują: tereny użytkowane rolniczo, w tym rozproszone siedliska rolnicze - adaptacja z możliwością rozbudowy, a także możliwość lokalizacji nowych siedlisk na warunkach ustalonych dla strefy RO.

Księga wieczysta	Numer działki	Rodzaj użytku	Powierzchnia użytku [ha]
EL1E/00001599/5	32	RIIIa	1,8800
		ŁII	0,9800
		W-RIIIa	0,2100
		W-ŁII	0,0900
	34	ŁII	0,2900
		W-ŁII	0,0100
Razem			3,4600 ha

Działki nr 32 i 34 tworzą zwarty kompleks gruntów, który położony jest na kolonii wsi, około 100 m od najbliższych zabudowań. Dojazd do nieruchomości jest dobry. Wzdłuż zachodniej granicy działki biegnie droga gminna utwardzona asfaltem (oznaczona jako działka nr 1), natomiast wzdłuż południowej granicy biegnie droga gminna nieutwardzona (oznaczona jako działka nr 38).



Kształt nieruchomości jest dość regularny, a jej powierzchnia płaska. Granice zewnętrzne nieruchomości przylegają do dróg dojazdowych, działki budowlanej (z rozpoczętą budową domu jednorodzinnego) oraz podobnych działek rolnych oddzielonych siecią rowów melioracyjnych. Grunty użytkowane rolniczo jako trwałe użytki zielone, częściowo obsiane kukurydzą, utrzymane w średniej kulturze rolnej. Wartość bonitacyjna gruntów jest dość wysoka (z przewagą gruntu ornego klasy lila i łąki klasy II). Warunki przyrodnicze do prowadzenia produkcji rolnej są średnie (bez większych utrudnień w uprawie, grunty z wysokim poziomem wód gruntowych, częściowo poprzecinane otwartymi rowami melioracyjnymi). Przez działkę przebiega podziemna sieć telekomunikacyjna.

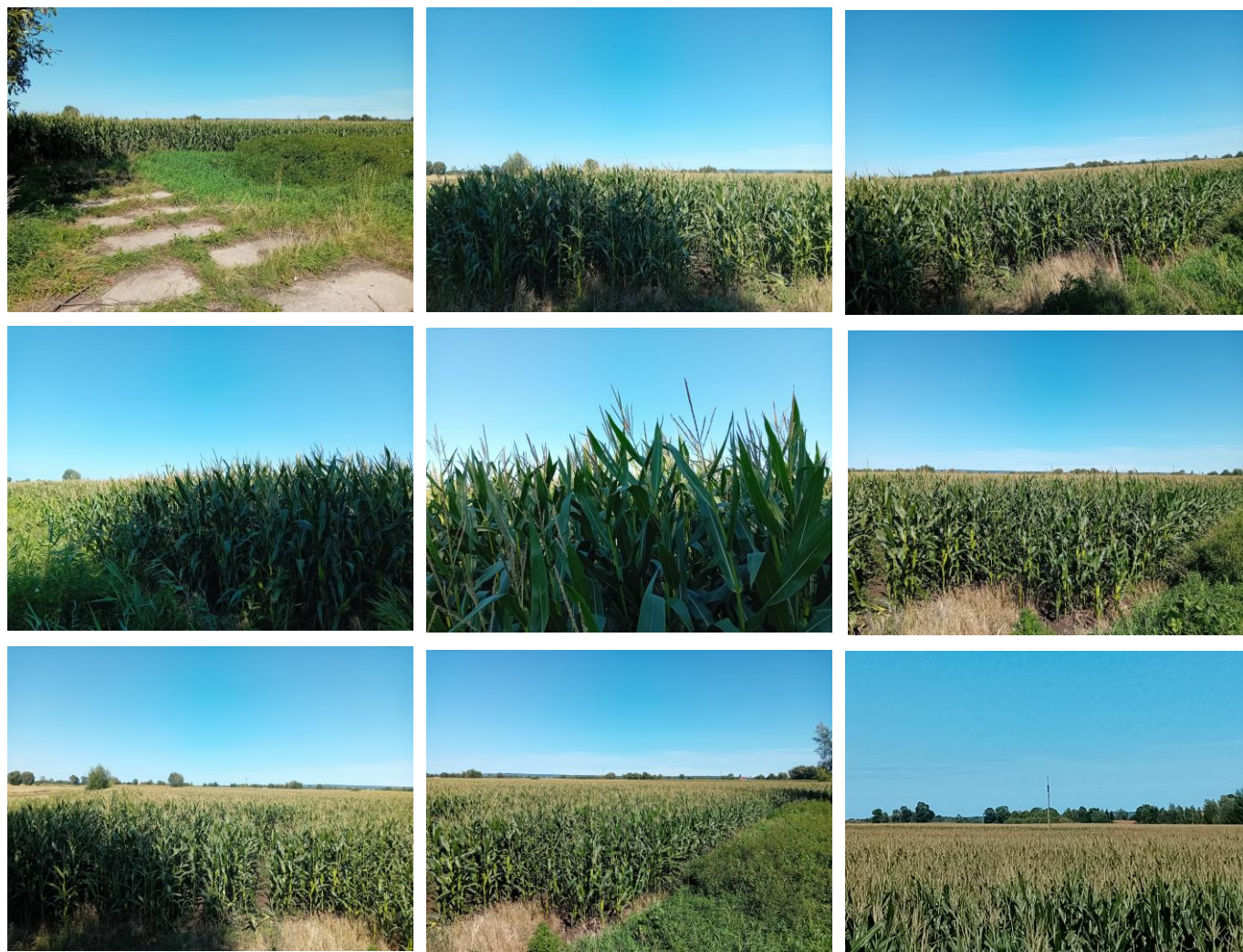
Jurandowo to niewielka wieś położona na Żuławach, w sąsiedztwie Rezerwatu Jeziora Drużno, około 5 km na od Markus (siedziba gminy) oraz około 10 km na południe od granic administracyjnych Elbląga (siedziba władz powiatu). Dojazd do wsi prowadzi drogą asfaltową. We wsi zlokalizowanych jest jedynie kilka siedlisk w zabudowie kolonijnej.



Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty rolne, kolonijna zabudowa siedliskowa, stacja pomp oraz Rezerwat Jeziora Drużno. Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Markusy, zatwierdzonym Uchwałą Nr IV/24/2003 Rady Gminy Markusy z dnia 27 sierpnia 2003r., przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze oznaczonym symbolem 2aRZ - tereny otwarte z zakazem zabudowy.

Księga wieczysta	Numer działki	Rodzaj użytku	Powierzchnia użytku [ha]
EL1E/00001618/5	42	RIIIa	0,2500
		ŁII	1,0300
		W-RIIIa	0,0300
		W-ŁII	0,1000
Razem			1,4100 ha

Działka nr 42 położona jest na kolonii wsi, około 300 m od najbliższych zabudowań. Dojazd do nieruchomości jest średni. Wzdłuż południowej granicy działki biegnie droga gminna utwardzona płytami betonowymi (oznaczona jako działka nr 73/1).



Kształt nieruchomości jest dość regularny, a jej powierzchnia płaska. Granice działki przylegają do drogi dojazdowej oraz podobnych działek rolnych oddzielonych siecią rowów melioracyjnych. Grunty użytkowane rolniczo, na dzień oględzin obsiane kukurydzą, utrzymane w wysokiej kulturze rolnej. Wartość bonitacyjna gruntów jest wysoka (z przewagą łąki klasy II). Warunki przyrodnicze do prowadzenia produkcji rolnej są dość dobre (bez widocznych utrudnień w uprawie, grunty z wysokim poziomem wód gruntowych). Nad działką przebiega napowietrzna sieć energetyczna średniego napięcia (z uregulowaną służebnością przesyłu).