

| | |
|--------------------------------------|---|
| ADRES NIERUCHOMOŚCI | Kompleks nieruchomości Nowogród Nowogród, dz. Nr 23, 32, 31/1 Województwo podlaskie, powiat łomżyński |
| STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI | <p>Kompleks nieruchomości Nowogród, na który składają się:</p> <ol style="list-style-type: none">Działka nr 31/1, o powierzchni 0,2236 ha; KW nr LM1L/00034646/7. <u>Właściciel:</u> Energa Centrum Usług Wspólnych sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku. Dział III i IV księgi wieczystej wolny od wpisów.Działka nr 23, o powierzchni 0,5937 ha i działka nr 32, o powierzchni 2,3929 ha; KW nr LM1L/00007220/7. <u>Właściciel:</u> Skarb Państwa <u>Użytkownik wieczysty:</u> Energa Centrum Usług Wspólnych sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku. Dział III i IV księgi wieczystej wolny od wpisów. <p>Na nieruchomościach znajdują się następujące zabudowania, stanowiące własność Energa Centrum Usług Wspólnych sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku:</p> <ul style="list-style-type: none">Budynek administracyjno – gospodarczy, położony na działce nr 32. Budynek jednokondygnacyjny w technologii drewnianej. Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, wentylacji grawitacyjnej. Powierzchnia użytkowa 318 m². Powierzchnia zabudowy 360 m².Budynek gospodarczy, położony na działce nr 32, jednokondygnacyjny, w technologii murowanej. Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno – kanalizacyjną, wentylacji grawitacyjnej. Powierzchnia użytkowa 107.00 m². Powierzchnia zabudowy 88 m².Budynek przepompowni, położony na działce nr 32. Budynek jednokondygnacyjny, murowany. Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno – kanalizacyjną, wentylacji grawitacyjnej. Powierzchnia użytkowa 11,9 m². Powierzchnia zabudowy 17 m².Budynek stacji transformatorowej, położony na działce nr 32. Budynek jednokondygnacyjny o konstrukcji murowanej. Stan techniczny dobry. Budynek wyposażony w instalację wodno – kanalizacyjną i elektryczną. Powierzchnia użytkowa 66,80 m². Powierzchnia zabudowy 81 m². |

- **Budynek hydroforni**, położony na działce nr 31/1, jednokondygnacyjny. Budynek o konstrukcji murowanej. Budynek wyposażony w instalację technologiczną, wodno – kanalizacyjną i elektryczną.

Powierzchnia użytkowa 39,10 m².

Powierzchnia zabudowy – 52. m².

- **Budynek gospodarczy**, położony na działce nr 23. Budynek jednokondygnacyjny, murowany (obudowa śmietnika). Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną. Powierzchnia zabudowy – 18,0 m².

- **Domki kempingowe** jednokondygnacyjne w technologii drewnianej na fundamentach betonowych, z dachem płaskim:

- **typ I** w ilości 33 szt., położone na działce nr 32. Instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna.

Powierzchnia użytkowa 15,10m², łącznie 332,20 m².

Powierzchnia zabudowy 22 m², łącznie 726 m².

- **typ II** w ilości 4 szt., położone na działce nr 32. Domki 2 pokoje, aneks sanitarny z zabudowanym natryskiem i umywalką i w.c. Instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna.

Powierzchnia użytkowa 28,60m², łącznie 114,4 m².

Powierzchnia zabudowy 31 m², łącznie 124 m².

- **typ III** w ilości 1 szt., położony na działce nr 31/1. Domek 3 pokojowy z aneksem kuchennym i pomieszczeniem sanitarnym z natryskiem, umywalką i w.c. Instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna.

Powierzchnia użytkowa 36,20 m².

Powierzchnia zabudowy 40 m².

Ponadto na terenie nieruchomości znajdują się: studnia głębinowa, plac zabaw dla dzieci, grill wolnostojący murowany, oczyszczalnia ścieków, toalety zewnętrzne szt. 4, basen kąpielowy.

Łączna powierzchnia zabudowy budynków wynosi 1 505 m².

Działki są położone na obszarze chronionego krajobrazu, co jest uwzględnione w zapisach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto działki Nr 23 i 32 są położone na obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000. Według danych zawartych w centralnym rejestrze form ochrony przyrody, działki nr 23, 31/1 i 32 w całości znajdują się w granicach „Obszaru Chronionego Równina Kurpiowska Dolina Dolnej Narwi” wyznaczonego Uchwałą Nr X/46/82 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Łomży z dnia 27 kwietnia 1982 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa łomżyńskiego (Dz. Urz. z 1982 r. Nr 2, poz. 18) w odniesieniu do którego aktualne przepisy prawa określa uchwała nr VI/44/19 Sejmiku

Województwa Podlaskiego z dnia 18 lutego 2019 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Równina Kurpiowska i Dolina Dolnej Narwi”.

Działki o numerach ewidencyjnych 23 oraz 32 zostały objęte ochroną w postaci Obszaru Natura 2000 PLB 140014 „Dolina Dolnej Narwi”. Wspomniany obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi posiada Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku, z dnia 25 maja 2016 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi PLB 140014 (Dz. U. Woj. Podlaskiego, 2016 r. poz. 2300).

Działka o numerze ewidencyjnym 23 graniczy od strony północnej i zachodniej z Obszarem Natura 2000 PLH200024 „Ostoja Narwiańska”. Wspomniany obszar posiada plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem nr 25/2013 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku, z dnia 9 grudnia 2013 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 „Ostoja Narwiańska” PLH200024 (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego 2013r.poz.4473)

Dodatkowo powyższe nieruchomości nie są objęte pozostałymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 oraz pkt. 6-9 ustawy tj.: parkami narodowymi, rezerwatami przyrody, parkami krajobrazowymi, pomnikami przyrody, stanowiskami dokumentacyjnymi, użytkami ekologicznymi, zespołami przyrodniczo-krajobrazowymi.

Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe, przysługuje z mocy prawa prawo pierwokupu tego gruntu. Działki nr 31/1 oraz 32 stanowią użytek LS -Lasy. Zgodnie z art. 37a, Ustawy o lasach (Dz.U.2020.0.6 tj.) - z dnia 28 września 1991 r.

UWAGI:

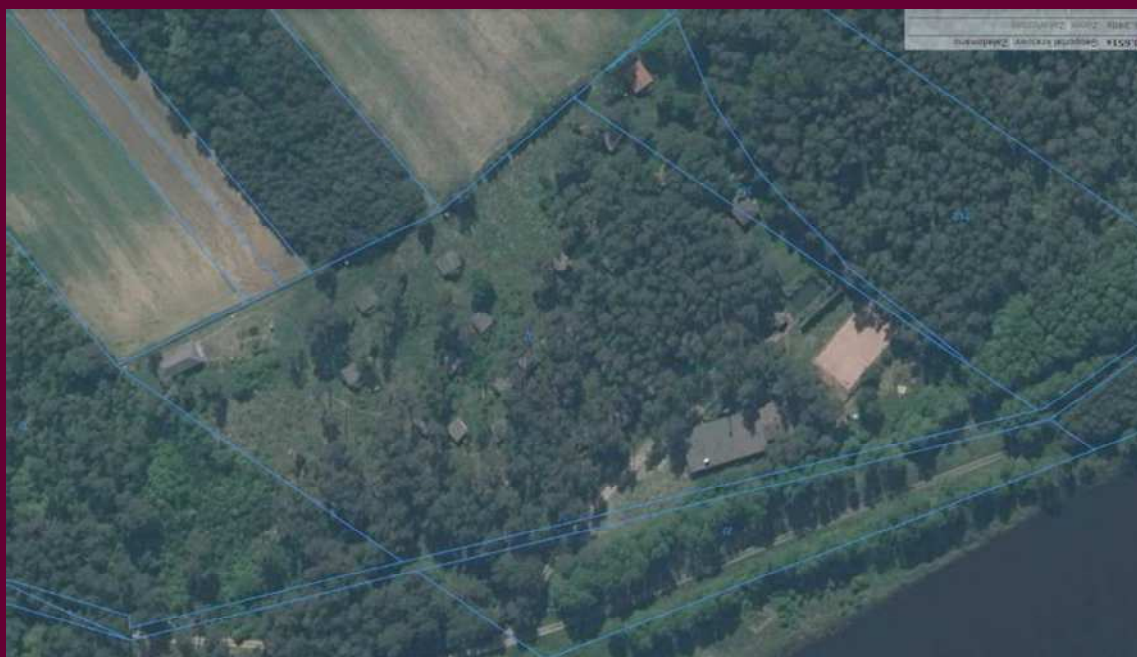
1) Występują niezgodności z zapisami księgi wieczystej, dokumentami Ewidencji Gruntów i Budynków a stanem rzeczywistym, dotyczące:

- W KW LM1L/00034646/7 nie ma informacji, iż działka 31/1 jest zabudowana dwoma budynkami, dla działki brak ewidencji budynków.

- w KW LM1L/00007220/7 nie ma informacji że działka nr 23 jest zabudowana, powierzchnia i ilość budynków ujawnione w księdze nie są zgodne ze stanem rzeczywistym, brak ewidencji budynków.

Rzeczywisty stan zabudowy działek oraz powierzchnie zabudowy budynków zostaną opisane i sprostowane w akcie notarialnym sprzedaży nieruchomości.

Mapa



**DOKUMENTACJA
FOTOGRAFICZNA**



| | |
|--|--|
| <p>PRZEZNACZENIE</p> | <p>Zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr 36/X/90 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Nowogrodzie z dnia 27 lutego 1990r. obowiązującym do 31 grudnia 2003 r., działki w obrębie Nowogród oznaczone numerami ewidencji gruntów 31/1, 23, 32 były położone: dz. Nr 31/1, 32 - w obszarze lasu, dz. nr 23 w obszarze pastwisk. Zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) z dniem 1 stycznia 2004 r. stracił moc i aktualnie wskazane wyżej działki położone są poza obszarami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Działki nie są objęte decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.</p> <p>Działki nie są objęte programem rewitalizacji i specjalnej strefy rewitalizacji.</p> <p>Działki nie są położone na obszarze parku narodowego oraz nie leżą w obszarze strefy ekonomicznej.</p> <p>Działki nie są wpisane do gminnej ewidencji zabytków i nie są położone na terenie stanowiska archeologicznego ani zespołu urbanistyczno-architektonicznego.</p> <p>Działki nr 23 i 32 mają bezpośredni dostęp do drogi gminnej, zaś działka nr 31/1 przylega do działki nr 32 tworząc jedną nieruchomość gruntową. Dla wskazanych działek nie ustalono numeru porządkowego.</p> |
| <p>MEDIA</p> | <p>Sieć elektroenergetyczna, sieć telekomunikacyjna, instalacja wodno-kanalizacyjna: zaopatrzenie w wodę z własnej studni głębinowej, instalacja kanalizacji sanitarnej (lokalna). Wygasło pozwolenie wodno-prawne na odprowadzanie ścieków oraz korzystanie ze studni głębinowej posadowionej na nieruchomości.</p> |
| <p>WALORY NIERUCHOMOŚCI</p> | <p>Nieruchomość położona nad malowniczym brzegiem rzeki Narwi, pośród lasów i pól. Około 5 km od centrum miasta Nowogród, 17 km od Łomży i 31,2 km od Ostrołęki. Dojazd do nieruchomości utwardzoną drogą polną, w bliskim sąsiedztwie znajdują się tereny leśne i rolne, do najbliższej zabudowy jednorodzinnej jest około 1,5 km. Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do brzegu rzeki. Teren jest w pełni urządzony i ogrodzony – ogrodzenie z siatki na słupkach stalowych w części elementy drewniane na podmurówce prefabrykowanej, a na jego zagospodarowanie składają się zespół domków wypoczynkowych - łącznie 38 szt., studnia głębinowa; grill wolnostojący murowany, oczyszczalnia ścieków; toalety zewnętrzne szt. 4, murowany zewnętrzny basen kąpielowy, boisko sportowe, budynek administracyjno socjalny z umywalnią, oraz plac zabaw dla dzieci. Domki wyposażone w podstawowe meble i przedmioty wymagają</p> |

odświeżenia i poprawy standardu. Działki tworzą parcelę o kształcie zbliżonym do trapezu, z tym, że są one przedzielone drogą gruntową stanowiącą własność Miasta Nowogród. Teren porośnięty drzewami, głównie sosną i wymaga ogrodniczych prac porządkowych. Teren ze spadkiem, nachylony w kierunku rzeki.

Powiat łomżyński położony jest w zachodniej części województwa podlaskiego, leży w granicach Zielonych Płuc Polski i obejmuje tereny o niewielkim stopniu zanieczyszczenia, bardzo atrakcyjne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym. Około 26% powierzchni powiatu stanowią obszary unikalnej przyrody objęte różnymi formami ochrony prawnej.

Gmina Nowogród położona jest w zachodniej części województwa na obszarze Międzyrzecza Łomżyńskiego. Miasto Nowogród położone jest malowniczo na wysokiej skarpie naprzeciwko ujścia Pisy do Narwi. Niewiele jest miast o tak pięknym położeniu, niewiele jest miast gdzie znajduje się ujście jednej rzeki do drugiej. Tu właśnie Pisa łączy się z Narwią. Szczególne warunki naturalne, bezpośrednie sąsiedztwo Puszczy Kurpiowskiej, skrzyżowanie tras wodnych i lądowych z północy na południe i ze wschodu na zachód, droga wodna z Warszawy na Mazury predestynują Nowogród do pełnienia funkcji turystycznej. Turystyka, obok rolnictwa, stanowi podstawowy kierunek rozwoju miasta i gminy.

Atrakcyjność turystyczną powiatu można określić czterema słowami „Biebrza - Narew - Łomża - Kurpiowszczyzna”. Te nazwy geograficzne są znane w Polsce. Ta różnorodność oraz tranzytowe położenie na szlakach prowadzących na Mazury i Suwalszczyznę, to ważne atuty powiatu łomżyńskiego. Atrakcyjność turystyczną powiatu podkreślają przede wszystkim:

- Biebrzański Park Narodowy,
- Łomżyński Park Krajobrazowy Doliny Narwi,
- Lasy Pniewskie,
- Obszar chronionego krajobrazu doliny dolnej Narwi Puszczy Kampinoskiej (docelowo Kurpiowskiego Parku Krajobrazowego).
- Lasy Czerwonego Boru,
- Rzeki: Biebrza, Narew i Pisa stanowiące z dopływami szlaki turystyki wodnej i miejsca rekreacji.
- Miejsca atrakcyjne dla przyrodników, szczególnie dla ornitologów, osób podglądających naturalną przyrodę, wędkarzy, myśliwych, grzybiarzy, a także dla organizacji rajdów, szkół przetrwania itp.
- Średniowieczne grodziska w: Samborach, Wiźnie, Pieńkach-Grodzisku, a szczególnie w Starej Łomży.
- Zabytki: Wizny, Łomży, Drozdowa, Nowogrodu, Szczepankowa, Dobrego Lasu oraz kompleks carskich fortów w Piątnicy.

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Muzea: Przyrody w Drozdowie, Północno-Mazowieckie w Łomży z największą atrakcją turystyczną powiatu Skansenem Kurpiowskim w Nowogrodzie (z uruchomioną karczmą kurpiowską). • Oryginalna i żywa kultura kurpiowska w gminach Zbójna i Nowogród. <p>Komunikacja: Powiat ma dość dobry układ komunikacyjny, na który składa się sieć dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych, co ma istotne znaczenie przy braku pasażerskiego transportu kolejowego. Nowogród leży w odległości 14 km od Łomży w ciągu drogi wojewódzkiej nr 645 Łomża – Myszyniec.</p> <p>Główne drogi krajowe to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - droga nr 61 z Warszawy do Augustowa stanowiąca główny ciąg drogowy w zachodniej części Województwa Podlaskiego. - droga nr 63 prowadząca do przejść granicznych z Ukrainą, z Lubelszczyzny Kaliningradzkim, na Mazury i do przejść granicznych z Obwodem Kaliningradzkim, - droga nr 64 Piątница – Jeżewo, łącząca powiat ze stolicą województwa. |
| <p>CENA WYWOŁAWCZA</p> | <p style="text-align: center;">280 000 złotych netto</p> <p style="text-align: center;">Do ceny zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującej stawce.</p> |
| <p>DODATKOWE INFORMACJE, KONTAKT</p> | <p>UWAGI:</p> <p>Zlecono prace geodezyjne mające na celu aktualizację operatu Ewidencji Gruntów i budynków tj. min: założenie kartoteki budynków i ujawnienie na mapie istniejącej zabudowy na działkach.</p> <p>Kontakt:</p> <p>Izabela Kowalewska tel. kom.665-616-544, e-mail.: izabela.kowalewska@energa.pl</p> |