

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA ZABUDOWANA BUDYNEKIEM PRODUKCYJNO-BIUROWYM SPORTOWA 11 - NIDZICA

Sprzedawana nieruchomość nr KW OL1N/00015724/1 położona jest w Nidzicy przy ulicy Sportowej 11, gmina Nidzica, powiat nidzicki, województwo warmińsko- mazurskie (N: 53°21'25.6" E: 20°24'47.9"). Nidzica to miasto powiatowe położone w południowej części województwa warmińsko-mazurskiego, siedziba gminy miejsko-wiejskiej. Nidzica leży przy drodze krajowej nr S7 Warszawa - Gdańsk. Stopa bezrobocia na terenie powiatu nidzickiego na koniec listopada 2020 roku wynosiła 6,5%. Ulica Sportowa to niewielka ulica osiedlowa, przebiegająca przez tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, na końcu której zlokalizowany jest kompleks budynków o funkcji produkcyjnej. Ulica Sportowa łączy się z ulicą Działdowską (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 545), stanowiącą wyjazd z miasta w kierunku Działdowa i obwodnicy Nidzicy (DK 7). Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej gminnej (ulica Grunwaldzka) oznaczonej jako działka nr 157/36.



Działka nr 191 /4 o powierzchni 0,4967 ha położona jest w strefie zwartej zabudowy, wzdłuż ulicy Grunwaldzkiej i linii kolejowej, około 400 m od ulicy Działdowskiej.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem o funkcji produkcyjnej z zapleczem biurowo-socjalnym. Działka posiada dość regularny kształt i położona jest na terenie płaskim. Bezpośredni dojazd do nieruchomości prowadzi drogą publiczną gminną o nawierzchni utwardzonej płytami betonowymi - ulicą Grunwaldzką. Teren działki z trzech stron ogrodzony jest płotem z siatki (w większości w ramach metalowych) na podmurówce betonowej zabezpieczonym drutem kolczastym, z trzema bramami wjazdowymi (brama główna zlokalizowana jest poza granicą działki). Brak ogrodzenia jedynie wzdłuż granicy z działką nr 191/6, która jest własnością tego samego podmiotu).



Część północna i centralna działki (place i drogi wewnętrzne) utwardzone są płytami betonowymi i oświetlone (lampy na słupach żelbetowych). Część południowa działki stanowi tereny zielone (trawnik, drzewa i krzewy owocowe oraz ozdobne). Na terenie działki posadowiony jest blaszany garaż i magazyn trocin (obiekty nietrwałe), rampa, wjazd do piwnicy oraz pozostałości zasieku (budowle o konstrukcji żelbetowej).



Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Nidzica, zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/148/2015 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 13 sierpnia 2015 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem **B-29 P,S**.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna i składów.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, garaże oraz urządzenia techniczne i technologiczne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty administracyjne i usługowe.
3. Adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje. Dopuszczalny zakres zmian zgodnie z §4 pkt. 6 z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w punkcie 4.

4. W stosunku do budynków figurujących w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §7 uchwały.
5. Linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
6. Wysokość budynków administracyjnych, usługowych i magazynowych maksymalnie 12,00 m. Dla budynków i budowali związanych z produkcją wysokości nie ustala się.
7. Forma dachu oraz kierunek kalenicy nie ustala się.
8. Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 3000 m².
9. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,10.
10. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,20.
11. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki budowlanej
12. Obsługa komunikacyjna z ulicy sportowej i drogi wewnętrznej.

Otoczenie nieruchomości od północy stanowi zabudowa produkcyjna, od strony wschodniej linia kolejowa, od zachodu stadion miejski, natomiast od południa tereny niezabudowane przeznaczone pod zabudowę usług, sportu oraz rekreacji



Charakterystyka budynku

Budynek o powierzchni użytkowej 1552,15 m² wolnostojący, dwubryłowy, parterowy w części biurowej i dwukondygnacyjny w części produkcyjno-socjalnej, częściowo podpiwniczony, murowany, wykonany w technologii tradycyjnej. Zgodnie z kartoteką budynków bryła północna została wybudowana w 1920 roku, w roku 1960 budynek został rozbudowany o bryłę południową o funkcji biurowej. W budynku znajdują się hale produkcyjne stolarni, pomieszczenia magazynowe, warsztatowe i techniczne (kotłownia, sprężarkownia), a także pomieszczenia socjalne z szatniami i łazienkami oraz biura.

Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa
<i>PARTER</i>		<i>PIĘTRO</i>	
stolarnia	285,48 m ²	stolarnia	347,81 m ²
stolarnia	48,87 m ²	stolarnia	141,36 m ²
garaż wózków	76,42 m ²	magazyn	52,40 m ²
warsztat	15,72 m ²	magazyn	16,20 m ²
łazienka	11,24 m ²	RAZEM PIĘTRO	557,77 m ²
portiernia	7,79 m ²	<i>PIWNICA</i>	

szatnie	34,72 m ²	magazyn	202,21 m ²
łazienki	22,25 m ²	kotłownia	38,54 m ²
korytarz	2,98 m ²	magazyn trocin	18,88 m ²
biuro	12,97 m ²	RAZEM PIWNICA	259,63 m²
magazyn	18,88 m ²	OGÓLEM	1 552,15 m²
sprężarkownia	7,44 m ²		
garaż	54,27 m ²		
pom. socjalne	35,99 m ²		
biuro	13,17 m ²		
biuro	18,10 m ²		
biuro	16,83 m ²		
magazyn	26,50 m ²		
magazyn	3,30 m ²		
korytarz	21,83 m ²		
RAZEM PARTER	734,75 m²		



Fundamenty budynku betonowe. Ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej i wapienno-piaskowej. Elewacja - tynk cementowo-wapienny nakrapiany. Stropy żelbetowe. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty papą asfaltową na deskowaniu. Rynny i rury spustowe PCV oraz z blachy ocynkowanej. Budynek

wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociągową z sieci gminnej, kanalizacyjną z sieci gminnej, centralnego ogrzewania (lokalna - kocioł na trociny), sprężonego powietrza (kompresory BOGE i KEISER oraz zbiornik powietrza nie wchodzi w zakres wyceny), wentylacyjna i wyciągu trocin (wentylatory nie wchodzi w zakres wyceny). Stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku określono jako średni. Budynek w części produkcyjnej użytkowany około 100 lat, z widocznymi śladami długiego okresu eksploatacji, szczególnie na konstrukcji dachu i stropach. Mury zasadniczo bez uszkodzeń, lokalnie zawilgocone, z niewielkimi pojedynczymi pęknięciami. Pokrycie dachowe nieszczelne, powodujące zacieki na konstrukcji dachu i stropach. Konstrukcja dachu mocno wyeksploatowana. Stan techniczny elementów konstrukcyjnych bryły południowej bez większych uszkodzeń.



Standard wykończenia pomieszczeń jest zróżnicowany. Dla części produkcyjnej typowy, raczej niski. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne malowane farbami emulsyjnymi. Posadzki betonowe. Stolarka okienna drewniana oraz w ramach metalowych. Drzwi metalowe. W części biurowej i socjalnej standard wykończenia pomieszczeń średni. Pomieszczenie nieużytkowane, od kilku miesięcy nieogrzewane. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne oraz z płyt gipsowo-kartonowych, malowane farbami emulsyjnymi i olejnymi, w pomieszczeniach socjalnych częściowo wyłożone glazurą. Posadzki betonowe wyłożone gresem i terakotą. Stolarka okienna drewniana i PCV. Drzwi wejściowe PCV; drzwi wewnętrzne płytowe



