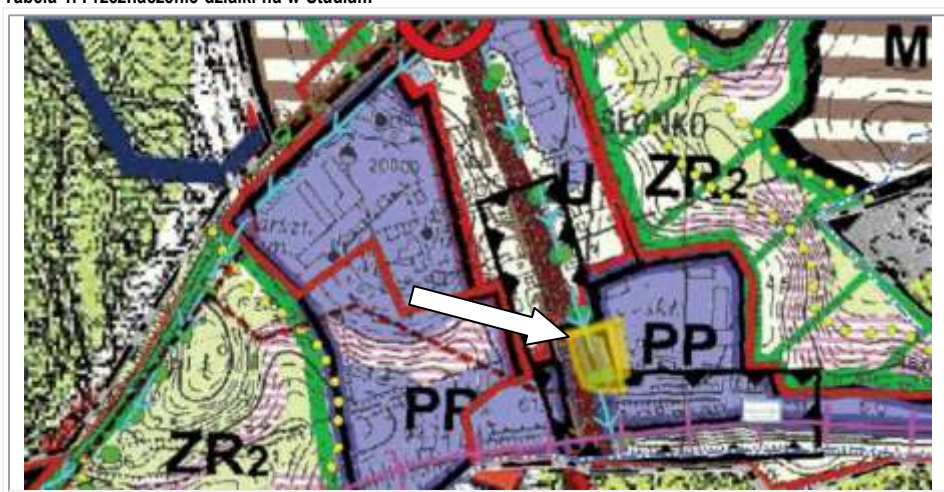


Nieruchomość zabudowana położona w Dzierzgoniu, przy ul. Tadeusza Zawadzkiego „Zośki” 77

1.1. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Wyceniana nieruchomość położona jest w obszarze nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Dzierzgoń (Uchwała nr XXX/459/2022 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 27 października 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dzierzgoń w obrębach geodezyjnych: 1-Dzierzgoń, Morany, Nowiec, Ankamaty, Blunaki) nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym jako strefa zabudowy przemysłowo-produkcyjnej. Ponadto, wyceniana nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym jako strefa ochrony układu ruralistycznego.

Tabela 1. Przeznaczenie działki na w Studium



Ustalenia dla terenu wynikające ze Studium:

2) Zabudowa przemysłowa, magazynowa oraz usług i rzemiosła.

a. Na pozostałym obszarze gminy nowa zabudowa przemysłowa i składowa oraz rzemiosła, produkcji i usług powinny być w granicach istniejącej (najczęściej po pgrowskiej) zabudowy przemysłowej oraz urządzeń produkcji rolnej i obsługi rolnictwa. Na terenach tych należy dążyć do racjonalnego i intensywnego wykorzystania przestrzeni poprzez adaptację istniejących obiektów, zabudowę terenów wolnych, modernizację istniejącej infrastruktury technicznej, szczególnie w zakresie odprowadzenia ścieków oraz emisji zanieczyszczeń.

b. Uciążliwość projektowanej zabudowy przemysłowej, magazynowej oraz usług i rzemiosła powinna zawierać się w granicach własnych działek.

c. Na terenach pozostałych lokalizowanie zabudowy przemysłowej, magazynowej oraz rzemiosła, i usług wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

d. Dla zabudowy usługowej powstałej w latach 60-70, zaleca się przekształcenie wraz z modernizacją i zagospodarowaniem terenu wokół nawiązując formami do tradycyjnych obiektów zachowanych na danym terenie.

e. Dopuszcza się w ramach modernizacji i przekształceń wprowadzenie na obszary dotąd produkcyjne innej funkcji np. zabudowy mieszkaniowej, usługowej.

1.2. Opis nieruchomości

1.2.1. Rys ogólny

na podstawie informacji m.in. ze strony internetowej dzierzgon.pl

Wyceniana nieruchomość znajduje się w miejscowości Dzierzgoń. Jest to miasto w województwie pomorskim, w powiecie sztumskim, siedziba władz gminy miejsko-wiejskiej Dzierzgoń i jej ośrodek administracyjno-usługowy. Miasto Dzierzgoń położone nad rzeką o tej samej nazwie, u stóp Wzgórza Zamkowego. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa elbląskiego. Miejscowość otrzymała prawa miejskie 7 kwietnia 1288 roku. Miasto zajmuje powierzchnię 3,90 km², a według danych na dzień 30.06.2023 roku zamieszkuje je 4 962 osób, co daje gęstość zaludnienia na poziomie 1272,30 os./km². Dzierzgoń zlokalizowany jest blisko innych większych miast: Malbork znajduje się w odległości- 28 km, Pasłęk - 29 km, Elbląg - 49 km, Gdańsk - 75 km, Olsztyn - 120 km, Toruń - 140 km.



Położenie miasta na mapie gminy

W skład gminy miejsko-wiejskiej Dzierzgoń wchodzi 12 sołectw: Ankamaty, Bągart, Bruk, Budzisz, Jasna, Minięta, Morany, Nowiec, Poliksy, Prakwice, Tywęzy, Żuławka Sztumska. Według danych z roku 2018 gminę zamieszkuje 9329 osób, co przy jej powierzchni 131 km² daje gęstość zaludnienia na poziomie 72 os./km². Użytki rolne stanowią 86% powierzchni gminy, a użytki leśne - 2%. Gmina stanowi 17,9% powierzchni powiatu. Gmina od południa graniczy z gminą Mikołajki Pomorskie, od zachodu z gminą Stary Targ, od północy z gminami Stare Pole i Markusy, od wschodu z gminami Rychliki i Stary Dzierzgoń. Granica z gminami Markusy i Rychliki stanowi jednocześnie granicę pomiędzy województwem pomorskim i województwem warmińsko-mazurskim.

1.2.2. Charakterystyka nieruchomości gruntowej

Tabela 2. Położenie wycenianej nieruchomości



1.2.3. Charakterystyka działki gruntu

Tabela 3. Opis nieruchomości - działka gruntu

Położenie nieruchomości	Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Dzierzgoniu na gruntach działek nr 745/2 i 744/5 o łącznej powierzchni 4 723 m ² .
Uzbrojenie na terenie działki, bądź w jej najbliższym sąsiedztwie	Nieruchomość posiada dostęp do sieci: - elektroenergetycznej, - wodociągowej, - kanalizacyjnej, - gazowej, - ciepłowniczej, - telekomunikacyjnej.
Zagospodarowanie	Nieruchomość zabudowana jest budynkiem o funkcji usługowo-handlowej - warsztat samochodowy z zapleczem biurowym i socjalnym (na działce nr 745/2). Teren wokół budynku jest zagospodarowany w postaci utwardzonych dróg i placów (na działkach nr 745/2 i 744/5).
Ogrodzenie działki	Działka ogrodzona płotem z siatki stalowej.
Ukształtowanie terenu	Teren płaski. Działka nr 745/2 o kształcie dość regularnym, trapezowym. Działka nr 744/5 o kształcie wydłużonym, zbliżonym do litery L. Działki tworzą funkcjonalną całość.
Nasłonecznienie	Dobry dostęp światła słonecznego.
Sąsiedztwo	Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny o charakterze produkcyjnym i przemysłowo-usługowym (np. stacja kontroli pojazdów, skup złomu), a nieco dalej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane.
Komunikacja	Nieruchomość położona jest w rejonie ulic utwardzonych kostką brukową, w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Zawadzkiego, która jest drogą wojewódzką nr 515. Wjazd na nieruchomość odbywa się z drogi bocznej. Przystanek komunikacji zbiorowej znajduje się w odległości mniejszej niż 100 m od nieruchomości.
Stan usług, zaplecza bytowego	Usługi podstawowe zlokalizowane są w lokalnym centrum, oddalonym od nieruchomości ok. 1,5-2 km. W najbliższej okolicy znajduje się stacja kontroli pojazdów, skup złomu, firma transportowa, sklep ogrodniczy.
Inne cechy charakterystyczne nieruchomości	-
Sposób użytkowania	Handlowo-usługowy, nieużytkowany od 2 lat.
Opinia o nieruchomości	Dostateczna
Ograniczenia	Ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatna służebność przesyłu na okres trwania użytkowania wieczystego oraz odpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 744/6.

1.2.4. Charakterystyka budynku

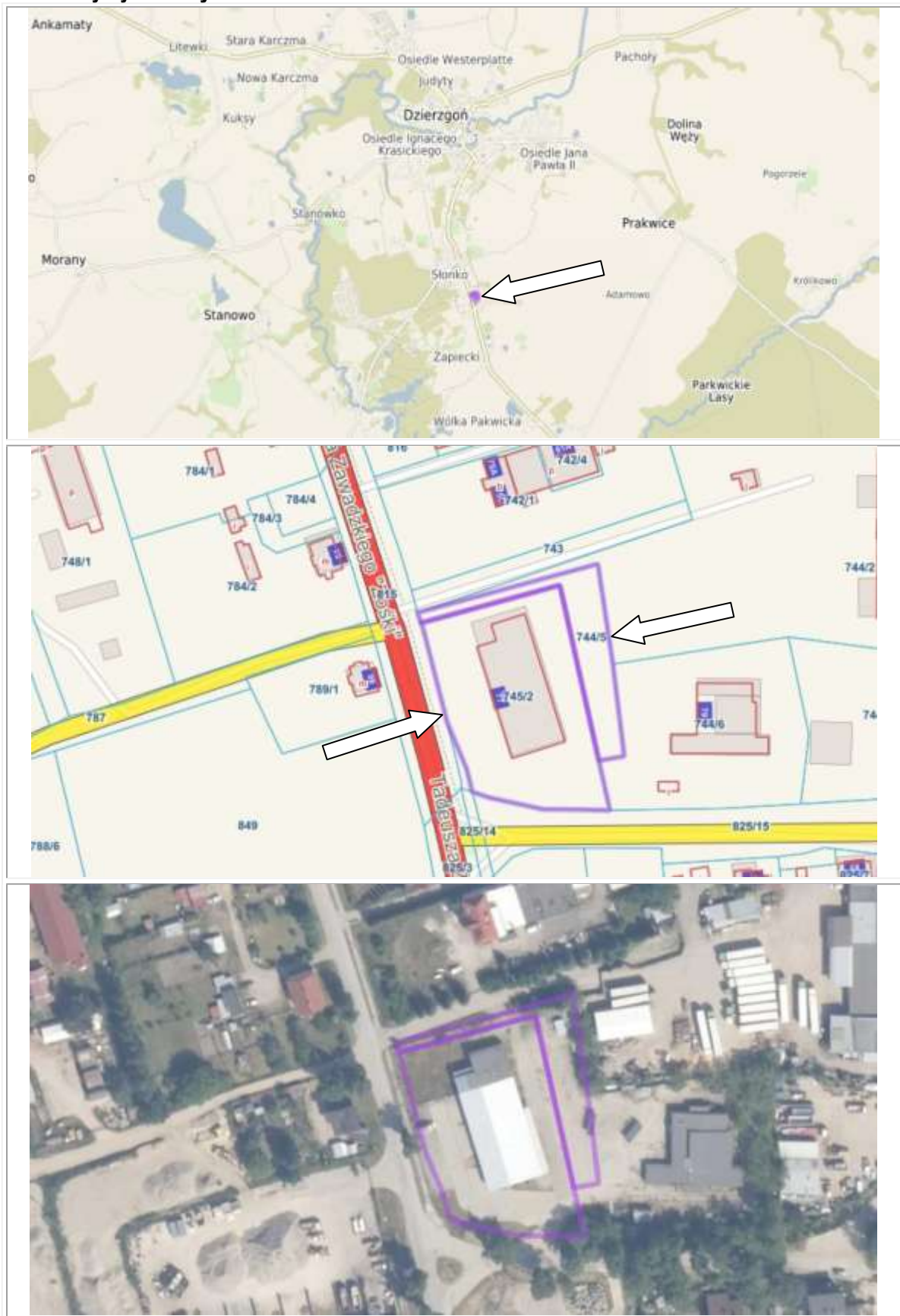


Tabela 4. Opis budynku

Rok budowy	II połowa XX w., remontowany w 2020 r.

Funkcja/cechy	Budynek wolnostojący o funkcji handlowo-usługowej (warsztat samochodowy z zapleczem biurowym i socjalnym, wybudowany na rzucie prostokąta, usytuowany w centralnej części działki nr 745/2).
Sposób użytkowania	Handlowo-usługowy.
Konstrukcja budynku	
-kondygnacja	Budynek jednokondygnacyjny, parterowy.
-podpiwniczenie	Brak.
-fundamenty	Konstrukcja szkieletowa budynku
-ściany	Brak ścian wewnętrznych poza częścią socjalno-sanitarną i gospodarczą. Ściany nośne murowane z pustaków.
-dach	Zespół dźwigarów wspartych na słupach, na których opiera się konstrukcja dachu – żelbetowa. Dach dwuspadowy pokryty blachą falistą.
Wykończenie	
-stolarka	Stolarka okienna – PCV. Stolarka drzwiowa – drewniana płycinowa, drzwi częściowo oszklone. W pomieszczeniu socjalnym drzwi szklane zewnętrzne i wewnętrzne. W ścianie frontowej od zachodu zamontowano 4 bramy uchylne częściowo oszklone oraz 1 bramę uchylną od wschodu.
-pokrycie ścianzew.	Ściany pokryte tynkiem strukturalnym i regipsem oraz pandami.
-pokrycie ścianwew.	Ściany cementowo-wapienne pokryte farbą emulsyjną, farbą olejną i glazurą.
-posadzki, podłogi	Posadzki i podłogi wyłożone terakotą i lastryko w części socjalno-sanitarnej i gospodarczej. Wylewka betonowa w części warsztatowej.
-instalacje	<ul style="list-style-type: none"> - instalacja odgromowa, - instalacja gazowa, - instalacja elektryczna, - instalacja wodno-kanalizacyjna, - instalacja telekomunikacyjna, - instalacja grzewcza (kaloryfery typu pumo)
-standard wykończenia	Dostateczny
Powierzchnia użytkowa wynosi:	<p>Pow. użytkowa = 867,25 m² w tym: - pow. użytkowa północna budynku będąca w przebudowie – „nieczynna” – 309,93 m² - pow. użytkowa „czynna” – 557,32 m²</p> <p>Pow. zabudowy = 969,00 m² Kubatura = ok. 3365 m³</p>
Plan użytkowy	Plan użytkowy powierzchni „czynnej”: - część socjalno-sanitarno-gospodarcza: 255,92 m ² - część usługowa (hala): 301,40 m ²

Warunki użytkowania (gospodarka remontowo-zapobiegawcza)	Stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego budynku wynika z wieku budynku i zastosowanej technologii wykonawstwa i jest typowy dla budynków o dostatecznym stopniu konserwacji i remontów. Stan budynku w części płn.-wsch. i płn.-zach.: niedostateczny Stan budynku w pozostałej części: średni
Dodatkowe informacje	Budynek orynnowany z betonowymi rampami przy ścianie płd.-wsch. i płn.-zach.

Tabela 5. Zestawienie powierzchni gruntu

L.p.	Nr działki	Pow. gruntu (m ²)
1	745/2	3 678
2	744/5	1 045
	Σ	4 723

Dokumentacja fotograficzna

Tabela 6. Dokumentacja fotograficzna nieruchomości



