

Załącznik nr 1

Przedmiot sprzedaży

Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w Nowej Rudzie, w okolicy ulicy Słupieckiej, w granicach jednej działki ewidencyjnej nr 28 o powierzchni 20 347 m².

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów:

- województwo.....dolnośląskie
- powiat.....kłodzki
- gmina.....Miasto Nowa Ruda
- jednostka ewidencyjna.....020804_1, Nowa Ruda - miasto
- obręb.....0007, 7 – Słupiec
- numer arkusza mapy.....4
- numer jednostki rejestrowej.G.1091
- numer działki.....28
- powierzchnia działki.....20347 m² (ŁIII, RIIIa, RIIIb, RIVa, W-ŁIII)
- numer księgi wieczystej.....SW1K/00111749/2

Właścicielem nieruchomości jest **AGENCJA ROZWOJU REGIONALNEGO „AGROREG” SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W NOWEJ RUDZIE.**

Wzmianki o wnioskach w dziale II – brak.

Dział I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ – jest wolny od wpisów i wzmianek o wnioskach.

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA – jest wolny od wpisów i wzmianek o wnioskach.

Dział IV – HIPOTEKA – jest wolny od wpisów i wzmianek o wnioskach.

Odległość od Wrocławia wynosi niecałe 100 km



Położenie w skali kraju

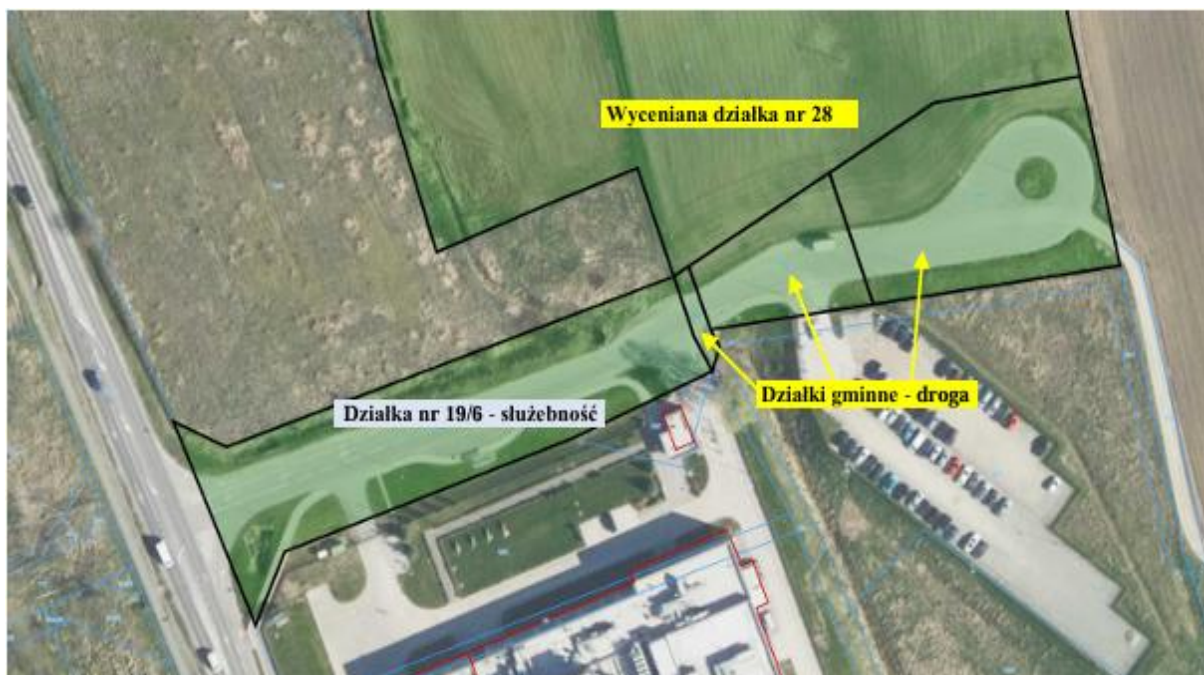


Położenie na mapie woj. dolnośląskiego.

Dostęp do drogi publicznej

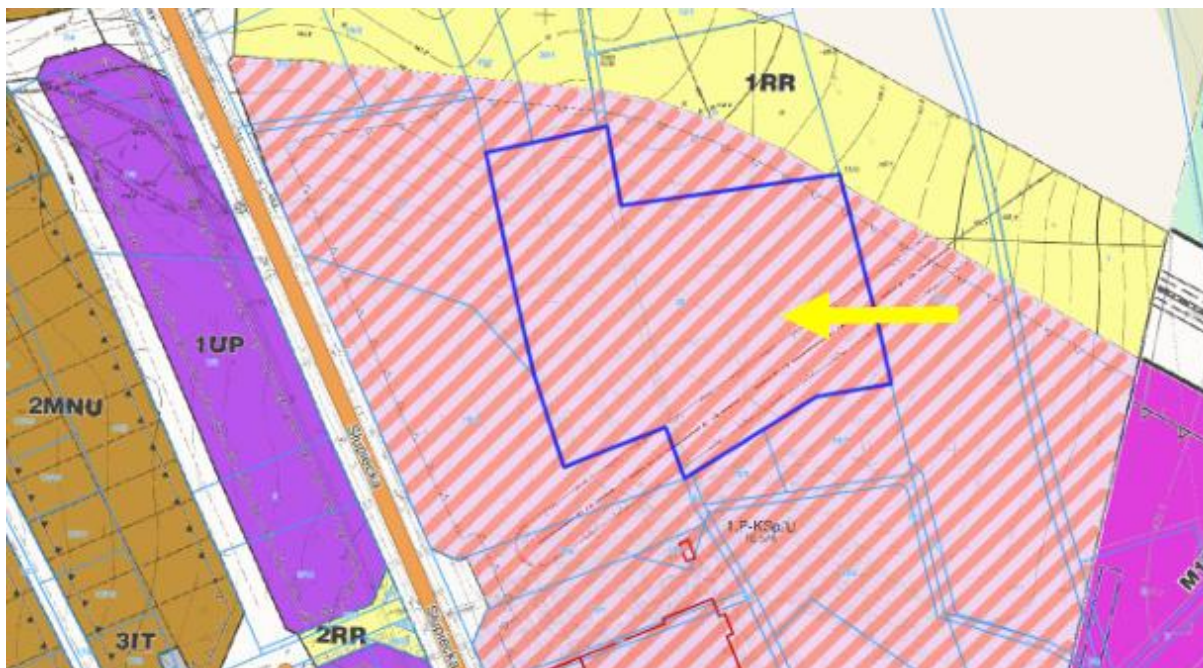
Będąca przedmiotem niniejszego ogłoszenia, niezabudowana działka nr 28 o powierzchni 20347 m² (AM-4, obręb 7-Słupiec), położona w Nowej Rudzie, posiada zapewniony dojazd i dostęp do drogi publicznej. Dojazd do działki od ulicy Słupieckiej (**droga wojewódzka nr 381**), odbywa się sięgaczem ulicy Słupieckiej - drogą bez przejazdu stanowiącą jedynie dojazd do nieruchomości przy niej położonych, zorganizowaną na działkach nr 19/6, 16/7, 10/5 i 10/7.

Przedmiotowa działka nr 28, od strony południowej przylega bezpośrednio do działek nr 16/7, 10/5 i 10/7. Działka nr 16/7 jest objęta księgą wieczystą SW2K/00016916/1. Działka nr 10/5 jest objęta księgą wieczystą SW2K/00022157/1. Działka nr 10/7 jest objęta księgą wieczystą SW2K/00019949/6. Działki nr 16/7, 10/5 i 10/7, są własnością Gminy Miejskiej Nowa Ruda i stanowią drogę gminną. Sposób korzystania – dr – drogi. Dojazd do działki nr 16/7 odbywa się przez działkę nr 19/6, nie będącą drogą publiczną. Działka nr 19/6 jest objęta księgą wieczystą SW2K/00026986/9. Właścicielem działki jest Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna „INVEST PARK” sp. z o.o. W dziale III – Prawa, Roszczenia i Ograniczenia, księgi wieczystej SW2K/00026986/9, wpisane jest między innymi, ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – służebność gruntowa przechodu i przejazdu przez działkę nr 19/6 na rzecz właściciela działki nr 16/7.



Przeznaczenie nieruchomości

Teren, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą Nr 85/IX/19 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 26 czerwca 2019 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przemysłowego w rejonie ulicy Słupieckiej w Nowej Rudzie (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 3 lipca 2019 roku, poz. 4162). Zgodnie z ustaleniami wyżej powołanego planu miejscowego, przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P-KSp/U – obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub parkingi z towarzyszącą zabudową usługową.**



§ 4.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.P-KSp/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny;

b) lub parkingi;

2) przeznaczenie towarzyszące: zabudowa usługowa.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury;

b) dojścia i dojazdy;

c) garaże;

d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

e) zieleni urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy – obiektów budowlanych, z wykluczeniem obiektów małej architektury – 35 m;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,8;

b) minimalna – 0,01;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80 %;

5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 250 m;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10 %;

- 7) geometria dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 8) pokrycie dachów spadzistych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący;
- 9) kolorystyka dachów spadzistych w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 5 osób zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych;
 - b) 1 miejsce do parkowania na 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
 - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie;
 - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie: - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu; - garaży wolno stojących, wbudowanych w bryłę budynku, wielopoziomowych i podziemnych.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) pod obiekty budowlane zgodne z przeznaczeniem terenu:

- a) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²;
- b) minimalna szerokość frontów działek – 16 m.

4. W zakresie powiązania układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:

- 1) powiązanie terenów, w tym 1.P-KSp/U z ul. Słupiecką (DW nr 381), której część o symbolu 2.KDG znajduje się w granicach planu miejscowego – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) powiązanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym istniejącej sieci średniego napięcia 20 kV z układem zewnętrznym – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

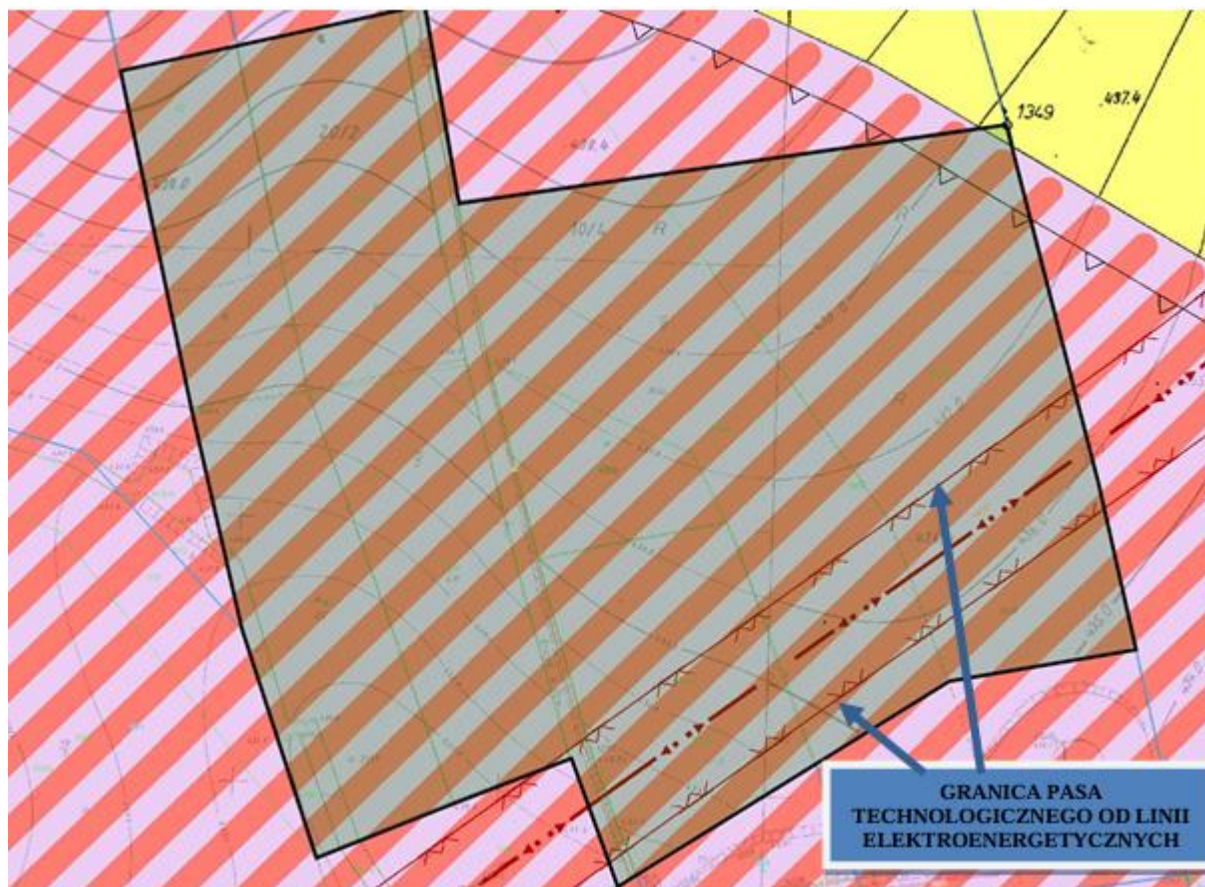
5. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej – 400 m²;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów produkcji rolniczej i obsługi rolnictwa;
- 3) zakaz lokalizowania usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Dodatkowe informacje

Przedmiotowa działka posiada kształt nieregularny, ale korzystny do zabudowy. Konfiguracja jest korzystna – teren z lekkim spadkiem w kierunku południowo zachodnim. Dojazd do działki dobry, sięgaczem ulicy Słupieckiej - drogą bez przejazdu stanowiącą jedynie dojazd do nieruchomości przy niej położonych. Ulica Słupiecka stanowi fragment drogi wojewódzkiej nr 381. Możliwość przyłączenia

do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej po uprzedniej ich rozbudowie i uzyskaniu warunków przyłączenia.



Atutem nieruchomości jest jej konkurencyjność w aspekcie wymagań i uregulowań w zakresie ochrony środowiska związanych ze zrównoważonym rozwojem ESG. Na nieruchomości ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie stwierdzono szkodliwych substancji, jak również transformatorów, emitentów gazu i hałasu. Wadą jest przebiegająca przez teren napowietrzna linia elektroenergetyczna. Znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie zakład produkcyjny firmy Umicore Autocat Poland Sp. z o.o. powstał w roku 2015, a w roku 2018 zostając laureatem lokalnej nagrody „Róża Kłodzka” w kategorii Najlepszy Pracodawca, został oceniony jako firma przyjazna środowisku. Działka nie jest zadrzewiona ani zakrzaczona, jest użytkowana rolniczo, nie jest to teren reprezentacyjny w zakresie przyrodniczym. Nieruchomość nie jest położona na terenach określonych jako zalewowe czy skażone środowiskowo.



Ulica Słupiecka (droga wojewódzka nr 381)





Otoczenie



Przebiegająca przez działkę sieć EE