

Opis nieruchomości przy ul. Rzeźbiarskiej 4 (działki 5/1 oraz 5/2)



KSIĘGA WIECZYSTA NIERUCHOMOŚCI NR WR1K/00180883/8 PROWADZONA PRZEZ SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-KRZYKÓW IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH WE WROCŁAWIU

PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z zapisami aktualnie obowiązującego planu miejscowego - Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr VI/121/07 z dnia z 2007-03-15 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Dąbia we Wrocławiu, nieruchomość położona jest na obszarze przeznaczonym **pod zabudowę usług turystyki i wypoczynku** oznaczonym symbolem **B 14UT**.

Przeznaczenie określono w § 47 Uchwały- pod zabudowę usług turystyki i wypoczynku, dla następujących form działalności gospodarczych:

- a) turystyka
- b) wypoczynek
- c) gastronomia
- d) kultura



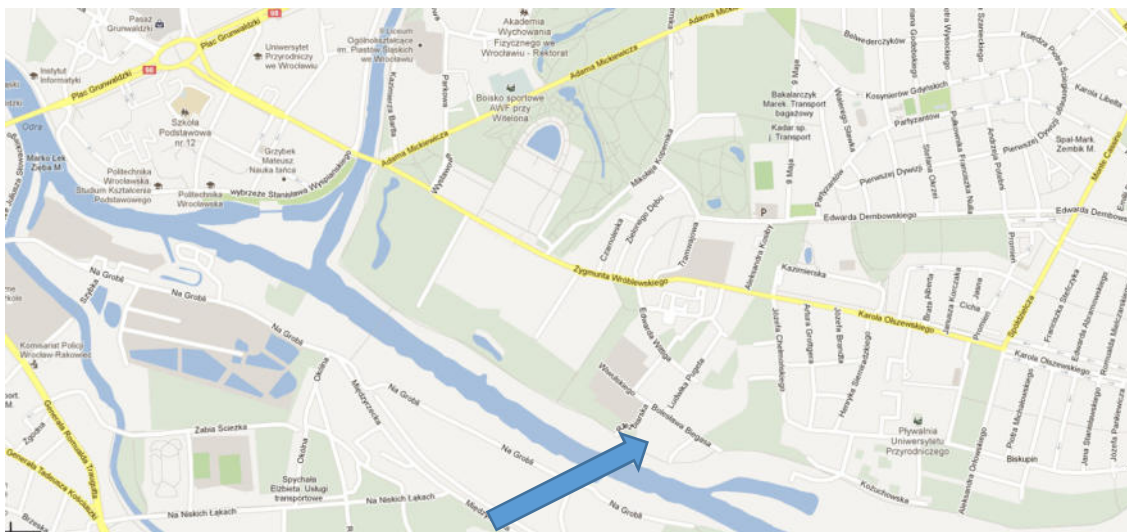
OPIS NIERUCHOMOŚCI

LOKALIZACJA

Nieruchomość położona jest we Wrocławiu, na osiedlu Dąbie (to południowo-wschodnie obrzeża strefy śródmiejskiej Wrocławia, obszar ograniczony rzeką Odrą od strony południowej oraz ulicą Wróblewskiego i jej przedłużeniem - ulicą Olszewskiego od strony północnej). Jeden z najdroższych rejonów miasta pod względem cen nieruchomości mieszkaniowych, mieszczący w swoich granicach osiedle Biskupin, Sępólno i Dąbie.

To obszar miasta z przeważającą zabudową mieszkaniową jednorodziną niską, w tym reprezentacyjną przedwojenną typu willowego oraz zabudową mieszkaniową wielorodzinną niską i średniowysoką, wzniesioną na przestrzeni ostatnich lat. Zabudowę mieszkaniową uzupełniają siedziby i instytuty szkolnictwa wyższego. Od strony północno-wschodniej, w odległości ok. 800 m w linii prostej, znajduje się Ogród Zoologiczny oraz Hala Stulecia z przylegającym do niej Parkiem Szczytnickim. W sąsiedztwie funkcjonują również obiekty sportowo-rekreacyjne oraz niewielkie obiekty handlowo-usługowe. Istniejąca zabudowa wkomponowana jest w tereny ściśle chronionej zieleni wysokiej.

Lokalizacja **dobra**, sąsiedztwo korzystne.



Opisywana nieruchomość położona jest na osiedlu Dąbie na obszarze ograniczonym ulicą Rzeźbiarską od strony północno-zachodniej, ulicą Biegasa od północnego wschodu,

a z pozostałych stron - obwałowaniem rzeki Odry i terenami zieleni rosnącej wzdłuż północnego jej brzegu.

Najbliższe sąsiedztwo to nowa zabudowa mieszkaniowa wzniesiona w ostatnich latach w rejonie ulicy Biegasa i ulicy Rzeźbiarskiej oraz luźna zabudowa mieszkaniowa niska przy ulicy Urbańskiego i tereny budowlane niezainwestowane. Dostępność komunikacyjna przeciętna - przystanki komunikacji miejskiej przy ulicy Wróblewskiego w odległości ok. 500 m.

Dostęp komunikacyjny **bezpośredni** drogą utwardzoną (ul. Rzeźbiarska oraz ul. Urbańskiego).

OPIS DZIAŁEK

Nieruchomość składa się z 2 działek ewidencyjnych: położonej w części wschodniej działki 5/1 o powierzchni 0,1689 ha zabudowanej nieużytkowanym aktualnie Hangarem na łodzi oraz działki 5/2 o powierzchni 0,8950 ha zabudowanej budynkiem wykorzystywanym na działalność dydaktyczno-oświatową (tzw. Zameczek). Działka 5/2 położona jest w części centralnej i zachodniej nieruchomości.



Teren w całości ogrodzony jest siatką stalową w ramach mocowanych na słupach metalowych osadzonych w cokole betonowym. Jedynie od strony północnej (nowe osiedle mieszkaniowe) ogrodzenie wykonane jest z pionowych prętów stalowych osadzonych w podmurówce betonowej. Brama wjazdowa od strony ulicy Rzeźbiarskiej stalowa dwuskrzydłowa (możliwy wjazd także od ulicy Urbańskiego). Oprócz nowego ogrodzenia od strony północnej stan budowli średni - wymagane prace renowacyjne.

Przy narożniku północno-wschodnim budynku dydaktycznego, po przeciwnej stronie drogi wewnętrznej, znajduje się obmurowany boks, wykorzystywany prawdopodobnie w przeszłości do składowania opału. Obniża on walory estetyczne zagospodarowanego terenu.



Ze względu na różnicę wysokości terenu w części południowej nieruchomości, wzdłuż granicy w zachodniej części działki 5/2 biegnie mur oporowy ze schodami betonowymi. Natomiast na działce 5/1 funkcję niwelującą tę różnicę spełnia skarpa ziemna nie umocniona, obsiana trawnikiem.

Na wewnętrzny układ komunikacyjny składają się ciągi piesze wzmocnione krawężnikami betonowymi, utwardzone typowymi płytami chodnikowymi oraz drogi i place manewrowe

utwardzone trylinką (stan średni, nawierzchnia miejscowo zapadnięta) oraz, w części północnej - utwardzone prowizorycznie zagęszczonym tłuczniem drogowym.



Teren niezainwestowany urządzono jako trawniki z nasadzeniami krzewów ozdobnych, drzew iglastych, starodrzewia liściastego.

Uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej jest pełne. Dojazd zapewnia wąska ulica Rzeźbiarska łącząca się w części północnej z ulicą Biegasa.



OPIS BUDYNKÓW

1. BUDYNEK DYDAKTYCZNY

Na działce 5/2 posadowiony jest budynek dwu- i trzykondygnacyjny, podpiwniczony, z poddaszem użytkowym, wybudowany w roku 1910. W części wschodniej znajduje się przestronna sala gimnastyczna a część zachodnia budynku spełnia funkcję administracyjno-dydaktyczną.



Architektura nawiązuje do stylu przedwojennych obiektów uzdrowiskowych. Bryła jest ciekawa pod względem architektonicznym, wzbogacona ryzalitami, narożami alkierzowymi, balkonami oraz tarasami. W części środkowej dachu mansardowego wybudowano ozdobną wieżyczkę. W okresie przedwojennym budynek pełnił funkcję hotelową oraz rekreacyjno-gastronomiczną. Konstrukcja budynku tradycyjna murowana z cegły ceramicznej pełnej na fundamentach ceglanych. Stropy: nad piwnicą żelbetowy monolityczny, nad salą gimnastyczną płyta żelbetowa,

nad parterem i piętem gęstożebrowy z pustaków ceramicznych. Dach w części frontowej zachodniej konstrukcji drewnianej, czterospadowy mansardowy, kryty dachówką ceramiczną karpiówką. Dach nad salą gimnastyczną oparty na wygiętych krokwiach sosnowych, poszycie z arkuszy blachy miedzianej. Wieżba i poszycie w średnim stanie technicznym.

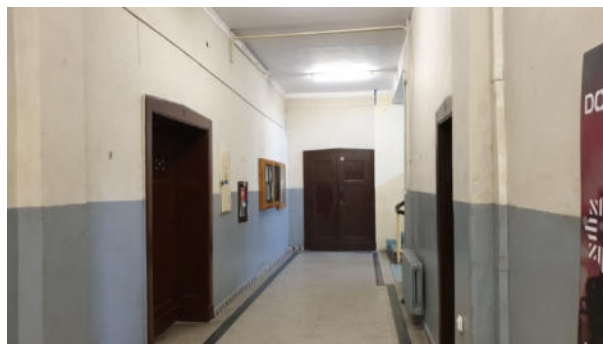
Schody zewnętrzne murowane z cegły, część schodów ze stopniami z płyty kamiennej. Od frontu (ściana szczytowa zachodnia) schody prowadzą na taras, przy ścianie szczytowej wschodniej schody wyposażone w podest przed drzwiami wejściowymi. Balustrady schodów przy wejściu głównym oraz balustrady galerii i balkonów - drewniane. Stan schodów średni - stopnie częściowo zniszczone. Balustrady ochronne przy murze oporowym są stalowe.

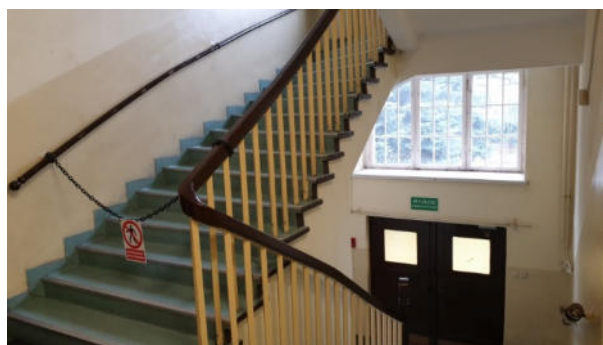
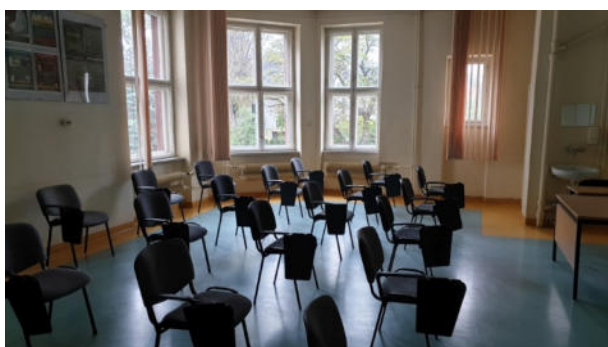


Tynki zewnętrzne i wewnętrzne cementowo-wapienne, stan dobry, odnowienia wymagają powłoki malarskie elewacji. Cokół elewacyjny bez okładzin, malowany - powłoki malarskie zniszczone. Stolarka drzwiowa drewniana, drzwi wejścia głównego dwuskrzydłowe, od strony elewacji południowej nietypowe (duże), dwuskrzydłowe drzwi z kolistym górnym wykończeniem, drzwi wewnętrzne - częściowo zachowane stare z solidnymi framugami drewnianymi, częściowo płytowe i pływiny. Stan stolarki drzwiowej różny - zadowolający i średni. Okna drewniane i wykonane w technologii PCV - stan średni i dobry.

Instalacje:

- elektryczna oświetleniowa i zasilająca
- telefoniczna,
- wodociągowa,
- kanalizacyjna,
- gazowa,
- centralnego ogrzewania i ciepłej wody zasilana nowym piecem olejowym,





Parametry budynku:

Powierzchnia netto: 2430,15 m²

Powierzchnia użytkowa: **1788,28 m²**

Powierzchnia zabudowy: 1064,10 m²

2. HANGAR NA ŁODZIE

Budynek wolnostojący, usytuowany przy wschodniej granicy działki 5/1, wybudowany w roku 1913. Drewniany barak z bramą łodziową wychodzącą na koronę wału wzniesiony jako konstrukcja szkieletowa na murowanym podpiwniczeniu. Ściana wschodnia murowana i odeskowana. Dach dwuspadowy kryty papą na deskowaniu. Górna, drewniana część nie została zmieniona, natomiast murowana część dolna podzielona została na 3 garaże.

Powierzchnia użytkowa budynku **89,40 m²**.

Budynek usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Odry. Aktualnie nie jest użytkowany, gdyż jego stan techniczny (zagrożenie katastrofą) wyklucza taką możliwość.



Przedmiotowy obiekt budowlany jest aktualnie pod nadzorem konserwatorskim i jest wpisany do rejestru zabytków nr A/2366/441/Wm z dnia 12.04.1988 r.

W sytuacji zagrożenia katastrofą, organ administracyjny, PINB dla miasta Wrocławia, wydał 18 września 2018 r. decyzję, w treści której przywołano wnioski z ekspertyzy m.in.: o całkowitej utracie nośności elementów drewnianych, o tym że w obecnym stanie technicznym budynek nie nadaje się do rewaloryzacji i że z uwagi na zagrożenie katastrofą budowlaną budynek należy rozebrać. Organ PINB stwierdza w decyzji, że nie jest władny wydania nakazu rozbiórki obiektu z uwagi na fakt wpisania go do rejestru zabytków. W sentencji decyzji, ze względu na występujące zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia, zobowiązał właściciela obiektu do usunięcia nieprawidłowości i nadał decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

W dniu 22.02.2019 r. sporządzona została, przez rzeczoznawcę budowlanego dr inż. W. Seidela, Ekspertyza Techniczna przedmiotowego budynku. Zdaniem autora ekspertyzy, w świetle przeprowadzonych analiz, ich wyników, ocen stanu technicznego, **odbudowanie istniejącego hangaru na sprzęt pływający jest nieuzasadnione z technicznego i ekonomicznego punktu widzenia i powinno się go rozebrać.** Określenie wartości zabytkowej hangaru leży po stronie Miejskiego Konserwatora Zabytków, przy czym przy określaniu tej wartości należy wziąć pod uwagę, że elementy drewniane muszą zostać w 100% odbudowane z nowego drewna, a tynki zewnętrzne na ścianie murowanej również muszą być wykonane od nowa.

W związku z powyższym, w procesie wyceny pominięta została odrębna wartość hangaru na łodzi. Ze względu na stan techniczny i sytuację prawną, budynek ten nie stanowi wartości dodanej dla właściciela nieruchomości. Jego obecność obniża natomiast walory funkcjonalne i możliwość optymalnego wykorzystania powierzchni działki nr 5/1.