najlepszedzialki.pl

Budowlana War zab dom jedn Wjazd od strzachod - Ząbrsko Górne

Oferta działki nr identyfikatora



Cena: 480 500 / 100,00 zł/m²

Województwo:	Pomorskie	Obręb:	
Powiat:	gdański	Arkusz:	
Gmina:		Nr działki:	
Miejscowość:	Ząbrsko Górne	GPS:	54.2472225, 18.3472176

DANE DZIAŁKI

Powierzchnia:	4805 m²
Powierzchnia użytkowa (potencjalna) np. PUM:	m²
Obwód:	0 m
Ulica:	Na Wzgórze
Typ działki - przeznaczenie:	pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Ogrodzenie:	nie

INFORMACJE O ZABUDOWANIACH

LOKALIZACJA

Województwo:	Pomorskie
Powiat:	gdański
Miejscowość:	Ząbrsko Górne

OPIS

LOKALIZACJA:

Działka położona jest w Ząbrsku Górnym, w gminie Przywidz. To spokojna, kameralna miejscowość otoczona kaszubskim krajobrazem, z dala od intensywnego ruchu i miejskiego zgiełku.

Okolica wyróżnia się dużą ilością terenów zielonych, lasów i jezior. W niedalekiej odległości znajduje się Jezioro Ząbrskie w odległości 2,9 km, a Jezioro Przywidzkie położone jest około 6 km od miejscowości. Szkoła podstawowa znajduje się 7 km od lokalizacji, najbliższa Biedronka znajduje się w Przywidzu, około 10 km od działki.

Ząbrsko Górne oferuje jednocześnie dogodną lokalizację względem większych miejscowości. Przywidz znajduje się około 10 km od miejscowości, a Gdańsk około 32 km.
To lokalizacja dla osób, które chcą połączyć ciszę, naturę i kameralne otoczenie z możliwością sprawnego dojazdu do Trójmiasta.

DZIAŁKA:

Działka budowlana o powierzchni ok. 4805 m2. Wymiary udostępniam w galerii zdjęć. Przyłącze do prądu znajduje się 130 m od działki, do wody 176 m, do kanalizacji 72 m.

Na działce znajdują się liczne, duże i dorodne drzewa, które stanowią wyjątkowy walor nieruchomości. Dojrzały drzewostan nadaje działce naturalny, reprezentacyjny charakter, zapewnia prywatność oraz tworzy niepowtarzalny klimat otoczenia.

Duże, wartościowe drzewa są istotnym atutem działki - podkreślają jej naturalny charakter i mogą stanowić dodatkową wartość dla przyszłego właściciela.

Działka posiada warunki zabudowy:

Dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z garażem oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą dla przedmiotowej inwestycji na działce nr 113/14 położonej w obrębie ewidencyjnym Marszewska Góra, gm. Przywidz.

1. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Rodzaj zabudowy:

2.1 Trzy budynki mieszkalne jednorodzinne, garaż wraz z niezbędną infrastrukturą dla przedmiotowej inwestycji (1 obiekt garażowy / 1 budynek mieszkalny).

2.2 garaż (wariantowo: wbudowany, dobudowany lub wolnostojący),

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

3.1 Usytuowanie linii zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):

3.1.1 Nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 6,0 m od granicy działki nr 113/13, stanowiącej pas służebności drogowej,

3.1.2 Pozostałe zgodne z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.),

3.2 Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalny 10%,

3.3 maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego - 13m (z tolerancją 15%),

3.4 wysokość górnej krawędzi kalenicy budynku mieszkalnego max. 9,0 m od naturalnej rzędnej terenu uśrednionej w granicach rzutu budynku do kalenicy (max. 2 kondygnacje nadziemne w tym ostatnia w formie poddasza), dopuszcza się podpiwniczenie,

3.5 maksymalna wysokość budynku garażowego wolnostojącego - 6,0 m od naturalnej rzędnej terenu, uśrednionej w granicach rzutu budynku do kalenicy,

3.6 geometria dachu budynku mieszkalnego: ustala się dach dwu lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45°,

3.7 kalenica główna budynku mieszkalnego: równoległa lub prostopadła w stosunku do granicy działki nr 113/13, stanowiącej pas służebności drogowej lub równoległa lub prostopadła do granicy z działką 114/3 i 114/4.

3.8 geometria dachu budynku garażowego - nie ustala się,

3.9 projektowana zabudowa winna prezentować wysoki standard i wysoką jakość rozwiązań architektonicznych; kolorystyka elewacji - naturalna w odcieniach beżu, szarości, brązu, bieli, itp.

3.10 zespół nowej zabudowy w obrębie całej inwestycji winien być spójny architektonicznie,

3.11 zakaz stosowania ogrodzeń z gotowych prefabrykatów betonowych,

3.12 powierzchnia biologicznie czynna - min. 70% powierzchni działki.

4. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

4.1 Wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w Ustawie prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.);

4.1.1 przedmiotowy teren znajduję się w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z uchwałą Nr 539/XLIX/18 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 24 września 2018 r. w sprawie Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz uchwałą nr 242/XIX/20 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 24 lutego 2020 r. w sprawie Przywidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

4.1.2 należy utrzymać dotychczasową rzeźbę terenu części działki przeznaczonej pod zainwestowanie (zakaz makroniwelacji, podwyższenia terenu, podcinania skarp dla ochrony istniejącej rzeźby) zgodnie z §5 pkt. 5 ww. uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego,

4.1.3 inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu w/w ustawy Prawo Ochrony Środowiska, nie jest dla niej wymagane postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,

4.2 Wymogi wynikające z potrzeb ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w Ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 03 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 82)

4.2.1 zobowiązuje się Inwestora do uzyskania decyzji o wyłączeniu użytków rolnych z produkcji w przypadku, gdy wytworzone są z gleb pochodzenia organicznego,

4.3 Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.),

Nie dotyczy.

5. Ustalenia dotyczące ochrony osób trzecich:

Obiekty budowlane oraz związane z nim urządzenia budowlane należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej (art. 5 ustawy Prawo Budowlane), a w szczególności zapewniając ochronę przed:

pozbawieniem: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
uciążliwością powodowaną przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
zanieczyszczenia powietrza wody i gleby.

Wnioskowana inwestycja nie może powodować utrudnienia w dojściach i dojazdach do sąsiednich posesji, jak również nie może pogorszyć warunków technicznych tych posesji.

ZAŁĄCZNIK NR 2

do decyzji Wójta Gminy Przywidz

RP.KPP.6730.737.2025.KM

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW DLA INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ NA BUDOWIE TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH WOLNOSTOJĄCYCH Z GARAŻEM ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ DLA PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI NA DZIAŁCE NR 113/14 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM MARSZEWSKA GÓRA, GM. PRZYWIDZ - CZĘŚĆ TEKSTOWA
I. PODSTAWA PRAWNA

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) - art. 64 ust. 1 oraz art. 53 ust. 3 pkt 2 ustawy.

II. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM
Wnioskowana inwestycja: realizacja dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z garażem oraz niezbędną infrastrukturą dla przedmiotowej inwestycji na działce nr 113/14 położonej w obrębie ewidencyjnym Marszewska Góra, gm. Przywidz.
Wnioskodawca: osoba fizyczna
Własność: osoba fizyczna
Łączny rodzaj użytków działki 113/14: S-RIVa o pow. 0,3835 ha i Br-RIVa o pow. 0,0970 ha. Razem 0,4805 ha;
III. ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 61 ust. 1 pkt. 1 (wymóg dotyczący zabudowy działek sąsiednich w sposób pozwalający określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu)

1. Zgodność funkcji:

Szerokość frontu przedmiotowej działki wynosi ok. 34 m; granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości ok. 102 m wokół działki.

Działka objęta wnioskiem jest wolna od zabudowy, nieużytkowana rolniczo. W obszarze analizowanym zlokalizowane są następujące budynki:

działka nr 112/2 - zabudowana wolnostojącym budynkiem mieszkalnym, z bezpośrednim dostępem do tej samej drogi powiatowej - ul. Na Wzgórze.
działka 113/1 - zlokalizowany jest budynek oznaczony na mapie literą „I”, o gabarytach i formie architektonicznej typowej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dostępny z tej samej drogi powiatowej ul. Na Wzgórze;
działka 111/9 - zabudowana wolnostojącym budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym (garażowym), z bezpośrednim dostępem do tej samej drogi powiatowej - ul. Na Wzgórze.

Wnioskowany teren posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej - drogi powiatowej ul. Na Wzgórze (działka nr 103/1), za pośrednictwem służebności przejazdu przez działkę nr 113/10 oraz 113/13.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

6.1 Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:

6.1.1 Wnioskowany teren posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej - drogi powiatowej ul. Na Wzgórze (działka nr 103/1), za pośrednictwem służebności przejazdu przez działki nr 113/10 i 113/1. Warunki zabudowy obejmują również realizację drogi dojazdowej, która będzie stanowiła obsługę komunikacyjną wnioskowanego terenu oraz działek sąsiednich.

6.1.2 miejsca postojowe w obrębie własnej działki, min. 2 miejsca postojowe.

6.2 Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej:

6.2.1 zaopatrzenie w wodę - zgodnie z Warunkami Technicznymi Przyłączenia,

6.2.2 odprowadzenie ścieków sanitarnych - zgodnie z Warunkami Technicznymi Przyłączenia,

6.2.3 zaopatrzenie w energię elektryczną - na warunkach gestora sieci,

6.2.4 zaopatrzenie w energię cieplną - z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła,

6.2.5 odprowadzenie wód opadowych - na terenie własnej działki (nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości).

6.2.6 sposób gospodarowania odpadami stałymi - każdy właściciel nieruchomości ma obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych wyłącznie w pojemnikach na ten cel przeznaczonych, zabezpieczonych we własnym zakresie lub przez zakład świadczący usługi: wielkość, liczba, pojemników i częstotliwość wywozu odpadów powinna gwarantować utrzymanie porządku i czystości danej nieruchomości.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych (dot. obszarów miejskich, terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych)

Zapraszamy na prezentacje!

KUP Z NAMI - KORZYSTNIE I BEZPIECZNIE!

- **0% prowizji od Kupującego** (dotyczy ofert oznaczonych znaczkiem KUP bez prowizji) i żadnych dodatkowych lub ukrytych kosztów
- gwarantujemy **bezpieczny zakup** i najlepszą cenę
- oferujemy skuteczną i bezpłatną **pomoc w uzyskaniu kredytu**
- zapewniamy **fachowe doradztwo** przy zakupie pod inwestycję

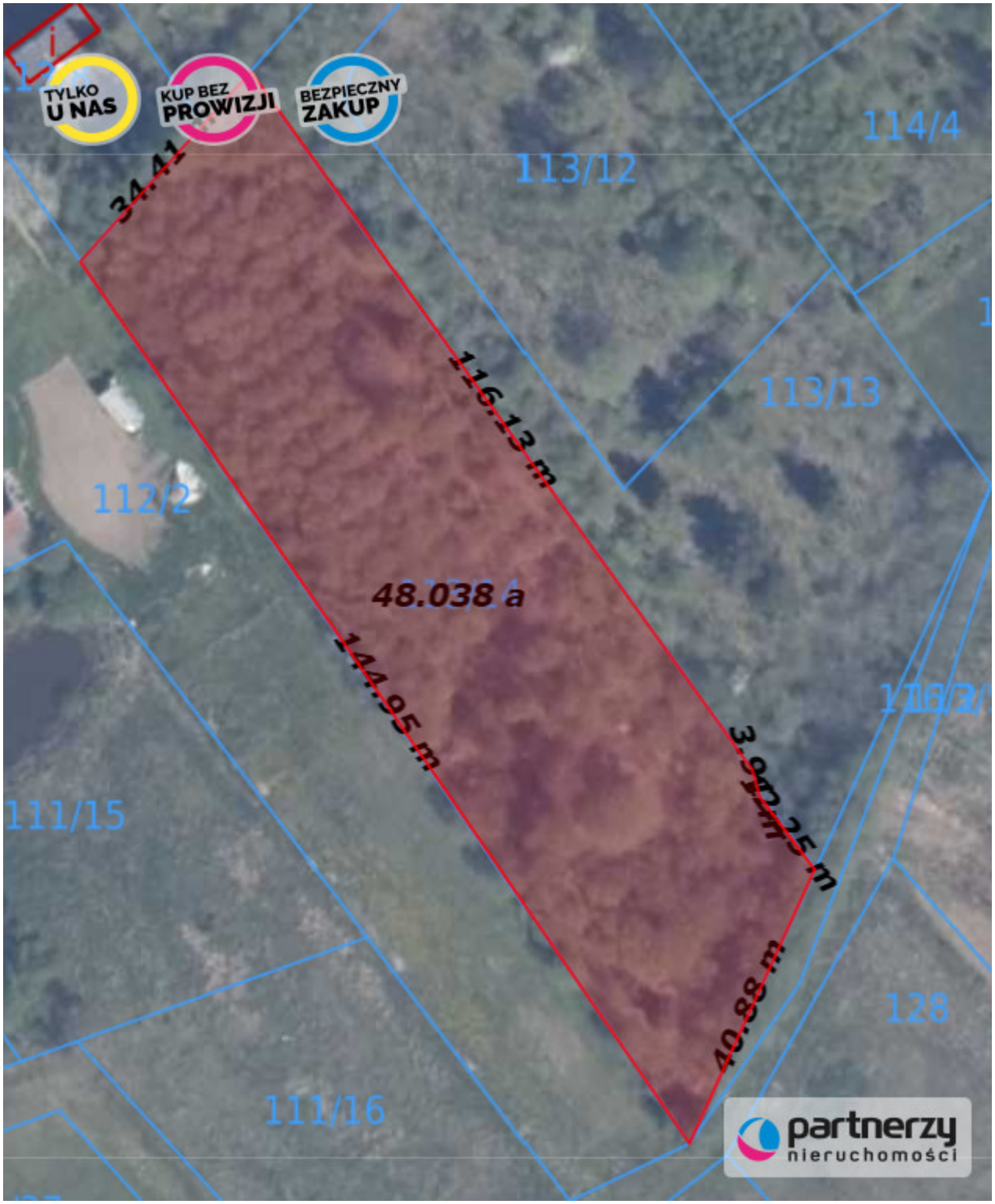
DANE KONTAKTOWE

Telefon:	798 568 568
Email:	zgloszenia@partnerzy.pl
Osoba kontaktowa:	**PARTNERZY Agencja Nieruchomości sp. z o.o.** Biuro nieruchomości

Data dodania ogłoszenia: 2026-09-25 17:00:01

ZDJĘCIA


TYLKO U NAS
KUP BEZ PROWIZJI
BEZPIECZNY ZAKUP
partnerzy nieruchomości


TYLKO U NAS
KUP BEZ PROWIZJI
BEZPIECZNY ZAKUP
34.41
116.13 m
48.038 a
144.95 m
40.88 m
114/4
113/12
113/13
112/2
111/15
111/16
128
partnerzy nieruchomości


TYLKO U NAS
KUP BEZ PROWIZJI
BEZPIECZNY ZAKUP
partnerzy nieruchomości


TYLKO U NAS
KUP BEZ PROWIZJI
BEZPIECZNY ZAKUP
partnerzy nieruchomości


TYLKO U NAS
KUP BEZ PROWIZJI
BEZPIECZNY ZAKUP
partnerzy nieruchomości


TYLKO U NAS
KUP BEZ PROWIZJI
BEZPIECZNY ZAKUP
partnerzy nieruchomości


TYLKO U NAS
KUP BEZ PROWIZJI
BEZPIECZNY ZAKUP
partnerzy nieruchomości


TYLKO U NAS
KUP BEZ PROWIZJI
BEZPIECZNY ZAKUP
SPRZEDAM
BEZ PROWIZJI
798 568 568
partnerzy nieruchomości


TYLKO U NAS
KUP BEZ PROWIZJI
BEZPIECZNY ZAKUP
SPRZEDAM
BEZ PROWIZJI
798 568 568
partnerzy
nieruchomości


TYLKO U NAS
KUP BEZ PROWIZJI
BEZPIECZNY ZAKUP
partnerzy
nieruchomości


TYLKO U NAS
KUP BEZ PROWIZJI
BEZPIECZNY ZAKUP
partnerzy nieruchomości


TYLKO U NAS
KUP BEZ PROWIZJI
BEZPIECZNY ZAKUP
partnerzy nieruchomości


TYLKO U NAS
KUP BEZ PROWIZJI
BEZPIECZNY ZAKUP
partnerzy nieruchomości