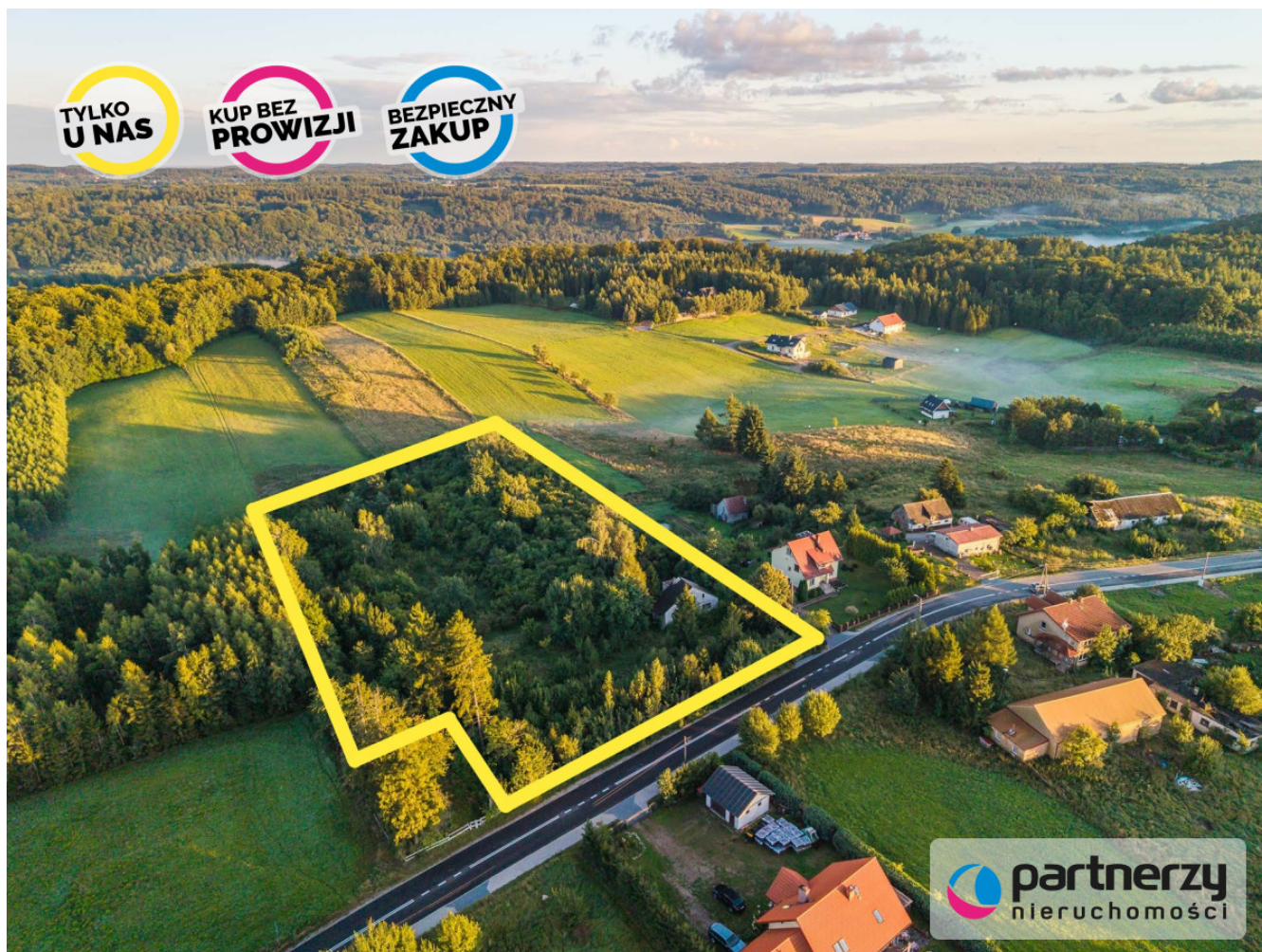


Budowlane MPZP War zab 6 działek do wyboru - Ząbrsko Górne

Oferta działki nr identyfikatora



Cena: 1 671 360 / 115,47 zł/m²

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

DANE DZIAŁKI

Powierzchnia:	14475 m ²
Powierzchnia użytkowa (potencjalna) np. PUM: m ²	
Obwód:	0 m
Ulica:	Na Wzgórze
Typ działki - przeznaczenie:	pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Uzbrojenie:	prąd,woda,kanalizacja sanitarna
Ogrodzenie:	tak
Rodzaj nawierzchni	droga o nawierzchni asfaltowej

INFORMACJE O ZABUDOWANIACH

LOKALIZACJA

Województwo:	Pomorskie
Powiat:	gdański
Miejscowość:	Ząbrsko Górne

OPIS

LOKALIZACJA:

Działki położone są w Ząbrsku Górnym, w gminie Przywidz. To spokojna, kameralna miejscowość otoczona kaszubskim krajobrazem, z dala od intensywnego ruchu i miejskiego zgiełku.

Okolice 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:

113/8 o powierzchni 1217 m2 w cenie 229000 zł (cena to 188,16 zł za m2)
 113/9 o powierzchni 1217 m2 w cenie 194720 zł (cena to 160 zł za m2)
 113/10 o powierzchni 1226 m2 w cenie 196160 zł (cena to 160 zł za m2)
 113/12 o powierzchni 3008 m2 w cenie 300800 zł (cena to 100 zł za m2)
 113/13 o powierzchni 3002 m2 w cenie 270180 zł (cena to 90 zł za m2)
 113/14 o powierzchni 4805 m2 w cenie 480500 zł (cena to 100 zł za m2)

Łączny metraż sześciu działek to 14475 m2
 Łączna cena to 1671360 zł

Działki budowlane o powierzchni ok. 14475 m2. Wymiary udostępniam w galerii zdjęć.

Dla działki 113/8 media czyli prąd i woda są doprowadzone do budynku, kanalizacja znajduje się na granicy działki. Na działce znajduje się stary dom do remontu / wyburzenia.

Dla działek 113/9 oraz 113/10 media czyli prąd, woda oraz kanalizacja znajdują się w drodze dla działek . Ogrodzenie jest z siatki od frontu, dojazd odbywa się drogą gminną asfaltową. Wjazd odbywa się od strony północnej dzięki czemu ogród będzie świetnie nasłoneczniony.

Dla działki 113/12 przyłączy do prądu znajduje się 110 m od działki, do wody 155 m, do kanalizacji 55 m.

Dla działki 113/13 przyłączy do prądu znajduje się 107 m od działki, do wody 154 m, do kanalizacji 51 m. Dojazd zaplanowany jest przez działkę 113/10. Wjazd odbywa się od strony północnej dzięki czemu ogród będzie świetnie nasłoneczniony.

Dla działki 113/14 przyłączy do prądu znajduje się 130 m od działki, do wody 176 m, do kanalizacji 72 m.

Na działkach 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.

Wydano warunki zabudowy dla działek 113/12, 113/13, 113/14.

Działki objęte MPZP: 113/8, 113/9, 113/10:

Kod 44 MN

3. Przeznaczenie terenu

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (z dopuszczeniem usług na warunkach określonych w przepisach odrębnych).

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Formy architektury winny nawiązywać do cech tradycyjnej architektury regionalnej (§ 8 pkt. 3).
2. Dla budynków ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów oraz okładzin typu „siding” przy pracach elewacyjnych. Obowiązują naturalne materiały budowlane - preferowane: cegła, drewno, kamień oraz naturalna kolorystyka wszystkich elementów budynku.
3. Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych oraz zakaz sytuowania reklam nie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.
4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz terenów zieleni ogólnodostępnej.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
 1. Teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Teren położony jest w Przywidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie obowiązują ustalenia § 8 pkt. 1.
 2. W przypadku nowych nasadzeń (np. zieleni izolacyjno - krajobrazowa) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 1. Na terenie 25, 51 (zgodnie z rysunkiem planu) ustanowiona jest strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej - ustalenia § 8 pkt. 8.
 2. Na terenie 33, 36, 44 znajdują się obiekty o wartościach kulturowych postulowane do zachowania - ustalenia § 8 pkt. 3 z zastrzeżeniem zastosowania jako ustalenia obligatoryjne.
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
Nie określa się.

8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

1. Linie zabudowy: § 8 pkt. 10.
2. Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%.
3. Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40 %.
4. Wysokość zabudowy: nie więcej niż 9 m od kalenicy do poziomu gruntu (1 kondygnacja z poddaszem użytkowym).
5. Formy zabudowy: budynki wolnostojące; zabudowa bliźniacza.
6. Rodzaj i pokrycie dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe; pokrycie dachówką ceramiczną lub jej imitacją.
7. Kąt nachyleni połaci dachowej: 30o - 50o.
9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
Ustalenia w § 8 pkt. 11.
10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
 1. Minimalna powierzchnia nowoprojektowanej działki: dla zabudowy wolnostojącej - 1000 m², dla zabudowy bliźniaczej - 500 m².
 2. Minimalna szerokość frontów nowoprojektowanych działek: 20 m.
 3. Kąt położenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°.
 4. Minimalna szerokość wydzielonej na terenie drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego - 8 m.
 5. Minimalne wymiary placu do zawracania - 12,5 m na 12,5 m.
11. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 1. Dostępność drogowa: dojazd bezpośrednio z drogi publicznej lub za pośrednictwem dróg niepublicznych - w zależności od położenia działki, zgodnie z rysunkiem planu.
 2. Parkingi i miejsca postojowe: ustalenia w § 8 pkt. 5.
 3. Odprowadzenie ścieków: ustalenia w § 8 pkt. 7b.
 4. Odprowadzenie wód opadowych: ustalenia w § 8 pkt. 7c.
 5. Zaopatrzenie w wodę: ustalenia w § 8 pkt. 7a.

6. Zaopatrzenie w gaz: gaz bezprzewodowy.
 7. Zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualne źródła niskoemisyjne.
 8. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej SN lub NN.
 9. Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej.
 10. Gospodarka odpadami: wywóz na składowisko odpadów (przed wywozem zaleca się segregację odpadów); gromadzenie i usuwanie odpadów stałych powinno się odbywać zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych..
 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
Jak w stanie istniejącym.
 13. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszary wymagające przekształceń i rekultywacji
Nie określa się.
 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
1. Dopuszcza się zachowanie i modernizację (w ramach istniejących gabarytów) istniejących obiektów o funkcjach innych niż planowana, w zależności od potrzeb.
 2. Dopuszcza się możliwość budowy, modernizacji oraz likwidacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.
 3. Dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej na obiektach istniejących, w przypadku braku odpowiednich obiektów istniejących - na nowych masztach telefonicznych, jednakże po uzyskaniu zgody co do lokalizacji i wysokości przez wojewódzkiego konserwatora przyrody na podstawie analizy krajobrazowej.

Działki:

113/12, 113/13, 113/14 posiadają 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 ład 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 znajduje 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 ciepłej 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 WNIOSEM

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 określić wymagania 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 ciepłą - 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

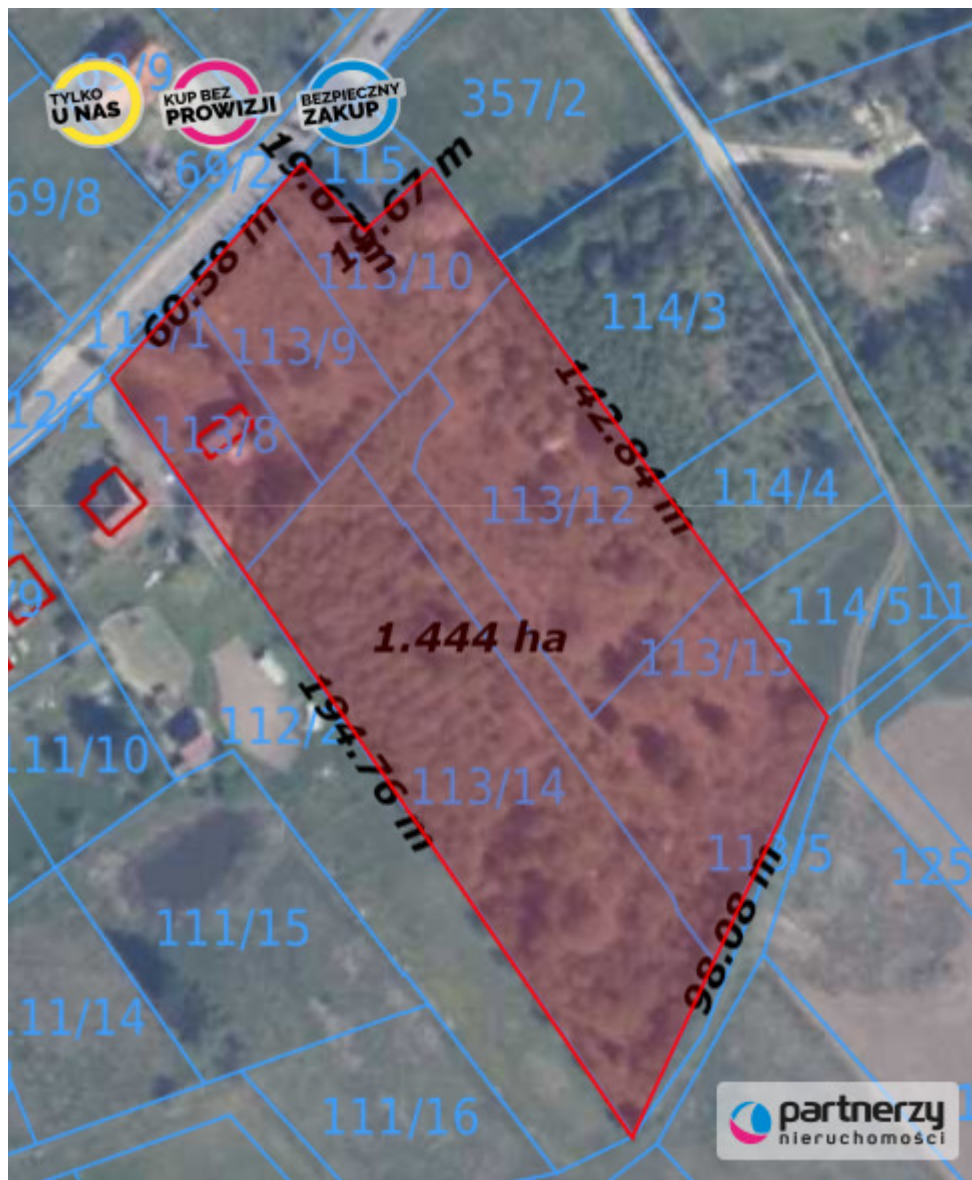
Osoba kontaktowa:



PARTNERZY Agencja Nieruchomości sp. z o.o.
Biuro nieruchomości

Data dodania ogłoszenia: 2026-09-28 14:00:02





TYLKO
U NAS

KUP BEZ
PROWIZJI

BEZPIECZNY
ZAKUP



 **partnerzy**
nieruchomości





TYLKO
U NAS

KUP BEZ
PROWIZJI

BEZPIECZNY
ZAKUP

 **partnerzy**
nieruchomości





