najlepszedzialki.pl

Budowlana WZ Pełne media Centrum - Janowo

Oferta działki nr identyfikatora



Cena: 2 399 000 / 1.113,23 zł/m²

Województwo:	Pomorskie	Obręb:	
Powiat:	Rumia	Arkusz:	
Gmina:		Nr działki:	
Miejscowość:	Janowo	GPS:	54.5724420, 18.4035986

DANE DZIAŁKI

Powierzchnia:	2155 m²
Powierzchnia użytkowa (potencjalna) np. PUM:	m²
Obwód:	0 m
Ulica:	Marszałka Józefa Piłsudskiego
Typ działki - przeznaczenie:	pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

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

INFORMACJE O ZABUDOWANIACH

LOKALIZACJA

Województwo:	Pomorskie
Powiat:	Rumia
Miejscowość:	Janowo

OPIS

LOKALIZACJA:

Nieruchomość położona jest przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Rumii, w bliskiej odległości od ścisłego centrum miasta. Numery działki to 1112/2 oraz 497/11.
To lokalizacja dla osób oraz inwestorów, którzy szukają świetnie skomunikowanego terenu z pełną infrastrukturą miejską w zasięgu ręki, a jednocześnie cenią spokojne sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej i szeregowej.
W bezpośredniej okolicy znajdują się między innymi:

- Sklepy osiedlowe oraz markety (Kaufland),
- centrum handlowe Auchan Port Rumia,
- szkoły,
- przystanki komunikacji miejskiej.

Dla osób dojeżdżających do pracy lub szkoły istotna jest również bliskość Gdyni oraz wygodny wyjazd w kierunku pozostałej części Trójmiasta i Małego Trójmiasta. Nieruchomość oferuje duży metraż, szerokie możliwości inwestycyjne i bardzo dobrą ekspozycję w dobrze rozwiniętej części miasta. Zdjęcia z lotu ptaka pozwalają dokładnie zobaczyć narożny kształt działki, jej płaskie ukształtowanie oraz układ otaczających ją dróg i sąsiedniej zabudowy.

DOSTĘP DO DROGI:

Dojazd do działki odbywa się bezpośrednio z drogi asfaltowej (ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego / ul. Gałczyńskiego). Nieruchomość posiada bezpośredni, wygodny wjazd z drogi publicznej, bez konieczności ustanawiania służebności przejazdu przez sąsiednie grunty.

DZIAŁKA:

Działka budowlana ma powierzchnię 2155 m^2. Jest całkowicie płaska, niezadrzewiona oraz posiada dogodny, narożny kształt (klin/trójkąt wyznaczony przez dwie asfaltowe ulice).
Tuż przy działce, w drodze, znajdują się media:

- Woda - w drodze przy działce,
- prąd - w drodze przy działce,
- kanalizacja - w drodze przy działce,
- gaz - w drodze przy działce.

PRZEZNACZENIE TERENU I PARAMETRY ZABUDOWY:

Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne:
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem budynków wielorodzinnych do 4 mieszkań oraz usług nieuciążliwych jako funkcji towarzyszącej.

Wymagana forma zabudowy:
Wolnostojąca lub bliźniacza (z dopuszczeniem sytuowania segmentów bliźniaczych oraz garaży bezpośrednio na granicy działki).

Powierzchnia zabudowy:
Do 25% powierzchni terenu inwestycji (dla działek powyżej 700 m²; przy podziale na mniejsze działki wskaźnik rośnie: do 30% dla 500-700 m² oraz do 35% dla działek do 500 m²).

Powierzchnia biologicznie czynna (zieleń):
Minimum 40% powierzchni terenu.

Wysokość zabudowy:
Do 12 m (2-3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe).

Rodzaj dachu:
Dla budynków 2-kondygnacyjnych: dowolna forma dachu (możliwość zastosowania nowoczesnego dachu płaskiego lub spadzistego), dla budynków 3-kondygnacyjnych: dach spadzisty o kącie nachylenia 35°-45°.

Zabudowa towarzysząca:
Dopuszczone garaże wbudowane, podziemne oraz wolnostojące, a także drogi wewnętrzne i miejsca postojowe.

Miejsca postojowe:
Minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie (oraz min. 2 miejsca na lokal usługowy) w granicach posesji.

Możliwości podziału terenu (potencjał inwestycyjny):
Plan miejscowy dopuszcza podziały wewnętrzne nieruchomości (w tym wydzielenie dróg wewnętrznych) przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:

min. 600 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,

min. 400 m² dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej.

(Przy powierzchni działki wynoszącej 2155 m² pozwala to na wydzielenie kilku mniejszych działek pod zabudowę bliźniaczą lub wolnostojącą albo realizację większego projektu z kilkoma budynkami czterolokalowymi).

Poniżej cała karta terenu:

KARTA TERENU

2) PRZEZNACZNIE TERENU -M- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem budynków do czterech mieszkań oraz usług nieuciążliwych jako funkcji towarzyszącej.

3) Nr JEDNOSTKI - 06.M, POWIERZCHNIA - 3,83 ha; Nr JEDNOSTKI - 07.M, POWIERZCHNIA - 2,04 ha; Nr JEDNOSTKI - 08.M, POWIERZCHNIA - 0,61 ha;

4) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

4.1 Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1 Wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg i parkingów przed odprowadzeniem do cieków powierzchniowych muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

5.2 Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5.3 Gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach.

5.4 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni terenu inwestycji; ustalenie dotyczy terenów o powierzchni zabudowy do 35%.

6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1 Elementy dziedzictwa kulturowego nie występują.

7) WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

7.1 Mała architektura: dopuszcza się.

7.2 Nośniki reklamowe - ustala się następujące zasady umieszczania reklam oraz szyldów:

- kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy muszą być dostosowane do architektury budynku; lokalizacja reklamy w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym,

- zakazuje się lokalizowania reklam wolnostojących,

- dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku.

7.3 Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się.

7.4 Urządzenia techniczne: dopuszcza się, w tym lokalizację obiektów i urządzeń oraz wydzielanie terenów o funkcji publicznej z zakresu infrastruktury technicznej.

7.5 Zieleń: dopuszcza się.

8) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

8.1 Ilość kondygnacji, wysokość zabudowy:

- dla zabudowy o funkcji wiodącej: 2-3 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja poddaszowa; wysokość zabudowy do 12 m;

- dla zabudowy towarzyszącej: 1 kondygnacja w przypadku dachu płaskiego, 2 kondygnacje, w tym poddasze w przypadku dachu spadzistego.

8.2 Powierzchnia zabudowy:

- dla terenów inwestycji o powierzchni do 500 m^2 - do 35%,

- dla terenów inwestycji o powierzchni od 500 m^2 do 700 m^2 - do 30%,

- dla terenów inwestycji o powierzchni większej niż 700 m^2 - do 25%,

- dopuszcza się zabudowę odtworzeniową; za zgodne z planem uznaje się budynki zrealizowane w oparciu o stosowne decyzje administracyjne.

8.3 Dachy:

- dla zabudowy o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych: dachy spadziste, kąt nachylenia połaci 350 - 450, dla budynków o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych ustala się dowolność formy dachów.

8.4 Kształtowanie formy architektonicznej:

- wymagana zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,

- zaleca się stosowanie form architektonicznych identyfikujących i podnoszących walory architektoniczne obiektu, tj. lukarny, wykusze, ryzality, itp.,

- zaleca się wszelkie rodzaje materiałów naturalnych: dachówka, tynk, stal, cegła licówka, szkło - ze starannie opracowanym detalem; zakaz licowania ścian materiałami syntetycznymi np. siding,

- kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny brąz, beż, ceglany, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego.

8.5 Zabudowa towarzysząca:

- dopuszcza się garaże wbudowane i podziemne, integralnie związane z budynkiem oraz garaże wolnostojące.

8.6 Mała architektura:

- dopuszcza się wszelkie formy małej architektury związanej z funkcją wiodącą ze starannie opracowanym detalem architektonicznym; zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

8.7 Linie zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu i wg przepisów odrębnych.

8.8 Zasady podziału na działki budowlane:

- ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się łączenie działek; dopuszcza się podziały wewnętrzne (w tym dla ulic wewnętrznych) pod warunkiem, że powierzchnia nowych wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie będzie mniejsza niż 600 m² dla zabudowy wolnostojącej i 400 m² dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej.

9) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

9.1 Obszary jednostek 07.M i 08.M znajdują się w granicach zewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęć wody Rumia - Janowo Rejon II, ustanowionego decyzją Wojewody Gdańskiego nr 0 -V -7622/9/97 z dnia 21.07.1997 r. Do czasu obowiązywania w/w decyzji w granicach zewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęć wody Rumia - Janowo Rejon II obowiązują zakazy:

- wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,

- przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,

- wydobywania kopalin,

- fermowej hodowli zwierząt,

- składowania odpadów komunalnych i przemysłowych,

i nakazy:

- uzgadniania planowanych inwestycji w zakresie odprowadzenia wód opadowych z Wydziałem Inżynierii Miejskiej Urzędu Miasta Rumi,

- uzgadniania planowanych inwestycji w zakresie urządzeń melioracyjnych z Wydziałem Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Urzędu Miasta Rumi.

Ponadto zalecane jest:

- wykonywanie opinii hydrogeologicznych dla projektowanych obiektów,

- przestrzeganie zaleceń dotyczących utrzymania stref zawartych w dokumentacji pt: “Projekt stref ochronnych ujęcia wód podziemnych Rumia - Janowo” wykonanym przez Przedsiębiorstwo Hydrologiczne Sp. z o. o. w Gdańsku w 1993 r.

9.2 Obszary jednostek znajdują się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GWZP) nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach GWZP nr 111 Subniecka Gdańska.

10) SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

10.1 Nie ustala się.

11) SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

11.1 W granicach jednostki funkcyjnej dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, dojazdów pożarowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

11.2 Dopuszcza się sytuowanie na granicy działki:

- garaży, budynków gospodarczych i innych budynków towarzyszących,

- budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej.

12) KOMUNIKACJA

12.1 Dostępność drogowa:

- dla jednostki 06.M od drogi lokalnej 50.KDL, od drogi dojazdowej 53.KDD od ulicy Derdowskiego (poza granicą planu) i od dróg wewnętrznych; dla działki 528/2 od projektowanej ulicy dojazdowej poza granicami planu,

- dla jednostki 07.M od drogi lokalnej 50.KDL, od dróg dojazdowych 53.KDD i 56.KDD,

- dla jednostki 08.M od drogi lokalnej 49.KDL i dróg dojazdowych 53.KDD, odcinka ul. Piłsudskiego (jednostka 51.KDD).

12.2 Parkingi:

- min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,

- min. 2 miejsce postojowe / 1 punkt usługowy,

Miejsca postojowe w granicach posesji.

13) INFRASTRUKTURA

Woda: - z wodociągu miejskiego.

Ścieki sanitarne: - do sieci kanalizacji sanitarnej.

Ścieki deszczowe: - do sieci kanalizacji deszczowej lub w inny sposób określony przez Wydział Inżynierii Miejskiej Urzędu Miasta Rumi.

Ogrzewanie: - z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z innych źródeł proekologicznych.

Elektroenergetyka: - z sieci elektroenergetycznej.

Utylizacja odpadów stałych: - wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwa na składowisko odpadów, z którego korzysta miasto.

14) SPOSÓB TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA

14.1 Dopuszcza się istniejący sposób użytkowania do czasu zagospodarowania docelowego.

15) STAWKA PROCENTOWA OPŁATY PLANISTYCZNEJ

15.1 30%; ustalenie nie dotyczy terenów własności Gminy Miejskiej Rumi.

16) INNE USTALENIA

16.1 Zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczalnej usługi, musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

16.2 Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy.

16.3 Ustala się możliwość budowy i modernizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci teletechnicznych i informatycznych.

Zapraszamy na prezentację!

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: 2026-11-24 12:45:06

ZDJĘCIA


TYLKO U NAS
BEZPIECZNY ZAKUP
79.23 m
21.702 a
50.74 m
49.99 m
48.19 m
48.11 m
partnerzy nieruchomości


TYLKO U NAS
BEZPIECZNY ZAKUP
partnerzy nieruchomości


TYLKO
U NAS
BEZPIECZNY
ZAKUP
partnerzy
nieruchomości


TYLKO
U NAS
BEZPIECZNY
ZAKUP
partnerzy
nieruchomości


TYLKO U NAS
BEZPIECZNY ZAKUP
partnerzy nieruchomości


TYLKO
U NAS
BEZPIECZNY
ZAKUP
partnerzy
nieruchomości


TYLKO
U NAS
BEZPIECZNY
ZAKUP
partnerzy
nieruchomości


TYLKO
U NAS
BEZPIECZNY
ZAKUP
partnerzy
nieruchomości


TYLKO
U NAS
BEZPIECZNY
ZAKUP
partnerzy
nieruchomości


TYLKO
U NAS
BEZPIECZNY
ZAKUP
partnerzy
nieruchomości


TYLKO
U NAS
BEZPIECZNY
ZAKUP
partnerzy
nieruchomości


TYLKO
U NAS
BEZPIECZNY
ZAKUP
partnerzy
nieruchomości