

## Działka dla dewelopera - 1h drogi od Trójmiasta - Pelplin

### Oferta działki nr identyfikatora



Cena: 35 000 000 / 138,35 zł/m<sup>2</sup>

Województwo:	Pomorskie	Obręb:	
Powiat:	tczewski	Arkusze:	
Gmina:		Nr działki:	
Miejscowość:	Pelplin	GPS:	53.9282000, 18.6976500

#### DANE DZIAŁKI

Powierzchnia:	252973 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa (potencjalna) np. PUM: m <sup>2</sup>	
Obwód:	0 m
Ulica:	Sambora
Uzbrojenie:	prąd, woda, kanalizacja sanitarna
Rodzaj nawierzchni	droga o nawierzchni asfaltowej

#### INFORMACJE O ZABUDOWANIACH

## LOKALIZACJA

Województwo:	Pomorskie
Powiat:	tczewski
Miejscowość:	Pelplin

## OPIS

**LOKALIZACJA:** Teren znajduje się na Pomorzu. Bezpośrednio przy obwodnicy miasta Pelplin z bardzo dobrym połączeniem komunikacyjnym; 5 km od zjazdu z autostrady A1 (Pelplin) i jest łącznikiem z drogą krajową nr 91. W Pelplinie przebiega polska linia kolejowa Północ - Południe, znajduje się dworzec kolejowy. Miasto słynie z Bazyliki Katedralnej. Dotychczas niezagospodarowany teren znajduje się w samym centrum miasta, dla którego planowany jest dynamiczny rozwój. Pelplin, jako miasto „przesuwało się” coraz bardziej na południe, nie mając w swojej ofercie innych gruntów pod budowę mieszkaniową. Teraz jest doskonała okazja ku temu, aby wypełnić tę lukę. Dzielnica ta skąpana jest w zieleni licznych, starannie skomponowanych drzew i krzewów. Położona jest przy północnej granicy miasta, między al. Kociewską obwodnicą Pelplina, ul. Sambora i Wybickiego. Projekt inwestycji powstał z myślą o osobach poszukujących spokojnego, a zarazem świetnie skomunikowanego miejsca do zamieszkania. Jego usytuowanie zapewnia dobre połączenia z pobliskimi miastami powiatowymi, jak również szybki dojazd do autostrady A1. Mimo lokalizacji na obrzeżach Pelplina, w zaledwie kilka minut można dojść do centrum miasta i wszystkich jego strategicznych punktów. W niedalekiej odległości od dzielnicy znajduje się szkoła podstawowa, liceum ogólnokształcące, przychodnia lekarska, targowisko miejskie, dworzec kolejowy, autobusowy oraz zabytkowa Bazylika Katedralna.

**NIERUCHOMOŚĆ:** przedmiotem sprzedaży jest działka budowlana (mieszkaniowo-usługowa) o powierzchni ponad 25 ha, objęta MPZP (*UCHWAŁA NR XLIV/381/22 RADY MIEJSKIEJ W PELPLINIE z dnia 24 czerwca 2022 r.*). Działka sprzedawana jest wraz z kompletnym, bardzo szczegółowym projektem architektonicznym. To, co wyróżnia to miejsce, to dbałość o ekologię. Zwarte bryły projektowanych obiektów zmniejszają straty ciepła. Wszędzie, gdzie to możliwe, budynki zaprojektowane są w taki sposób, aby maksymalnie wykorzystać energię słoneczną. Liczne panele fotowoltaiczne oraz projektowane pompy ciepła minimalizują koszty eksploatacji poszczególnych jednostek mieszkalnych i usługowych, a zastąpienie tradycyjnej więźby dachowej kratownicami ze zbijanych desek ogranicza zużycie drewna. Przewidziano również zewnętrzne i wewnętrzne stacje szybkiego ładowania samochodów elektrycznych. Z myślą o rowerzystach projektuje się trzy ścieżki rowerowe przecinające dzielnicę, połączone z drogami istniejącymi na sąsiednich terenach oraz stojaki na rowery przed każdym budynkiem.

Wśród budynków mieszkalnych znajdziemy tu niewysokie, *3-4 piętrowe budynki wielorodzinne oraz 2-3 kondygnacyjne budynki jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej*. Ich największym atutem jest piękny widok rozpościerający się zza okien. Od północnej i wschodniej strony podziwiać można rozległe pola uprawne, a od południowej i zachodniej miasto z wylaniającą się spośród budynków katedrą. Przyszli mieszkańcy mają zapewniony dostęp do własnego ogródka, tarasu lub balkonu. Architektura całej dzielnicy jest spójna i harmonijna, natomiast poszczególne projekty budynków łączą ze sobą nowoczesną formę z tradycyjnymi materiałami wykończeniowymi, nawiązującymi do historycznej zabudowy Pelplina. Wzdłuż ulic ciągną się chodniki, przy których znajdują się małe skwerki idealne do odpoczynku podczas spaceru. Nie brak również większych przestrzeni rekreacyjnych. Do dyspozycji mieszkańców będzie boisko wielofunkcyjne, skatepark, pole do mini golfa, kilka siłowni terenowych oraz kameralne parki pełniące między innymi funkcje zieleni izolacyjnej. Inwestycja zaprojektowana jest tak, że można realizować ją etapami, nawet przez kilka/kilkanaście lat.

**ZAPROJEKTOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA , w tym: ----- 114 086 ,96 m2, w tym:**

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ PUM , w tym: ----- 98 069,16 m2, w tym:

MIESZKANIA W ZABUDOWIE WIELORODZINNEJ ----- 87 770,72 m2

MIESZKANIA W SEGMENTACH ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ ----- 10 298,44 m2

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA USŁUG PUU ----- 16 017,80 m2

**W celu zasięgnięcia szczegółowych informacji, zapraszam do kontaktu!**

**KUP Z NAMI - KORZYSTNIE I BEZPIECZNIE!**

- **0% prowizji od Kupującego** (dotyczy ofert oznaczonych znacznikiem 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

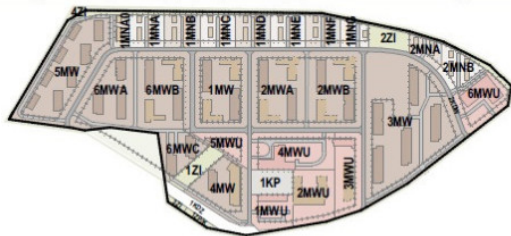
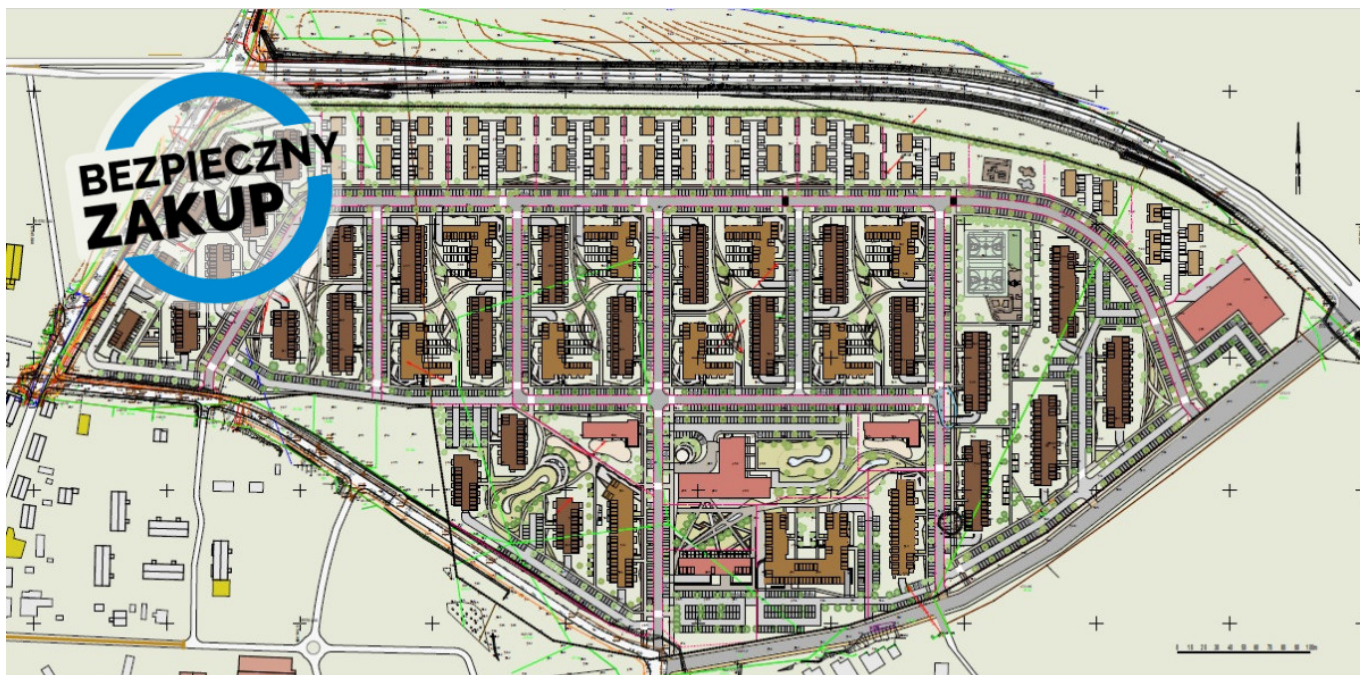
Email: [zgloszenia@partnerzy.pl](mailto:zgloszenia@partnerzy.pl)

Osoba kontaktowa:



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

Data dodania ogłoszenia: 2024-09-10 18:02:02



RYSunEK PLANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

DANE LICZBOWE

POWIERZCHNIA TERENU	253 166,46m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	45 681,84m <sup>2</sup>
SUMA MIEJSC POSTOJOWYCH	3040, w tym:
MIEJSCA NA TERENIE	1959
MIEJSCA W GARAZU	1081
POW. CAŁKOWITA	204 053,16m <sup>2</sup>
SZACUNKOWA LICZBA PANELI FOTOWOLTAICZNYCH	10 300szt. (3 811,00kW)

ŁĄCZNA LICZBA MIESZKAŃ

MIESZKANIA W ZABUDOWIE WIELORODZINNEJ	2 177, w tym:
MIESZKANIA W SEGMENTACH ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ	2 080
	-97

ZAPROJEKTOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA, w tym:

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ PUM, w tym:	14 688,86m <sup>2</sup>
MIESZKANIA W ZABUDOWIE WIELORODZINNEJ	13 888,86m <sup>2</sup>
MIESZKANIA W SEGMENTACH ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ	10 298,86m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA USŁUG PUU	1 790,00m <sup>2</sup>



PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU













WIDOKI Z LOTU PTAKA

























Na północ od placu zlokalizowany jest czterokondygnacyjny hotel. W piwnicy budynku znajduje się strefa rozrywki i relaksu, w skład której wchodzi dwa baseny ze strefą saun, SPA, kamień i siłownia oraz czterotorowa kręglelnia. Dzięki lokalizacji w kondygnacji podziemnej obsługa gości zewnętrznych nie powoduje komfortem osób zakwaterowanych w hotelu.

Na pierwszym piętrze znajdują się pomieszczenia biurowe, dostarczające również miejsce dla restauracji z zapleczem kuchennym oraz sal konferencyjne, które można zorganizować na różną liczbę osób, umożliwiając tym samym organizację uroczystości bankietowej na ok. 200 osób, bądź konferencji na ok. 60 osób. Z sal konferencyjnych prowadzi się makiwiczki widok na ogród hotelowy z bujną zielenią oraz stawem, do którego można wyjść bezpośrednio przez zaprojektowane kładki. Część parteru przeznaczona jest na komercyjne lokale usługowe dostępne od strony placu. Możliwość konfiguracji pomieszczeń usługowych powiększają się poprzez adaptację kuli na inne funkcje. Jest to ułatwione ze względu na usytuowanie podobnych funkcji w jednej części hotelu oraz centralne umieszczenie strefy kuchni. Dzięki zastosowanej konstrukcji możliwe jest dowolne łączenie bądź dzielenie lokali, co daje możliwość stosowania nieograniczonych rozwiązań funkcjonalnych. Na pierwszym i drugim piętrze budynku zaprojektowano 66 pokoi dwuosobowych, 6 pokoi typu studio oraz 3 apartamenty. Na 1 piętrze znajduje się dodatkowa sala konferencyjna, w której można zorganizować kameralne spotkania, zarówno służbowe, jak i rodzinne.

W ramach minimalizacji kosztów eksploatacji, między połaczeniami dachu zlokalizowane zostały panele fotowoltaiczne. Ogrzewanie podłogowe zasilane powietrzną pompą ciepła umieszczoną w kondygnacji podziemnej (jednostki zewnętrzne umieszczone na zewnątrz budynku). Zakłada się wentylację mechaniczną nawiewno - wylwiewną. Budynek zaprojektowany jest w konstrukcji tradycyjnej. Ściany murowane z bloczków silikatowych grubości 8-24cm. Ściany zewnętrzne gr.24cm izolowane styropianem fasadowym o współczynniku przewodzenia ciepła  $\lambda_d = 0,035$ , średniej grubości 20cm. Stropy typu filigran. Izolacja stropów międzykondygnacyjnych styropian akustyczny 2x3cm. Izolacja stropodachu nad najwyższą kondygnacją z wełny mineralnej gr.32cm (2x16cm)

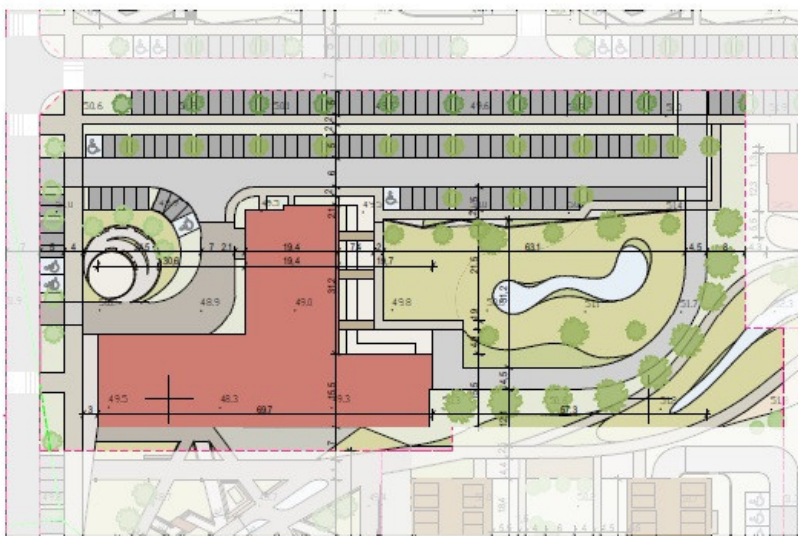
#### DANE LICZBOWE Z ODNIESIENIEM DO MPZP

POWIERZCHNIA DZIAŁKI	10 990,05m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIA TERENU DO BILANSU	10 605,05m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	1 770,67m <sup>2</sup>
%POWIERZCHNI ZABUDOWY	16,70% (max.35%)
SUMA MIEJSC POSTOJOWYCH	121 (wymagane 118)
POW.BIOLOGICZNIE CZYNNNA	3 999,35m <sup>2</sup>
%POW. BIOLOGICZNIE CZYNNNEJ	37,71% (min.30%)
POW.CALKOWITA	całkowita 7 248,10m <sup>2</sup>
	nadziemna 5 318,32m <sup>2</sup>
INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	całkowita 0,68 (max 2, 1)
	nadziemna 0,50 (max 1,8)
SZACUNKOWA LICZBA PANELI FOTOWOLTAICZNYCH	1 58szt. (58,46kW)

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA PUU ————— 5 699,98m<sup>2</sup>



WIDOK 3D Z GÓRY



ZAGOSPODAROWANIE



## TEREN 4MWU - HOTEL Z USŁUGAMI



Nazwa strefy	Powierzchnia
A33	39,33
A34	39,06
A35	41,55
A36	52,22
A37	40,45
A38	40,45
A39	40,18
A40	40,25
A41	40,18
A42	40,25
A43	76,82
<b>Suma</b>	<b>488,41 m<sup>2</sup></b>

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

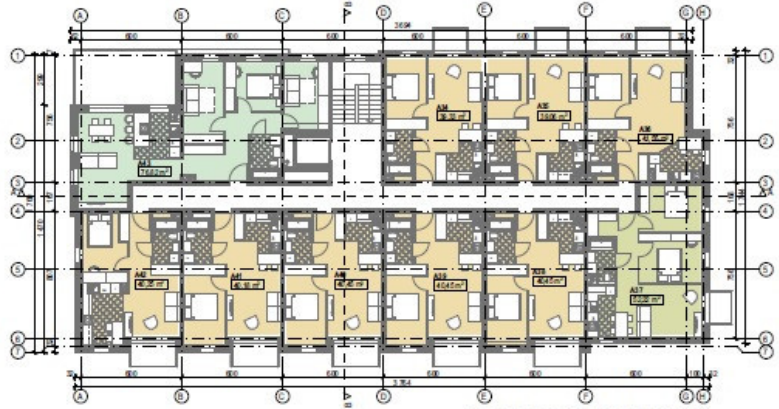
OZNACZENIA

- MIESZKANE 1-POKOJOWE
- MIESZKANE 2-POKOJOWE
- MIESZKANE 3-POKOJOWE
- MIESZKANE 4-POKOJOWE

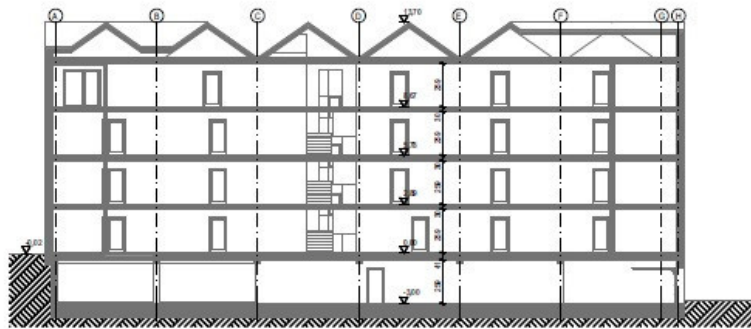
PUM 3 piętro	
Nazwa strefy	Powierzchnia
A34	39,33
A35	39,06
A36	41,55
A37	52,22
A38	40,45
A39	40,45
A40	40,18
A41	40,25
A42	76,82
<b>Suma</b>	<b>450,76 m<sup>2</sup></b>



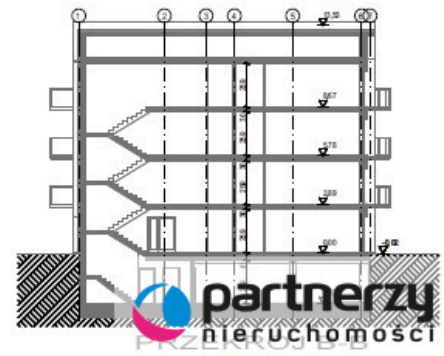
RZUT 2 PIĘTRA



RZUT 3 PIĘTRA



PRZEKROJ A-A





**BEZPIECZNY ZAKUP**

DANE LICZBOWE Z ODNIENIEM DO MPZP

POWIERZCHNIA TERENU	1 817,82m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	334,31m <sup>2</sup>
%POWIERZCHNI ZABUDOWY	18,39% (maks.30%)
POWIERZCHNIA KONSTRUKCJI POD FOTOWOLTAIKĘ	64,24m <sup>2</sup> (maks.1,95m <sup>2</sup> =71,76m <sup>2</sup> )
PLACCE POSTOJOWYCH	17 (wymagane 12)
POW. BIOLOGICZNE CZYNNIA	930,46m <sup>2</sup>
%POW. BIOLOGICZNE CZYNNIA	51,82% (min.40%)
POW. CAŁKOWITA	890,24m <sup>2</sup> w tym:
BUDYNEK 1	664,86m <sup>2</sup>
BUDYNEK 2	225,38m <sup>2</sup>
INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	0,46 (maks. 1,2)

WIDOK 3D Z GÓRY



SZCZEGÓLNA LICZBA PANELI FOTOWOLTAICZNYCH

BUDYNEK 1	62 szt. (22,94kW)
BUDYNEK 2	32 szt. (11,84kW)
CARPORT	36 szt. (13,32kW)
KONSTRUKCJA POD FOTOWOLTAIKĘ	36 szt. (13,32kW)

LĄCZNA LICZBA MIESZKAŃ

BUDYNEK 1	6
BUDYNEK 2	4

PUM

BUDYNEK 1	621,79m <sup>2</sup> w tym: 48,71m <sup>2</sup>
BUDYNEK 2	133,09m <sup>2</sup>

ZAGOSPODAROWANIE TEREN 1MNA0



DANE LICZBOWE Z ODNIENIEM DO MPZP

POWIERZCHNIA TERENU	3 000,18m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	668,52m <sup>2</sup>
%POWIERZCHNI ZABUDOWY	22,28% (maks.30%)
POWIERZCHNIA KONSTRUKCJI POD FOTOWOLTAIKĘ	120,24m <sup>2</sup> (maks.1,95m <sup>2</sup> =543,46m <sup>2</sup> )
PLACCE POSTOJOWYCH	37 (wymagane 24)
POW. BIOLOGICZNE CZYNNIA	1 877,53m <sup>2</sup>
%POW. BIOLOGICZNE CZYNNIA	62,58% (min.40%)
POW. CAŁKOWITA	1 780,48m <sup>2</sup> w tym:
BUDYNEK 1	664,86m <sup>2</sup>
BUDYNEK 2	225,38m <sup>2</sup>
BUDYNEK 3	664,86m <sup>2</sup>
BUDYNEK 4	225,38m <sup>2</sup>
INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	0,46 (maks. 1,2)

WIDOK 3D Z GÓRY



SZCZEGÓLNA LICZBA PANELI FOTOWOLTAICZNYCH

BUDYNEK 1	62 szt. (22,94kW)
BUDYNEK 2	32 szt. (11,84kW)
BUDYNEK 3	62 szt. (22,94kW)
BUDYNEK 4	32 szt. (11,84kW)
CARPORT	72 szt. (26,64kW)
KONSTRUKCJA POD FOTOWOLTAIKĘ	72 szt. (26,64kW)

LĄCZNA LICZBA MIESZKAŃ

BUDYNEK 1	4
BUDYNEK 2	2
BUDYNEK 3	4
BUDYNEK 4	2

PUM

BUDYNEK 1	1 243,58m <sup>2</sup> w tym: 48,71m <sup>2</sup>
BUDYNEK 2	133,09m <sup>2</sup>
BUDYNEK 3	48,71m <sup>2</sup>
BUDYNEK 4	133,09m <sup>2</sup>

ZAGOSPODAROWANIE TEREN 1MNA



