

GDYNIA KACZE BUKI

ul. Starochwaszczyńska

Działki pod zabudowę jednorodzinną/usługową



SPIS TREŚCI

1. Opis nieruchomości, lokalizacja i zestawienie działek.
2. Plan zagospodarowania przestrzennego.
3. Mapa ewidencyjna działek.
4. Karty terenu.

Typ nieruchomości:	Działka budowlana
Lokalizacja:	Gdynia, Kacze Buki, ul. Starochwaszczyńska
Powierzchnia:	od 621 m ² do 2765 m ²
Cena:	od 195 zł/m ² do 350 zł/m ²

PRZEZNACZENIE terenów, na których znajdują się prezentowane działki:

- dom jednorodzinny,
- dom z usługami.

ATUTY

- na łonie przyrody, a jednocześnie blisko miasta,
- przyjazne sąsiedztwo, dużo terenów zielonych oraz zabudowy jednorodzinnej (w sąsiedztwie brak możliwości realizowania zabudowy wielorodzinnej MW),
- dobrze skomunikowana, dogodny dojazd do centrum Gdyni, Sopotu i Gdańska,
- możliwość prowadzenia usług nieuciążliwych.

*Niniejsze warunki mają charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowią części wiążącej oferty lub umowy.
Treść oferty nie stanowi oferty handlowej w rozumieniu Kodeksu Cywilnego.*

1. OPIS NIERUCHOMOŚCI, LOKALIZACJA I ZESTAWIENIE DZIAŁEK.

• OPIS NIERUCHOMOŚCI

GŁÓWNE ATRYBUTY DZIAŁEK:

1. Dobra lokalizacja w Gdyni, w rejonie ulicy Starochwaszczyńskiej (sąsiaduje z lasami „ZL” i terenami rekreacyjnymi przeznaczonymi pod „ZE” (zieleń ekologiczna), jednocześnie z dobrym, szybkim dojazdem do obwodnicy, centrum Gdyni, Sopotu oraz do Gdańska Osowej.
2. Teren z uchwalonym planem zagospodarowanie przestrzennego z 2007 roku – czytelne przeznaczenie nieruchomości.
3. Teren częściowo uzbrojony - w ulicy Starochwaszczyńskiej (symbol na planie 118 KZ-Z 1/2) istnieje sieć wodociągowa, gaz, ee, kanalizacja oraz dojazd drogą z płyt betonowych.
4. W sąsiedztwie powstają pierwsze projekty deweloperskie – os. Zielona Laguna INVEST SARCO www.investsarko.pl, które podnoszą wartość nieruchomości sąsiednich.

• LOKALIZACJA

Tereny, na których znajdują się prezentowane działki to południowo-zachodnie obrzeża Gdyni, tuż przy granicy z Gdańskiem Osową. Sprawny dojazd do Centrum Gdyni, niecałe 3 km od Obwodnicy Trójmiasta. Spokojna, piękna okolica w sąsiedztwie lasu oraz niskiej zabudowy jedno i wielorodzinnej.



1, 2 – tereny pod zabudowę MN1, U
3 - tereny bez możliwości zabudowy ZL (lasy)

4. KARTY TERENU

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1703

- 1) NUMER TERENU **014**
015
016
- 2) POWIERZCHNIA 0,06 ha
0,66 ha
0,61 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
MN1,U – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA, ZABUDOWA USŁUGOWA
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY - nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy - do 0,60,
 - b) wysokość zabudowy – do 12,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych + 1 kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) rodzaj dachu – stromy, nachylenie połaci od 35° do 45°,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy - 5,0 m od linii rozgraniczających terenu 078 ZE; 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy 168 KDW; 8,0 m od linii rozgraniczających ulic: 118 KD-Z 1/2, 123 KD-L 1/2 oraz jak na rysunku planu,
 - e) powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej - do 0,25 pow. działki budowlanej,
 - dla zabudowy usługowej –do 0,30 pow. działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej - min. 50% pow. działki budowlanej,
 - dla zabudowy usługowej – min. 40% pow. działki budowlanej,
 - g) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3,
 - h) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) dla terenów 014 MN1,U i 015 MN1,U powierzchnia działki budowlanej od 600 do 1200 m² i szerokość frontu działki – min. 20,0 m; dla terenu 016 MN1,U powierzchnia działki budowlanej od 600 do 1500 m² i szerokość frontu działki – min. 20,0 m.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU - nie ustala się.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulic: 118 KD-Z 1/2, 123 KD-L 1/2, 168 KDW,
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4,
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – 30 %
- 11) INNE ZAPISY - nie ustala się.

KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1703

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| 1) NUMER TERENU 017 | 2) POWIERZCHNIA 0,52 ha |
| 018 | 0,57 ha |
| 019 | 1,00 ha |

3) PRZEZNACZENIE TERENU

MN1 – ZABUDOWA JEDNORODZINNA WOLNO STOJĄCA

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY - nie ustala się.

6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – do 0,60,
b) wysokość zabudowy – do 12,0 m i do 2 kondygnacji nadziemnych + 1 kondygnacja w poddaszu użytkowym,
c) rodzaj dachu – stromy, nachylenie połaci od 35° do 45°,
d) nieprzekraczalne linie zabudowy - 5,0 m od linii rozgraniczających terenu 078 ZE; 6,0 m od linii rozgraniczających ulic: 148 KD-D, 168 KDW, 169 KDW; 12,0 m od granicy lasu oraz jak na rysunku planu; nie ustala się odległości zabudowy od granicy lasu dla posesji przy ul. Starochwaszczyńskiej 56 A (cz. działki nr 186/7),
e) powierzchnia zabudowy – do 0,25 pow. działki budowlanej,
f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% pow. działki budowlanej,
g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wskaźniki lub parametry określone w pkt. 6 a - f dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów,
h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3,
i) nie dopuszcza się realizacji dwóch lub więcej domów jednorodzinnych na jednej działce budowlanej.

7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- a) powierzchnia działki budowlanej od 600 do 1200 m² i szerokość frontu działki - min. 18,0 m; na terenach 017 MN1 i 018 MN1 dla działek położonych na łuku ulicy 168 KDW i wokół placów do zawracania dopuszcza się mniejszą szerokość frontu działek pod warunkiem zapewnienia odpowiedniego wjazdu na ulicę.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) część terenu 019 MN1, oznaczona na rysunku planu, stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 3.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od ulic: 148 KD-D 1/2, 168 KDW, 169 KDW,
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 4,
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10.

10) STAWKA PROCENTOWA - 30%

11) INNE ZAPISY - nie ustala się.

KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1703

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| 1) NUMER TERENU 077 | 2) POWIERZCHNIA 0,64 ha |
| 078 | 1,44 ha |
| 079 | 1,70 ha |
| 080 | 0,46 ha |
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
ZE – ZIELEŃ EKOLOGICZNO - KRAJOBRAZOWA
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) istniejąca zieleń wysoka do zachowania,
 - b) istniejące naturalne oczka i ciekły wodne oraz podmokłości oznaczone na rys planu do zachowania.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury dla obsługi rekreacji oraz urządzeń sportowych wymienionych w ppkt c; dopuszcza się użytkowanie rekreacyjne,
 - b) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu,
 - c) na terenach 078 ZE, 080 ZE dopuszcza się budowę urządzeń sportowych terenowych jak boiska do siatkówki, badmintonu, koszykówki itp,
 - d) ogrodzenia powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 3,
 - e) na terenach 078 ZE, 079 ZE, 080 ZE przewidzieć ogólnodostępne ciągi piesze i ścieżki rowerowe o przebiegu określonym orientacyjnie na rysunku planu.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI - nie ustala się.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW – nie ustala się.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) ustala się dostępy eksploatacyjne dla służb utrzymania istniejących cieków i oczek wodnych,
 - b) na terenie 078 ZE ustala się lokalizację zbiorników retencyjnych,
 - c) na terenach 077 ZE, 078 ZE, 079 ZE dopuszcza się włączenie istniejących oczek wodnych, po ich regulacji, do systemu odprowadzania i retencji ścieków deszczowych; ścieki deszczowe przed odprowadzeniem do odbiornika należy podczyścić w separatorach i piaskownikach,
 - d) na terenie 078 ZE lub 079 ZE dopuszcza się lokalizację studni głębinowej przystosowanej do poboru wody,
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10.
- 10) STAWKA PROCENTOWA - 0%
- 11) INNE ZAPISY
- a) na terenie 080 ZE zaleca się lokalizację ogólnodostępnego punktu widokowego – zgodnie z rysunkiem planu.

KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1703

- | | | |
|----------------------------|-----------------|----------|
| 1) NUMER TERENU 099 | 2) POWIERZCHNIA | 0,39 ha |
| 100 | | 1,95 ha |
| 101 | | 1,22 ha |
| 102 | | 0,24 ha |
| 103 | | 0,47 ha |
| 104 | | 0,28 ha |
| 105 | | 1,84 ha |
| 106 | | 0,70 ha |
| 107 | | 0,09 ha |
| 108 | | 1,06 ha |
| 109 | | 13,44 ha |
| 110 | | 0,27 ha |
| 111 | | 0,03 ha |
| 112 | | 0,07 ha |
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
ZL – LASY
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) tereny 110 ZL, 112 ZL położone są w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy określone w § 4 ust. 1 pkt 1.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
a) część terenu 102 ZL znajduje się w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 6) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury dla obsługi rekreacji oraz niezbędnej infrastruktury elektroenergetycznej związanej z realizacją oświetlenia związanego z rekreacyjnym użytkowaniem terenów leśnych; dopuszcza się użytkowanie rekreacyjne,
b) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu, dopuszcza się użytkowanie rekreacyjne, działania przyczyniające się do zachowania aktualnych struktur przyrodniczych,
c) na terenach 100 ZL, 101 ZL i 109 ZL przewidzieć ogólnodostępne ciągi piesze o przebiegu określonym orientacyjnie na rysunku planu,
d) na terenach 101 ZL i 104 ZL przewidzieć ciągi rowerowe o przebiegu określonym orientacyjnie na rysunku planu.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI - nie ustala się.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW – nie ustala się.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ - nie ustala się.
- 10) STAWKA PROCENTOWA - 0%
- 11) INNE ZAPISY
a) na terenie 109 ZL zaleca się lokalizację ogólnodostępnego punktu widokowego – zgodnie z rysunkiem planu.