PLOT FOR SALE

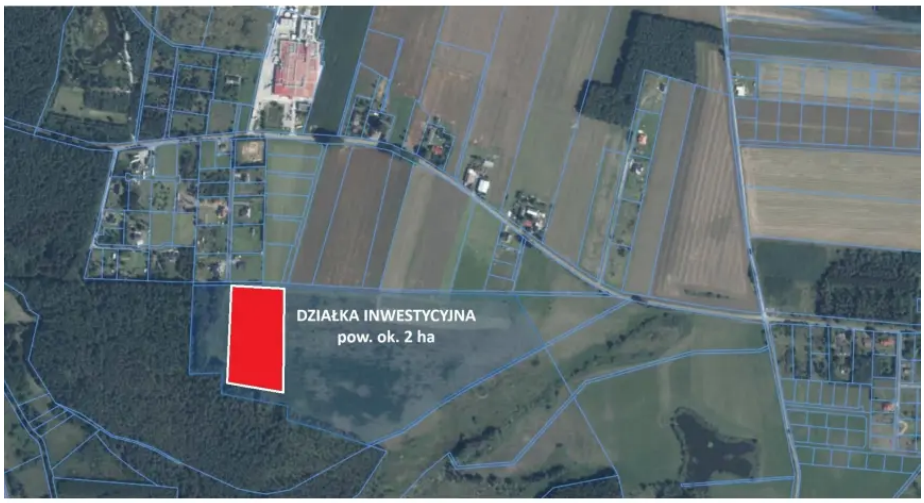
KOŁOBRZESKI, SIEMYŚL, CHARZYNO

Price: **800 000 PLN**

Total area: **19 935 m²**

Purpose: **single-family buildings**

PLOT FOR SALE



Offer number	**24848**
Transaction type	**Sale**
Price	**800 000 PLN**
Total area	**19 935 m²**
Price per m²	**40,13 PLN / m²**
Purpose	**single-family buildings**

OFFER DESCRIPTION

Charzyno gmina Siemyśl - zaledwie 15 minut jazdy od Kołobrzegu - na sprzedaż **TEREN INWESTYCYJNY** o łącznej pow. 19.935 m2
CENA tylko 40,- zł za 1 m2 pow. terenu.

Teren jest idealny dla dewelopera, inwestora lub firmy budowlanej, która szuka gruntu z gotowym potencjałem do szybkiego rozpoczęcia inwestycji.

Dla teren stanowiący część działki nr. 729/3 została wydana decyzja o warunkach zabudowy (WZ) dla inwestycji polegającej na budowie 18 domów jednorodzinnych.
W sąsiedztwie są nowe domy w zabudowie wolno stojącej oraz po przeciwległej stronie las.
Wydzielony teren pod inwestycja może mieć zgodnie z załączoną koncepcją podziału 18 działek o pow. od 791 m2 do 1.159 m2
Dojazd do działek poprzez drogę publiczną nr 633

Parametry inwestycji

Zgodnie z koncepcją podziału możliwe jest wydzielenie **18 działek budowlanych** o powierzchniach od **791 m² do 1.159 m²**.
W sąsiedztwie znajdują się nowe domy jednorodzinne, a po przeciwnej stronie rozciąga się malowniczy las — idealne otoczenie dla przyszłego osiedla.

Uzbrojenie terenu

Prąd – przy działce, w drodze dojazdowej (dz. nr 701/16)

Woda, kanalizacja, gaz – w drodze głównej (dz. nr 760), ok. 280 m od terenu .

Decyzja o warunkach zabudowy (WZ)

Wydana 06.11.2025 r. dla budowy 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Najważniejsze parametry:

- wysokość zabudowy: do 9 m, maks. 2 kondygnacje
- dachy: dwuspadowe lub czterospadowe, kąt 30–45°
- intensywność zabudowy: do 26%
- powierzchnia biologicznie czynna: min. 60% min.
- 2 miejsca postojowe na każdy dom
- dostęp z drogi publicznej + projektowana droga wewnętrzna

POTENCJAŁ INWESTYCYJNY – ZWROT Z INWESTYCJI

To najważniejszy element tej oferty — **teren sprzedawany jest za 40 zł/m^2**, podczas gdy **cena działek budowlanych w tej lokalizacji wynosi ok. 120 zł/m^2**.

Przykładowy zysk brutto (dwa warianty):

1. WARIANT ZYSKU ZE SPRZEDAŻY DZIAŁEK:

Koszt zakupu terenu 19.935 m^2 × 40 zł = 797.400 zł

Potencjalny przychód ze sprzedaży działek 19.935 m^2 × 120 zł = 2.392.200 zł

Potencjalny zysk ok. 1.594.800 zł

Ponad 1,5 mln zł zysku tylko na podziale i sprzedaży działek.

2. WARIANT BUDOWY 18 DOMÓW I SPRZEDAŻ JAKO GOTOWE NIERUCHOMOŚCI

To wariant dla dewelopera, który chce maksymalizować zysk.

Założenia:

średnia działka: ok. 1.000 m^2 cena domu jednorodzinnego w okolicach Kołobrzegu: od 800.000,- zł do 1.200.000,- zł (w zależności od standardu)

Przykładowy scenariusz:

Liczba domów 18
Średnia cena sprzedaży jednego domu 800.000,- zł
Przychód łączny 14.400.000,- zł

Nawet przy konserwatywnych kosztach budowy i infrastruktury, inwestycja daje **bardzo wysoki potencjał marży**, szczególnie dzięki niskiej cenie zakupu gruntu.

Dlaczego warto?
teren z gotową decyzją WZ – oszczędność czasu i formalności możliwość szybkiego podziału i sprzedaży działek atrakcyjna lokalizacja – blisko Kołobrzegu, w otoczeniu natury ogromny potencjał inwestycyjny – cena zakupu 3× niższa niż cena rynkowa działek idealne miejsce pod kameralne osiedle domów jednorodzinnych.

****

Treść decyzji o warunkach zabudowy z dnia 06.11.2025 r. dla:

terenu o powierzchni 19.935 m2 stanowiącego część działki oznaczonej nr ewid. 729/3, oznaczonego na załączniku graficznym niniejszej decyzji jako teren inwestycyjny, położonego w obrębie geodezyjnym **Charzyno, gmina Siemyśl,** dla inwestycji polegającej na budowie osiemnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogą wewnętrzną.

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa
2. W oparciu o analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, której wynik stanowi załącznik do niniejszej decyzji, przeprowadzoną na podstawie art. 53 ust. 3 oraz w związku z 61 ust 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla planowanej inwestycji, stanowiącej kontynuację funkcji istniejącej zabudowy, ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w zakresie:
2.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 15 m od granicy z drogą stanowiącą działkę oznaczoną nr ewid. 633 - zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne przybliżenie budynków mieszkalnych, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych itp.),
b) Intensywność zabudowy: ustala się maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 26% oraz nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą od 6% do 26%,
c) udział powierzchni zabudowy: do 13% powierzchni terenu objętego decyzją,
d) szerokość elewacji frontowej: 11,7 m z tolerancją do 20%,
e) wysokość zabudowy: do 9,0 m - maksymalnie do 2 kondygnacji w tym druga w dachu,
f) geometria dachu: kąt nachylenia: od 30° do 45°, układ połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub czterospadowe, kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu: równoległy względem drogi stanowiącej działkę oznaczoną nr 633 dla budynków położonych w bezpośrednim jej sąsiedztwie oraz równoległy względem projektowanej drogi wewnętrznej dla pozostałych budynków;
g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu inwestycji: 60%;
h) dopuszcza się budowę drogi wewnętrznej o parametrach: szerokość: od 8 do 1 m0etrów;
2.2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) inwestycja nie jest wymieniona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), w tym dla planowanej inwestycji stwierdza się również brak potencjalnego znaczącego oddziaływania na obszar Natura 2000,

b) inwestycja na etapie przygotowania i realizacji winna być prowadzona z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r. poz. 54),
c) uciążliwości związane z funkcjonowaniem projektowanej inwestycji w tym hałas i wibracje, powinny ograniczać się do granic terenu objętego decyzją,
d) w razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć miejsce odkrycia, a także zgłosić napotkane obiekty archeologiczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe do Wójta Gminy Siemyśl,
2.3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
a) sposób zaopatrzenia w wodę: na warunkach gestora sieci z dopuszczeniem własnego ujęcia - w przypadku gdy pobór wód przekracza 5m3 poboru/dobę oraz w przypadku gdy głębokość studni wynosi ponad 30m, przedmiotowa inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.),
b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: na warunkach gestora sieci, z dopuszczeniem instalacji pozyskujących energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
c) sposób zaopatrzenia w energię cieplną: z własnego źródła, z dopuszczeniem instalacji pozyskujących energię cieplną ze źródeł odnawialnych,
d) sposób odprowadzania ścieków: na warunkach gestora sieci, przy czym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego,
e) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiednich nieruchomości,
f) sposób, gospodarowania odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
g) dostęp do drogi publicznej: dla nowej zabudowy ustala się obsługę komunikacyjną zjazdem/zjazdami z drogi stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 633 oraz z projektowanej drogi wewnętrznej, każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą,
h) wymagana ilość miejsc postojowych: zapewnić w granicach działki minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny przy czym, do wymaganej liczby miejsc postojowych można wliczać ilość stanowisk postojowych w garażu;
2.4. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich: projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.), niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
Inwestor przy wykonywaniu swego prawa powinien powstrzymać się co do działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich;
2.5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:
teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach terenu i obszaru górniczego.
3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznacza się na kopii mapy zasadniczej stanowiącej integralną część decyzji.
4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
5. Ochrona według przepisów odrębnych: ochrona obiektów budowlanych na obszarach powodziowych: nie
6. Inne warunki: W przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu.
Inwestycja musi spełniać wymogi 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). Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022 r. 1679 z późn. zm.).Należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od innych obiektów budowlanych i terenów oraz od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu

Przedstawione informacje nie stanowią oferty w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego. Dane dotyczące nieruchomości oparte są na informacjach uzyskanych od właściciela nieruchomości i mogą różnić się od stanu faktycznego. Podane ceny i czynsze mogą ulec zmianie. Zalecamy osobiste zapoznanie się ze stanem nieruchomości. Zapraszamy !

CONTACT AN ANGENT

HOME Nieruchomości

biuro@home-nieruchomosci.pl

601-317-016



Sent from IMO for real estate brokers.