

**Działka na sprzedaż**

Numer oferty	5556
Typ transakcji	Sprzedaż
Cena	1 290 000 PLN
Powierzchnia	15 000 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup>	86 PLN / m <sup>2</sup>
Przeznaczenie	mieszaniowo-usługowe

**Opis oferty****Oferta dla inwestora!**Działka 1,5haTylko w naszym biurze!

Zapraszamy do zapoznania się z ofertą sprzedaży działki 1,5ha usytuowanej w miejscowości Kępa, graniczącej bezpośrednio z Opolem. W sąsiedztwie istniejąca zabudowa jednorodzinna.

Media: kanalizacja, prąd, woda, linia komunikacyjna na granicy działki.

Dojazd drogą szutrową.

Teren Obecnie w planie zagospodarowania przestrzennego oznaczony symbolem 4UM- tereny zabudowy usługowo-mieszaniowej. Obecnie wydane zapewnienie gminy Łubniany z którego wynika, że zobowiązujemy się zmienić plan zagospodarowania przestrzennego na MN zabudowa mieszkaniowa.

**4MU** tereny zabudowy usługowo-mieszaniowej. 49.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: 2UM 3UM 4UM 5UM i ustala się przeznaczenie

- 1) podstawowe zabudowa usługowo mieszkaniowa,
- 2) dopuszczalne obiekty użyteczności publicznej
- 3) uzupełniające obiekty i urządzenia towarzyszące, zielen, miejsca postojowe, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego. Podpisany Strona 41

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy, rozbudowy z wykluczeniem rozbudowy obiektów kurnikowych dla zwiększenia obsady kur
- 2) wskazana sukcesywna zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów kurnikowych na inne funkcje usługowe lub magazynowe
- 3) dopuszcza się budowę nowych obiektów usługowych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, z wykluczeniem : a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, b) baz budowlanych i transportowych dla więcej niż 20 samochodów osobowych i 10 ciężarowych, c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>, d) obiektów wymagających obsługi transportem ciężkim o masie powyżej 3,5 ton
- 4) dopuszcza się dokonywanie scaler i wtórnych podziałów terenów na nowe nieruchomości ( działki budowlane ) o powierzchni nie

mniejszej niż 0,25 ha, przy zapewnieniu: a) dostępu do drogi oznaczonej symbolem 2KDL , 2KDD, KDW, b) frontu działki o szerokości min.25m,

5) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wydzielonych pomieszczeń mieszkalnych dla potrzeb właściciela nie dopuszcza się podziału lub wydzielenia nieruchomości wyłącznie pod budynek mieszkalny z wyjątkiem gdzie taki podział został dokonany przed uchwaleniem planu

6) linia zabudowy: nieprzekraczalna jak wskazana na rysunku planu od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych

7) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : nie normuje się,

8) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 20% powierzchni działki

9) liczba kondygnacji: a) wolnostojącego obiektu usługowego jedna kondygnacja nadziemna, b) obiektu usługowo mieszkaniowego do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, c) budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym do 10m do kalenicy dachu,

10) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,5 1,0m od powierzchni terenu, z wyjątkiem przypadków gdy ze względów technologicznych i warunków geologiczno-gruntowych wymagany jest inny poziom podłogi

11) szerokość elewacji frontowej budynków powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w pkt.6

12) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych, o kącie nachylenia 30 45: budynków usługowo mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połączeń o kącie nachylenia 25 45, pokryte dachówką lub podobnym materiałem dla usługowych i towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie

13) w granicach działki należy oprócz zabudowy i urządzeń służącym funkcjom podstawowym należy przewidzieć i urządzić : a) drogi wewnętrzne, b) odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla pojazdów jak wskazano w §21, c) zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód podziemnych poprzez uszczelnienie powierzchni placów manewrowych, magazynowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi. Podpisany Strona 42

14) w przypadku realizacji obiektów użyteczności publicznych należy uwzględnić konieczność ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

**Nie zwlekaj, zadzwoń lub napisz do mnie już teraz, umów się na osobistą prezentację. Cena do negocjacji!**

Doradca ds. nieruchomości odpowiedzialny za ofertę Dariusz Kowol, kontakt: **500 233 344**, 77 441 27 22, mail: [dariusz.kowol@brokerhouse.pl](mailto:dariusz.kowol@brokerhouse.pl), pod nadzorem licencji 11486. Pozostałe oferty na [www.brokerhouse.pl](http://www.brokerhouse.pl)

Nota prawna: Informacje dotyczące opisu nieruchomości podane są przez właściciela, mają charakter wyłącznie informacyjny i mogą podlegać aktualizacji. Oferta dotycząca nieruchomości stanowi zaproszenie do rokowań zgodnie z art. 71 Kodeksu Cywilnego i nie stanowi oferty określonej w art. 66 i następnych KC.

BIURO BROKER HOUSE NIERUCHOMOŚCI, SPRZEDAŻ, WYNAJEM DOMY, MIESZKANIA, POWIERZCHNIE KOMERCYJNE OPOLE, WOJ. OPOLSKIE--- POŚREDNICTWO KREDYTOWE---ul. Sempołowskiej 1, Opole. Kontakt: 77/ 441 27 22.

UMÓW SIĘ NA BEZPŁATNE SPOTKANIE Z DORADCĄ KREDYTOWYM BROKER HOUSE NIERUCHOMOŚCI, KTÓRY BEZPŁATNIE SPRAWDZI TWOJĄ ZDOLNOŚĆ KREDYTOWĄ ORAZ PORÓWNA OFERTĘ KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W BANKACH.

## Kontakt

Dariusz Kowol	<a href="mailto:dariusz.kowol@brokerhouse.pl">dariusz.kowol@brokerhouse.pl</a>
500-233-344	
Broker House Nieruchomości Stefanii Sempołowskiej 1, 45-044 Opole	

Oferta wysłana z programu IMO dla pośredników.