



AMBER Sp. z o. o., 70-952 Szczecin, ul. Energetyków 3/4, tel. +48 91 424 79 70, fax +48 91 424 79 71, NIP 955-18-81-797, REGON 811632301
Sąd Rejonowy w Szczecinie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS 0000198993
Kapitał zakładowy 4 065 750,00 zł
info@amber.nieruchomosci.pl, www.amber.nieruchomosci.pl

SZCZECIN, UL. ŁĄCZNA **NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA NIEZABUDOWANA**



Szczecin, Osiedle Małe Błonia, ul. Łączna



działki nr 3/144 i 3/186 – powierzchnia: 1,9761 ha



działki nr 3/142, 3/192 – powierzchnia: 0,8561 ha

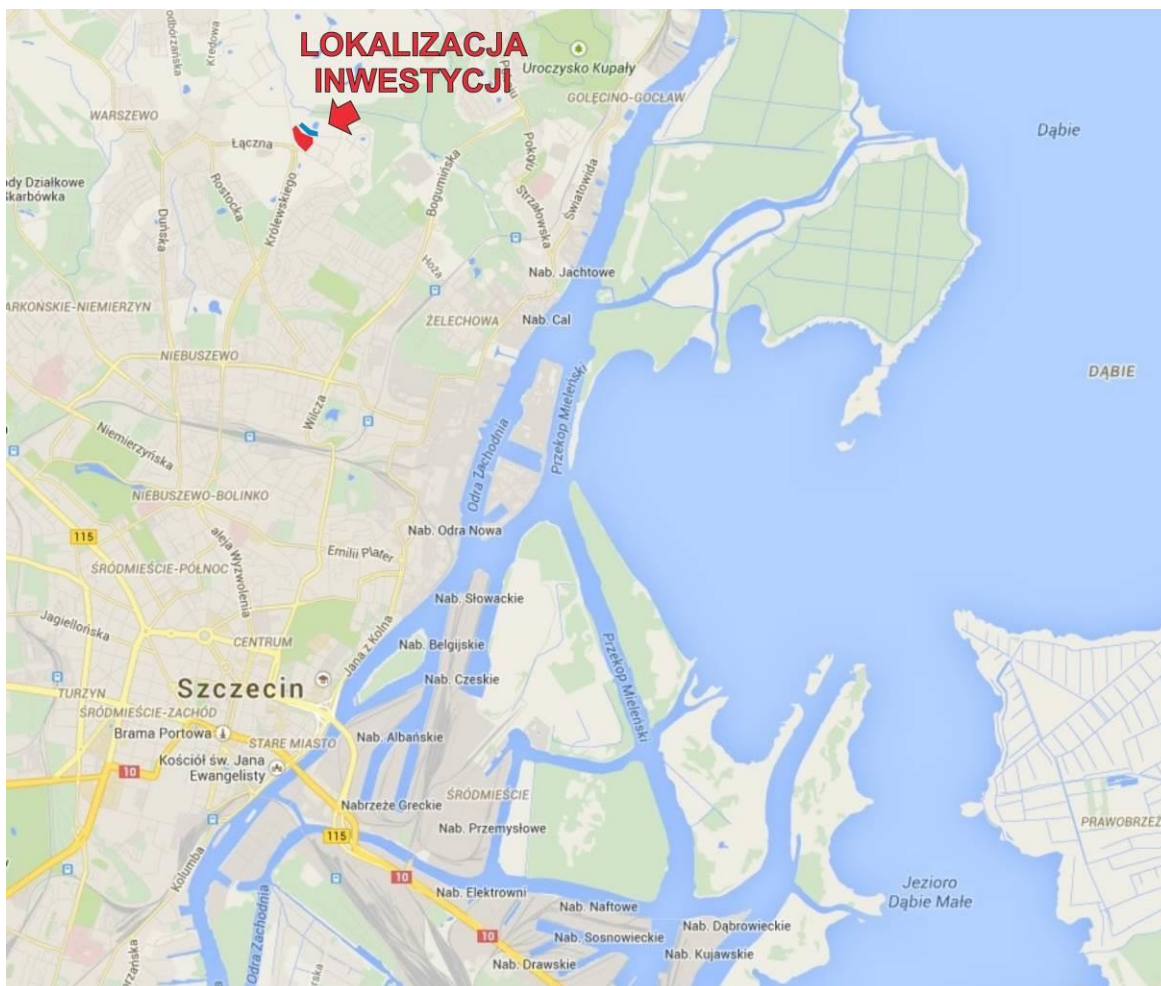
KW: SZ1S/00172158/0

prawo własności

Przeznaczenie: pod usługi handlowe o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m² w wyodrębnionych obiektach

LOKALIZACJA

Nieruchomość – działki inwestycyjne o numerach ewidencyjnych 3/144 i 3/186 o łącznej powierzchni 1,9761 ha oraz 3/142, 3/192 o łącznej powierzchni 0,8561 ha zlokalizowane są w lewobrzeżnej części Szczecina, w północnej części miasta, na Osiedlu Żelechowo u zbiegu ul. Łącznej i nowobudowanej Trasy Północnej (ul. Królewskiego).

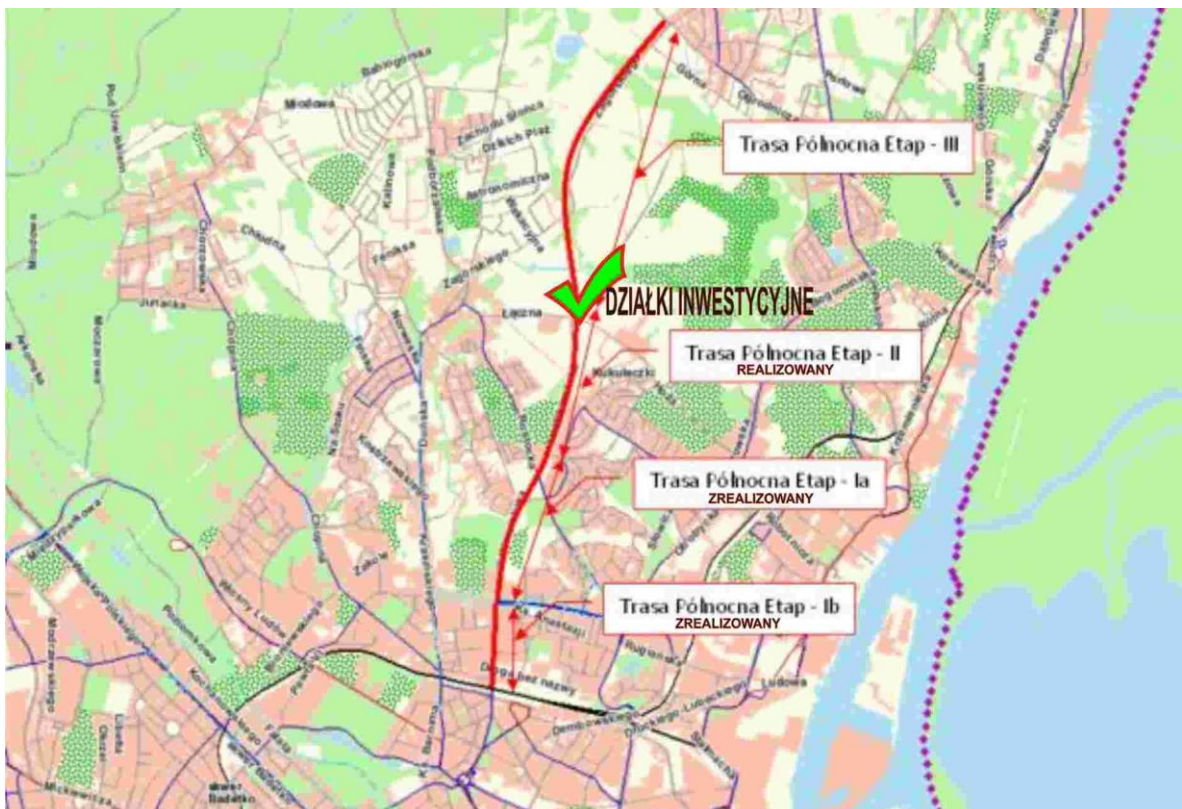


Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią istniejące i realizowane osiedla budynków jednorodzinnych i wielorodzinnych. Odległość nieruchomości od ścisłego centrum Szczecina wynosi około 6 km.

Lokalizacja nieruchomości w rejonie istniejącej i dość intensywnie rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, a zarazem bardzo ubogim w obiekty handlowe i usługowe przekłada się na fakt, że jest to bardzo atrakcyjna inwestycja.



Obiekty handlowe zlokalizowane na terenie przedmiotowej nieruchomości będą cieszyły się dużym zainteresowaniem wśród mieszkańców osiedli przylegających oraz osób zamieszkujących północne dzielnice miasta, jak również, dzięki powstającej obok nieruchomości Trasie Północnej, mieszkańców okolicznych Polic.

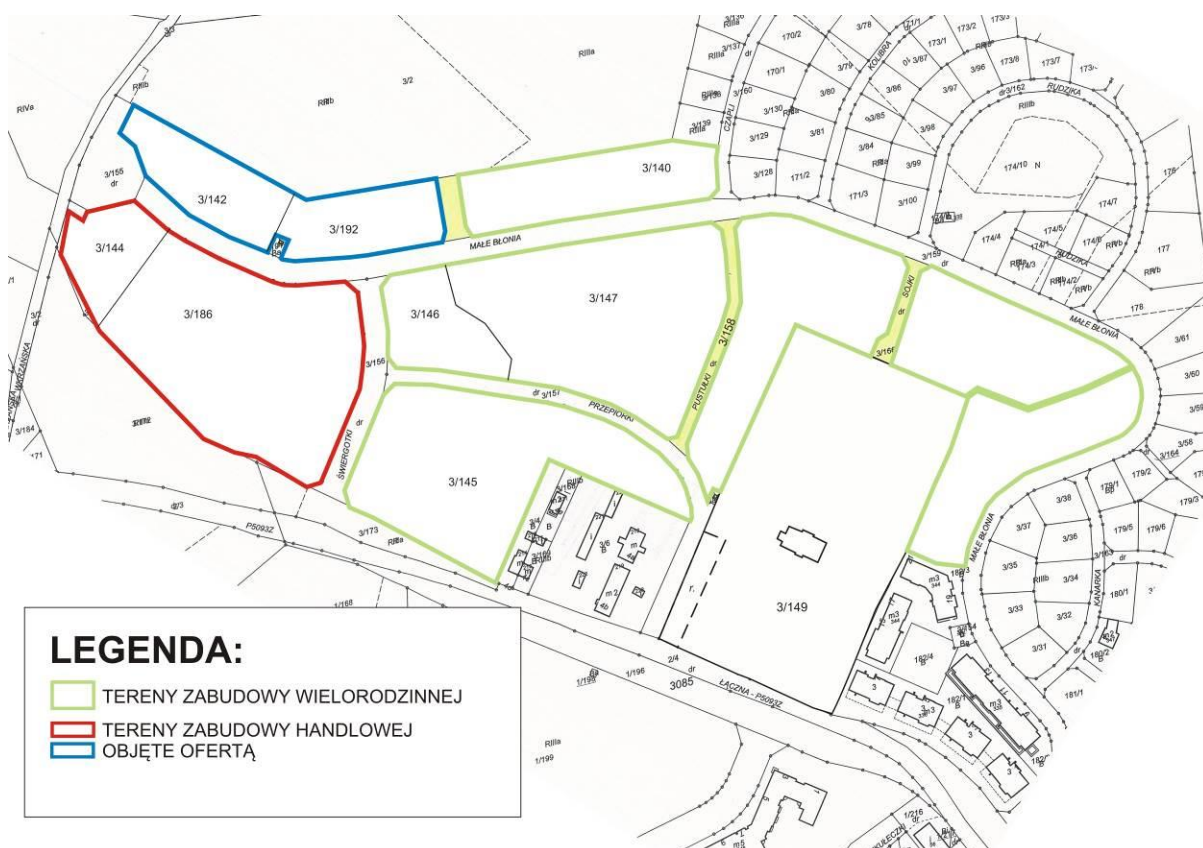


OPIS NIERUCHOMOŚCI

Prawo własności. Nieruchomość niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr **3/144 i 3/186** o łącznej powierzchni **19 761 m²** oraz nr **3/142, 3/192** o łącznej powierzchni **8 561 m²** z obrębu ewidencyjnego 3085, Nad Odrą 85. Grunty w/w działki w ewidencji oznaczone są jako tereny niezabudowane.

Nieruchomość objęta jest obowiązującym *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Żelechowa - Łączna" w Szczecinie.*

Działki posiadają urzędzoną księgę wieczystą KW nr **SZ1S/00172158/0** prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych.



Warunki techniczne obejmujące całą nieruchomość:

- **Kształt działki:** korzystny, zbliżony do prostokąta,
- **Ukształtowanie terenu:** teren płaski,
- **Uzbrojenie techniczne:** teren w pełni uzbrojony: sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, sieć elektroenergetyczna, sieć teletechniczna, projektowana sieć ciepłna,

- **Dostępność do drogi publicznej:** dostęp do nowowyprowadzonej Trasy Północnej (ul. Królewskiego) poprzez zrealizowane ul. Małe Błonia oraz ul. Świergotki (drogi klasy L, nawierzchnia bitumiczna, chodniki obustronne, ścieżka rowerowa, oświetlenie ulic).

MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Nieruchomość objęta jest, będącym w trakcie zmian, *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Żelechowa - Łączna"*, który przewiduje:

- dopuszczenie usług handlowych o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m² w wyodrębnionych obiektach,
- dopuszczalny minimalny udział terenu biologicznie czynnego na poziomie 20% powierzchni terenu elementarnego,
- dopuszczalną maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 70% powierzchni terenu elementarnego,
- dopuszczalną maksymalną wysokość zabudowy usługowej do 3 kondygnacji, nie więcej niż 13 m,
- dopuszczenie przykrycia budynków dachami płaskimi.

Wstępne założenia koncepcji zespołu handlowego obejmują swym zakresem budowę trzech galerii handlowych, w których można zlokalizować różnego rodzaju działalności usługowe a także budynku biurowego (IV kon). Przewidziano również miejsca parkingowe dla klientów.

Teren przedmiotowej inwestycji i tereny okalające to rejon intensywnie rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, lecz bardzo ubogi w obiekty handlowe i usługowe. Obiekty handlowe zlokalizowane na terenie przedmiotowej nieruchomości będą cieszyły się dużym zainteresowaniem wśród mieszkańców osiedli przylegających oraz osób zamieszkujących północne dzielnice miasta, jak również, dzięki powstającej obok nieruchomości Trasy Północnej, mieszkańców okolicznych Polic.

