



Rusocin

Działka (Ustługowa) na sprzedaż

2 742 656 €

pow. 21 427 m²

128 €/m²

Opis nieruchomości

Duży, zwarty teren inwestycyjny z MPZP - logistyka, magazyny, produkcja, BTS

Na sprzedaż **21 427 m² gruntu inwestycyjnego** w Rusocinie, w gminie Pruszcz Gdański.

To propozycja skierowana przede wszystkim do inwestora, który szuka dużego, zwartego terenu z obowiązującym MPZP i elastycznym przeznaczeniem, a nie pojedynczej działki pod niewielką inwestycję.

Nieruchomość obejmuje 8 działek ewidencyjnych i znajduje się w istniejącym obszarze działalności gospodarczej Rusocina.

CO WYRÓŻNIA TĘ NIERUCHOMOŚĆ?

- 21 427 m² powierzchni gruntu
- U,P - usługi, produkcja, składy i magazyny
- 70% - maksymalna powierzchnia zabudowy
- 2,4 - maksymalna intensywność zabudowy
- 15 m - maksymalna wysokość budynków i wiat
- 20% - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

Przy maksymalnym wskaźniku zabudowy 70% daje to teoretycznie **ok. 15 000 m² powierzchni zabudowy**.

Przy intensywności zabudowy 2,4 teoretyczna wartość wynikająca ze wskaźnika wynosi **ok. 51 425 m² powierzchni całkowitej zabudowy**.

Nie należy traktować tej wartości jako gwarantowanej powierzchni użytkowej lub PUM/GLA. Ostateczny potencjał inwestycyjny wymaga przygotowania konkretnej koncepcji zagospodarowania i weryfikacji wszystkich ograniczeń wynikających z MPZP, infrastruktury, obsługi komunikacyjnej, linii zabudowy, parkingów oraz warunków technicznych.

MPZP U,P - ELASTYCZNOŚĆ FUNKCJI

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje na tym terenie funkcje: **usługowe, produkcyjne, składowe, magazynowe**.

Istotnym elementem jest brak określonej w planie proporcji pomiędzy funkcją usługową a produkcyjno-magazynową. Daje to możliwość dopasowania sposobu zagospodarowania do konkretnego modelu biznesowego.

Teren może być analizowany m.in. pod:

- centrum logistyczne
- magazyn lub park magazynowy
- obiekt produkcyjny
- zakład produkcyjny z zapleczem administracyjnym
- inwestycję BTS - build-to-suit
- centrum dystrybucyjne
- działalność przemysłową i usługową
- siedzibę firmy z własnym zapleczem operacyjnym

LOKALIZACJA

Rusocin jest jednym z istotnych punktów logistycznych na południe od Gdańska.

Nieruchomość znajduje w obszarze istniejącej zabudowy gospodarczej, w sąsiedztwie infrastruktury przemysłowej, magazynowej i logistycznej.

Lokalizacja zapewnia dostęp do kluczowego układu transportowego: **A1, S6, S7, Obwodnica Trójmiasta, DK91.**

Węzeł Rusocin A1 jest jednym z kluczowych elementów tego układu komunikacyjnego. GDDKiA prowadzi obecnie również prace studialne dotyczące rozbudowy S6 pomiędzy Straszynem a Rusocinem; według Generalnego Pomiaru Ruchu 2025 średnie natężenie ruchu na tym odcinku przekracza 46 tys. pojazdów na dobę.

Ważne: nieruchomość nie posiada bezpośredniego zjazdu z S6 ani DK91. Dostęp należy analizować poprzez istniejący układ dróg lokalnych i ustalenia MPZP.

ISTNIEJĄCA ZABUDOWA

Na terenie znajduje się istniejący budynek biurowo-szkoleniowy. Istniejąca zabudowa może zostać wykorzystana jako: zaplecze administracyjne, biura, centrum szkoleniowe, zaplecze operacyjne lub potraktowana jako element większego projektu inwestycyjnego.

DLACZEGO TEN SITE?

21 427 m² w jednym kompleksie.

To skala, która pozwala analizować projekt z perspektywy realnego przedsięwzięcia przemysłowego lub logistycznego, a nie pojedynczego obiektu usługowego.

Połączenie lokalizacji + MPZP + skali + elastycznego przeznaczenia + parametrów zabudowy daje podstawę do przygotowania kilku różnych scenariuszy inwestycyjnych.

PODSTAWOWE DANE NIERUCHOMOŚCI

- Lokalizacja: Rusocin
- Gmina: Pruszcz Gdański
- Powierzchnia: 21 427 m²
- Liczba działek: 8
- Numery działek: 1006 - 1013
- MPZP: TAK
- Przeznaczenie: U,P
- Maks. powierzchnia zabudowy: 70%
- Maks. intensywność zabudowy: 2,4
- Min. powierzchnia biologicznie czynna: 20%
- Maks. wysokość budynków i wiat: 15 m

- Podpiwniczenie: dopuszczone
- Istniejąca zabudowa: budynek biurowo-szkoleniowy

Niniejsze ogłoszenie ma charakter informacyjny i nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.

Parametry

Rynek	wtórny
Nr oferty	HEX761233



REYSON
COMMERCIAL

RUSOCIN | 21,427 SQM INVESTMENT SITE
4 POTENTIAL DEVELOPMENT SCENARIOS

1 SCALE LOGISTICS WAREHOUSE 15,500 SQM FOOTPRINT (70% SITE COVERAGE)	2 MANUFACTURING / INDUSTRIAL FACILITY PRODUCTION HALL + OFFICE
3 DISTRIBUTION / FULFILLMENT HUB E-SOLUTION	4 MULTI-TENANT INDUSTRIAL PARK FLEXIBLE UNITS FOR LOGISTICS, PRODUCTION AND SERVICES

SQM

U.P. ZONING
SERVICES / MANUFACTURING /
STORAGE / WAREHOUSING

70%
MAX. SITE COVERAGE

2.4
DEVELOPMENT
INTENSITY (FAR)

-15,000 SQM
THEORETICAL FOOTPRINT
(70% SITE COVERAGE)

CONCEPTUAL VISUALISATIONS – ALTERNATIVE DEVELOPMENT SCENARIOS – NOT AN APPROVED DESIGN.

REYSON
COMMERCIAL

RUSOCIN
GREATER
21,427
INVESTMENT
CONCEPTUAL DEVELOPMENT
IN LINE WITH THE
U.P. ZONING PLAN

1	- 11 500 m ²
2	- 10 000 m ²
3	- 12 000 m ²
4	- 9 500 m ²

21,427
LAND

U.P.
SERVICES /
STORAGE

70%
MAX.

2.4
DEVELOPMENT

-15,000
THEORETICAL
FOOTPRINT

INDICATIVE VISUALISATION
NOT AN APPROVED DESIGN





Oferta i wszystkie zdjęcia



Zeskanuj lub kliknij: homeexperts.pl

Okolica na mapie



Lokalizacja przybliżona

Poznaj opiekuna oferty



Opinie, oferty i kontakt: [Janusz Melaniuk](#)

Opiekun oferty



Ekspert ds. nieruchomości

Janusz Melaniuk

tel. 508 001 375

janusz.melaniuk@homeexperts.pl

