

**DZIAŁKA NA SPRZEDAŻ**  
pow. działki: 4,060 m<sup>2</sup>,  
Napachanie  
Cena **689 000** zł



**Dzień dobry,**

przedmiotem oferty sprzedaży jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, zlokalizowana na terenie wsi



**Napachanie** (gm. Rokietnica), oddalonej o 24 km w kierunku północno-zachodnim od m. Poznania. W bezpośrednim sąsiedztwie działki znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, ul. Leśna, będąca drogą gminną, lasy oraz łąki. W nieco dalszym sąsiedztwie znajduje się Zespół Szkolno-Przedszkolny, Ochotnicza Straż Pożarna, punkty komunikacji miejskiej, sklepy spożywczo-usługowe, ul. Poznańska oraz Rokietnicka, Zachodnia Obwodnica Poznania S11.

W ul. Leśnej poprowadzone zostały media **wody, energii elektrycznej, kanalizacji sanitarnej, oraz deszczowej**. Droga jest utwardzona, utrzymana w skali całej gminy Rokietnica w stanie bardzo dobrym. Odległość działki od ul. Rokietnickiej (nawierzchnia bitumiczna), to ok. 415-430 m., a więc dojazd należy uznać za udogodniony.

Działka jest o powierzchni **4 060 m.kw.**, o szerokości frontu 32 m i długości 162 m. Teren nie jest objęty Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a Studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego dnia 16.12.2019 r., Uchwałą Nr XVIII/156/2019, która przewiduje w omawianej przestrzeni zabudowę mieszkaniową jednorodziną jedynie wolnostojącą, oznaczoną symbolem **"N-02MJ"**. Główne wytyczne Studium:

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%,
- wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20%,
- co najmniej jedno miejsce postojowe na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową - jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego),
- sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczone przy użyciu linii obowiązujących,
- dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji,
- rekomendowany limit wysokości do 8,0 m,
- typologia dachu dwuspadowego, symetrycznego,
- typologia dachu dwuspadowego z naczótkami, symetrycznego.

Tereny położone są w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Minimalna forma wymagana dla zagospodarowania to pas gruntu biologicznie czynnego od strony terenów niezainwestowanych (lasy, łąki, tereny rolne) o szerokości co najmniej 4,0 m. Klasoużytki terenu: **RV, ŁV**. Przestrzeń gruntu objęta przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową znajduje się we frontowej części działki na głębokości ok. 41 m tworząc powierzchnię ok. 1190 m.kw.

13 listopada 2007 r, dla omawianego terenu, wydano **prawomocną decyzję o warunkach zabudowy**, określającą przestrzeń pod zabudowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami na terenie działek 225/2, 225/3 oraz 228/1.

Symbol	51/RCN/OGS	Rodzaj nieruchomości	DZIAŁKA
Rodzaj transakcji	SPRZEDAŻ	Status	<b>SPRZEDANA</b>
Rodzaj rynku	WTÓRNY	Nieruchomość dostępna od	22.03.2021
Cena negocjowana	JEST	Kraj	POLSKA
Województwo	WIELKOPOLSKIE	Powiat	poznański
Gmina	Rokietnica	Miejscowość	Napachanie



Ulica	Leśna	Nr działki	225/2
Położenie działki	TEREN PŁASKI	Wygląd działki	PUSTA
Możliwa zabudowa	WOLNOSTOJĄCA	Okolica	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, lasy, szkoła podstawowa, przystanki autobusowe.
Położenie	WIEŚ	Budynki w sąsiedztwie	WOLNOSTOJĄCE DOMY JEDNORODZINNE
Powierzchnia działki	4 060 m <sup>2</sup>	Szerokość działki (mb.)	32
Długość działki (mb.)	162	Kształt działki	PROSTOKĄT
Rodzaj działki	BUDOWLANA	Forma własności działki	WŁASNOŚĆ
Udział w działce	CAŁOŚĆ	Droga dojazdowa	UTWARDZONA
Rodzaj nawierzchni	UTWARDZONA - SZUTROWA	Dostępne sieci	Energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna, deszczowa.
Dodatkowe	Telekomunikacja	Rodzaj kanalizacji	MIEJSKA
Źródło wody	WODA MIEJSKA	Uciążliwość okolicy	CICHE
Najbliższy basen	4000 m	Najbliższy las	10 m
Najbliższa łąka	0 m	Najbliższa rzeka	50 m
Najbliższy sklep	300 m	Najbliższe przedszkole	2000 m
Najbliższa Szkoła Podstawowa	300 m	Straż Pożarna	250 m
Nr Licencji	18375	Za co opłaty dodatkowe	PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI
Warunki gruntowe	BRAK DANYCH	Najbliższy klub fitness	2500 m
Najbliższa siłownia	2500 m	Najbliższy hotel	3000 m
Najbliższy bankomat	2500 m	Najbliższy plac zabaw	300 m



Sebastian Jaskólski  
Jestem współwłaścicielem Kancelarii  
Rzeczoznawcy Majątkowego `Rokickie Centrum  
Nieruchomości`, w której zajmuję się obsługą  
lokalnego i ogólnopolskiego rynku  
nieruchomości. Specjalizuję się w sporządzaniu  
opinii na temat wartości nieruchomości dla  
różnych celów, uczestniczę w procesie  
sprzedaży/kupna/wynajmu nieruchomości oraz  
zarządzam nieruchomościami przeznaczonymi  
do wynajęcia. Zlecenie wynajmu kawalerki  
traktuję równie poważnie, jak wyzwanie  
sprzedaży willi za kilka milionów złotych, a  
opinie o wartości nieruchomości wykonuję z  
należyłą starannością i standardami  
zawodowymi. Nie podejmuję się zleceń, co do  
których nie posiadam odpowiedniego  
doświadczenia i wiedzy ale wówczas polecam  
swym Klientom, Kolegów którzy sprostają  
wyzwaniu. Nie boję się powiedzieć, że czegoś  
nie potrafię zrobić. Gwarantuję pełne  
zaangażowanie, dyspozycyjność, rzetelność  
oraz uśmiech.

798-320-555  
sjaskolski@rokickiecentrumnieruchomosci.pl

Więcej ofert na stronie [www.rokickecentrumnieruchomosci.pl](http://www.rokickecentrumnieruchomosci.pl)