

**DZIAŁKA NA SPRZEDAŻ**  
pow. działki: 4,248 m<sup>2</sup>,  
Napachanie  
Cena **749 000** zł

**"ROKICKIE CENTRUM NIERUCHOMOŚCI"**  
SEBASTIAN JASKÓLSKI  
RZECZYZNANCA MAJĄTKOWY, POŚREDNIK W OBROBIE NIERUCHOMOŚCIAMI  
WWW.ROKICKIECENTRUMNIERUCHOMOŚCI.PL  
TEL.: 798-320-555 LUB 502-596-291

BIURO STOWARZYSZONE  
WSPON POZNAŃ  
POLSKA FEDERACJA BIUR NIERUCHOMOŚCI  
NAPACHANIE  
POW. POZNAŃSKI, GM. ROKIETNICA  
UL. LEŚNA  
DZ. NR 228/1

4 248 m.kw  
193 m

**SPRZEDANE**



**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 **4 248 m.kw.**, o szerokości frontu 32 m i długości 168 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 jednorodzinną 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 naczółkami, 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, 1V**. Przestrzeń gruntu objęta przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową znajduje się we frontowej części działki na głębokości ok. 48 m tworząc powierzchnię ok. 1 340 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.

W ofercie sprzedaży posiadamy również działki sąsiednie: 225/2 oraz 225/3. Ogłoszenie sprzedaży posiada **prezentację video, wirtualny spacer** prezentujący dojazd od ul. Rokietnickiej do nieruchomości gruntowej.

Bardzo często pytacie Państwo czy działka może być podzielona. Odpowiadam, że w tej formie nie ale uważam ale po spełnieniu kilku warunków, takowa możliwość się wykreuje. Chętnie podzielę się pomysłem i rozwiązaniami na omawiany teren.

**"Rokickie Centrum Nieruchomości" - Sebastian Jaskólski, licencja zawodowa Nr 18375, ubezpieczenie OC w Concordia. Kontakt tel.: 798-320-555 lub 502-596-291. Zakres usług, które świadczymy:**

- wycena nieruchomości dla różnych celów,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- doradztwo kredytowe.

**Reprezentujemy tylko stronę sprzedającą - nie pobieramy prowizji od strony kupującej.**



Symbol	53/RCN/OGS	Rodzaj nieruchomości	DZIAŁKA
Rodzaj transakcji	SPRZEDAŻ	Status	SPRZEDANA
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	228/1
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	4 248 m <sup>2</sup>	Szerokość działki (mb.)	32
Długość działki (mb.)	168	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.
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.rokickiecentrumnieruchomosci.pl](http://www.rokickiecentrumnieruchomosci.pl)**