Uberna Nieruchomosci

„ECO SŁOWIKOWE OSIEDLE"

kompleks działek rekreacyjnych niezabudowanych o powierzchniach od 464 do 863 m²

położonych w mieście DOBRA NOWOGARDZKA powiat łobeski woj. zachodniopomorskie

ECO TARGI

ZACHODNIOPOMORSKIE TARGI EKOLOGII

29 - 30 SIERPNIA 2015 R.
DOBRA

WWW.E-TARGI.ORG

OFERTA BEZPOŚREDNIA to KOMFORT KUPUJĄCEGO,

za który płaca właściciele

Wstęp

W imieniu spółki ARKTURUS NIERUCHOMOŚCI - właściciela nieruchomości ***stanowiącej kompleks 47 niezabudowanych działek w „ECO OSIEDLU SŁOWIKOWYM"*** *oraz Miasta i Gminy Dobra dziękujemy Państwu za zainteresowanie niniejszą ofertą oraz zapraszamy do korzystania z zaproszenia firmy* Uberna Nieruchomości *do obejrzenia nieruchomości w dogodnym dla Państwa czasie.*

Informacje na temat tej nieruchomości zostały zgromadzone z wielką dbałością i starannością, cechującą oferty na ***wyłączność typu bezpośredniego,*** *wszystkie istotne informacje zawarto w niniejszym materiale.*

Prosimy o ewentualne zweryfikowanie podanych w w/w ofercie danych we własnym zakresie. Dysponujemy niezbędnymi dokumentami, które przedkładamy zainteresowanym na życzenie. Możecie Państwo skonsultować wszelkie niezbędne informacje z odpowiednimi instytucjami m.in. Ewidencją Gruntów i Budynków, Starostwem Powiatowym, Urzędem Miasta i Gminy Dobra, Sądem Rejonowym Wydział Ksiąg Wieczystych oraz branżowymi specjalistami (np. rzeczoznawcą majątkowym, geodetą, architektem).

Sprzedający oczekują od Państwa propozycji w odpowiedzi na przygotowaną wraz z Uberna Nieruchomości *ofertę.* ***Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom kupujących, właściciel jest gotów skredytować Państwa zakup rozkładając płatność na NIEOPROCENTOWANE RATY.***

Dlaczego rekomendujemy tę ofertę jako inwestycyjną?

1. ***Inwestor gotówkowy*** płacąc całą cenę w dniu zawarcia umowy sprzedaży może mieć **rabat w wysokości 50% ceny**.
   Kupując taniej odczujesz w kieszeni 50% ZYSK KAPITAŁOWY.
2. ***Inwestor z wkładem własnym minimum 10%*** **może mieć** również **wymierny rabat** płacąc część ceny w dniu zawarcia Przedwstępnej umowy sprzedaży i pozostałą część ceny płacić w ratach **bez oprocentowania!**
   Ile rabatu interesuje Ciebie, jakie raty chcesz/możesz płacić?
   Kupując taniej i z niewielkim wkładem własnym odczujesz w kieszeni ZYSK KAPITAŁOWY.
3. Czy inwestycja w rozwojowym miejscu może być korzystniejsza niż „w polu"?
   Jeżeli uważasz, że TAK to jest **3 powód dla Twojej dobrej inwestycji.**
4. Czy dla rozwoju eco osiedla rekreacyjnego w strefie przyjeziornej ma znaczenie proinwestycyjne wsparcie gminy?
   Jeżeli uważasz, że TAK to jest **4 powód dla Twojej dobrej inwestycji.**
5. Czy dostępność działek na terenie miasta a nie wsi, w dobrych cenach może wpłynąć na wzrost wartości nieruchomości w przyszłości?
   Jeżeli uważasz, że TAK to jest **5 powód dla Twojej dobrej inwestycji.**

Więcej informacji o PROCEDURZE SPRZEDAŻY znajdziecie Państwo poniżej. Dlatego dziś otrzymujecie Państwo jedyną i niepowtarzalną okazję zrealizowania marzeń o wypoczynku na miarę swoich możliwości finansowych. Zapraszamy również do złożenia swojej własnej propozycji dotyczącej prezentowanej nieruchomości.

Z wyrazami szacunku

I. Lokalizacja.

Kompleks działek „SŁOWIKOWE OSIEDLE" położony jest w mieście **DOBRA, ok. 250 m od JEZIORA DOBRE,** w północno-zachodniej części województwa zachodniopomorskiego, w gminie Dobra, powiecie łobeskim. Gmina Dobra położona jest w zachodniej części powiatu łobeskiego. Sąsiednie gminy to:

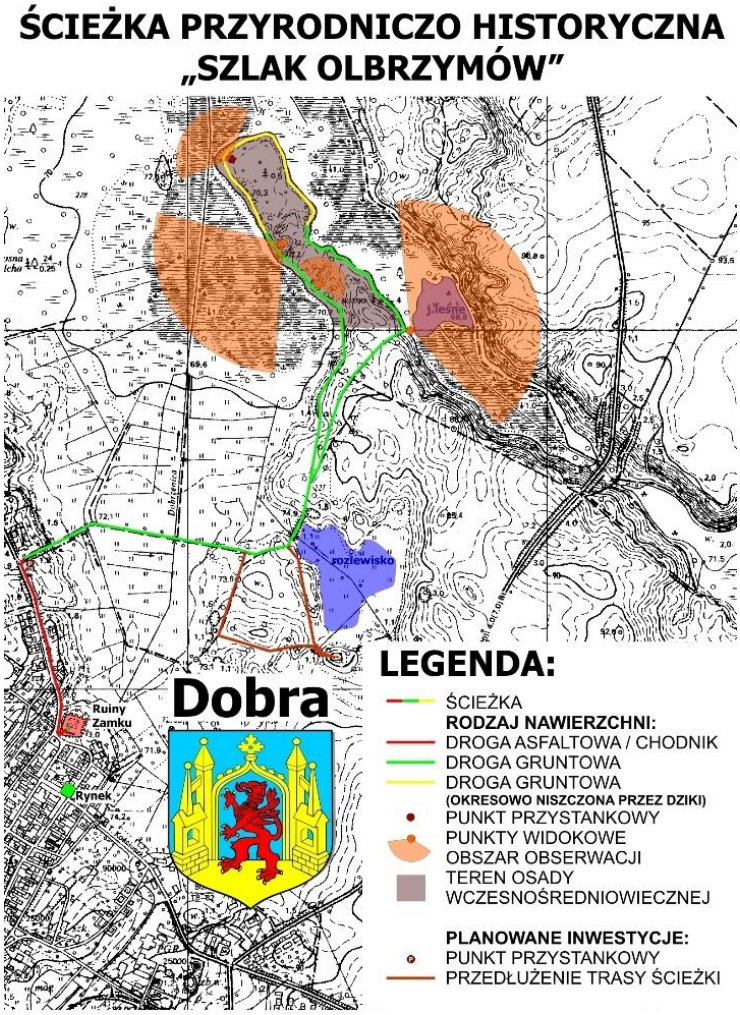
- Radowo Małe i Węgorzyno (powiat łobeski)
- Maszewo i Nowogard (powiat goleniowski)
- Chociwel (powiat stargardzki)

Lokalizacja na mapie regionu

II. Charakterystyka regionu.

Gmina Dobra leży na styku Wysoczyzny Łobeskiej, Pojezierza Ińskiego i Równiny Nowogardzkiej. Południowo-wschodnia **część gminy przylega do Jeziora Woświn** dostępnego dla kajaków. Woświn jest największym w regionie jeziorem o powierzchni ok. 810 ha. Łagodne wybrzeża i woda pierwszej klasy czystości, sprawiają, że jezioro jest przyjazne dla kąpieli i rekreacji wodnej. Nad jeziorem znajduje się kilka ośrodków wypoczynkowych i przystani. Jezioro jest obszarem specjalnej ochrony w ramach systemu NATURA 2000.

Amatorzy pieszych wędrówek zainteresowani będą na pewno „Szlakiem Olbrzymów". Zlokalizowany jest on na terenach położonych na północ od Dobrej, wyróżniający się walorami krajobrazowymi, przyrodniczymi i historycznymi. Obejmuje swoim zasięgiem dolinę rzeki Dobrzenicy, pokryte łąkami i lasami skarpy doliny oraz półwysep Czapla Szyja. W czasie wędrówki szlakiem można poznać charakterystyczne elementy krajobrazu polodowcowego oraz zmiany, jakie wywołało w nim działanie człowieka. Na każdym etapie ścieżki można obserwować przejawy bogatego życia biologicznego (m.in. siedliska ptactwa wodnego, pomnikowe drzewa, sukcesje roślinności bagiennej) oraz burzliwej historii tej części Pomorza.



Nazwa ścieżki "Szlak Olbrzymów" została zaczerpnięta ze starego podania, które głosi, iż na półwyspie Czapla Szyja odkryto cmentarzysko szkieletów o niespotykanie dużych wymiarach. Tak zrodziła się opowieść o olbrzymach zamieszkujących okolicę. Olbrzymami są również potężne dęby i lipy, pomnikowe drzewa, które można zobaczyć wędrując szlakiem.

Piękny „Szlak Olbrzymów"

Jezioro Dobre

Przez cały rok Urząd Miejski w Dobrej wspiera rozwój kultury oraz organizuje przedsięwzięcia kulturalno rozrywkowe. Włodarze Miasta i Gminy Dobra korzystając w naturalnych walorów Jeziora Dobre podjęli działania inwestycyjne na terenie przyjeziornym.

W Gminnym kalendarzu imprez wpisanych jest na stałe kilka imprez rozrywkowych:

- Zimowy Zjazd Rycerski;
- Majówka;
- Inauguracja Sezonu Letniego;
- Jarmark Doberski;
- **Zachodniopomorskie Targi Ekologii**
- Zakończenie lata;
- Dożynki Gminne.

II. Dobra i okolice.

Miasto leży na pograniczu Wysoczyzny Łobeskiej i Pojezierza Ińskiego, czyli w pasie Pojezierzy Zachodniopomorskich, przy drodze wojewódzkiej nr 144 i nr 145, między Chociwlem na południu (14 km) i Nowogardem na północy (17 km). W Dobrej ma źródło struga Dobrzenica, która przepływa przez miasto i biegnie w kierunku północnym.

Osoby wypoczywające w Dobrej mają możliwość korzystać z plaży nad jeziorem położonej 700 metrów od centrum miasta. Znajduje się tam boisko do piłki siatkowej plażowej, murowane miejsce na ognisko oraz rozstawiane w sezonie letnim boisko do piłki nożnej plażowej. Jezioro pomimo swoich niewielkich rozmiarów wspaniale nadaje się do uprawiania żeglarstwa i wędkarstwa, dodatkowo wzdłuż jeziora został umocniony brzeg, co ułatwia cumowanie. Właśnie zostało oddane do użytku molo, z przystosowanym do cumowania w boksach nabrzeżem. Atmosferę miasteczka tworzą XVIII- i XIX-wieczne urocze szachulcowe kamieniczki z drewnianą stolarką w stylu biedermeier i secesji.

Cały obszar Starego Miasta Dobrej został wpisany do rejestru zabytków. Lista zabytków w mieście:

- ruiny zamku von Dewitzów – budowla z XIII w. (budowana w latach ok. 1287 – 1295). W roku 1308 zniszczony przez Brandenburczyków. W okresie świetności zamek posiadał 13 pokoi, dwie duże sale oraz dwie reprezentacyjne "złote komnaty", po jednej w obu skrzydłach. Po Wojnie Trzydziestoletniej północna część zamku została rozdzielona pomiędzy spadkobierców i zaczęła popadać w ruinę. Po okresie napoleońskim południowa część zamku została wysadzona w celu pozyskania materiału budulcowego.
- kościół św. Klary – budowany w trzech etapach. W pierwszej połowie XV wieku wzniesiono prezbiterium i zakrystię. W drugim etapie – od końca XV do początku XVI wieku – wybudowano korpus nawowy, kaplicę z lożą kolatorską i kaplicę NMP. Sklepienia założono dopiero po wielkim pożarze w 1539 r. Najmłodszym elementem jest dzwonnica wybudowana w końcu XIX wieku
- budynek mieszkalny (ul. Kościuszki 3)
- Pensjonat *Taber* (ul. Kościuszki 4) – najstarszy budynek mieszkalny wybudowany na przełomie XVII i XVIII. Obecnie pensjonat, wcześniej urząd stanu cywilnego.
- dom przy ul. Bohaterów Westerplatte 25
- stacja kolei wąskotorowej
- park dworski.

Aktywny wypoczynek

Wycieczki konne

W okolicznych miejscowościach Dobrkowo i Ostrzyca swoją siedzibę mają gospodarstwa agroturystyczne, które specjalizują się w hodowli koni. Długie tradycje i doświadczenie właścicieli sprawią, iż wycieczki po pięknych i malowniczych terenach Gminy Dobra będą pięknym wspomnieniem z wakacji.

Wycieczki rowerowe

Dla każdego coś miłego, fani kolarstwa przełajowego znajdą malownicze i dziewicze tereny do uprawiania tego sportu wokół jezior Woświn, Dobre, Leśnego i Okrzeja, miłośnicy szosowej odmiany mogą zaplanować sobie wyprawy spokojnymi, asfaltowymi drogami prowadzącymi do pięknych wsi w naszej gminie. Tucze, Grzęzno, Wojtaszyce, Krzemienna, Błądkowo i Bienice urzekną Państwa piękną zabudową, estetyką oraz kościółkami budowanymi w stylu romańskim i neogotyckim, a okoliczna przyroda sprawi, iż wywiozą Państwo z naszych terenów wiele pięknych fotografii.

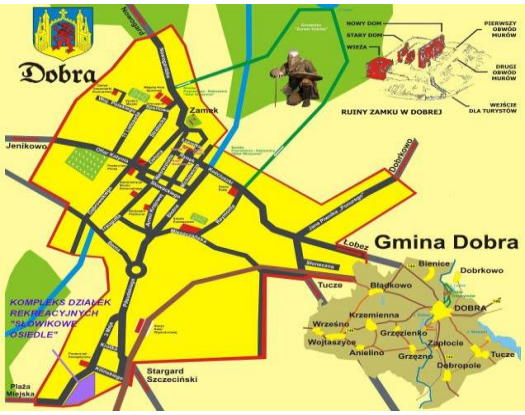
Do dyspozycji Państwa pozostaje Plaża Miejska w Dobrej, wraz z boiskami do piłki nożnej i siatkówki plażowej. Piękne ukształtowanie, bliskość miasta (15 min. spacerkiem) i kompleks leśny sprawiają, iż miejsce to jest bardzo popularne w okresie letnim wśród mieszkańców okolicznych gmin. Drugim miejscem, które znakomicie nadaje się jako baza wypadowa dla wędkarzy (duża liczba pomostów) jest plaża nad jeziorem Woświn w miejscowości Tucze.

Aktywne plażowanie

W Dobrej możliwy jest aktywny wypoczynek sportowy, przy ulicy Mieszczańskiej 2 gdzie mieści się wielofunkcyjny kompleks sportowy „Orlik 2012", w przypadku niesprzyjającej pogody możemy zaoferować skorzystanie z usług Miejskiej Hali Sportowej w Dobrej, gdzie znajduje się wielofunkcyjne boisko (koszykówka, siatkówka, tenis) oraz siłownia, stoły do tenisa stołowego, piłkarzyki planszowe itp. Dla zorganizowanych grup sportowych do dyspozycji możemy zaoferować pełnowymiarowe boisko do piłki nożnej z profesjonalną murawą wykonaną w roku 2011, zaplecze sanitarne wybudowane w roku 2010 i salę konferencyjną dla 50 osób.

Dla sportowców

III. Opis oferty



Przedmiotem sprzedaży są działki znajdujące się w kompleksie **47 działek rekreacyjnych** położonych w **„ECO SŁOWIKOWE OSIEDLE" o łącznej powierzchni 2,6951 ha**.

Osiedle znajduje się przy ul. 3-go Maja w mieście Dobra, przy drodze asfaltowej prowadzącej do miejskiej plaży, wśród lasów liściastych i mieszanych obfitujących w zwierzynę leśną oraz ptactwo. Na terenie objętym sprzedażą do początku lat 90' funkcjonował ośrodek wypoczynkowy. Znajdowały się tam pawilony z miejscami noclegowymi oraz ciągi komunikacyjne, place i towarzysząca infrastruktura techniczna.

Lokalizacja „Słowikowego osiedla"

Piknik nad jeziorem

Widok na jezioro Dobre

Nowy pomost

1. **Oczyszczenie terenu**

Teren osiedla w większości porośnięty jest dorodnym drzewostanem, mającym duże znaczenie w kształtowaniu walorów wizualnych krajobrazu. Na obszarze objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego DECYZJĄ WYDANĄ PRZEZ MARSZAŁKA WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO zmienia się przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne o pow. 2,6900 ha gruntów leśnych. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego został już uchwalony. Przed rozpoczęciem inwestycji budowlanej działki należy WYŁĄCZYĆ Z PRODUKCJI LEŚNEJ (nastąpi wtedy zmiana użytku na B – budowlany i zmiana podatku z podatku leśnego na podatek od nieruchomości oraz zostanie naliczona opłata za wyłączenie z produkcji leśnej). Po dokonaniu tej formalności każdą działkę będzie można indywidualnie oczyścić z zarośli, zakrzaczeń, pni drzew (pozostałych po dawnej wycince) oraz dokonać wycinki wszystkich drzew kolidujących z zagospodarowaniem działki.

2. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**

Rada Miasta i Gminy Dobra dnia 28.07.211 r. Uchwałą Nr IX/55/2011 uchwaliła Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (cała dokumentacja jest do wglądu w firmie Uberna Nieruchomości)

3. **Uzbrojenie:**
   - **a)** sieć wodociągowa,
   - **b)** sieci kanalizacji sanitarnej

w dniu 30 stycznia 2013 r. została wydana DECYZJA NR 09/2013 obejmująca budowę odcinka sieci wodociągowej i odcinka sieci kanalizacji sanitarnej z lokalną przepompownią ścieków doprowadzającą te sieci do osiedla. Następnie inwestycja będzie prowadzona na wspólny koszt zgodnie z posiadanymi udziałami w drodze wewnętrznej.

- **c)** sieć elektryczna –

sieci elektoenergetyczna w celu zasilenia działek budowlanych – JEST WYKONANA. Aby postawić skrzynkę przy granicy działki należy zawrzeć umowę z ENEA S.A. Przewidziany koszt brutto opłaty przyłączeniowej od każdej działki to mniej niż 2.000 zł.

4. **Dozór osiedla**

Bezpieczeństwo zapewni planowane zorganizowanie **ochrony osiedla,** dlatego teren zostanie zamknięty, dostępny jedynie dla właścicieli i ich gości (droga wewnętrzna została zbyta w udziałach). Planowana jest budowa **budynku ochrony,** jak również **małego sklepiku spożywczego** z podstawowymi artykułami. Natomiast na jednej działce planuje się **małą gastronomię**. Działki na ww infrastrukturą towarzyszącą są już sprzedane. Obecnie włodarze gminy podjęli podejmują działania dotyczące wykonaniu oświetlenia publicznego wzdłuż drogi prowadzącej do samego jeziora oraz plaży miejskiej.

Dzięki tym działaniom zostanie podniesiona wartość i walory nieruchomości położonych w **„ECO SŁOWIKOWE OSIEDLE”**, co sprawi, że jej zakup będzie Państwa właściwą inwestycją. Wyrażamy nadzieję, że te tereny odzyskają swój dawny urok i staną się miejscem wypoczynku w komfortowych warunkach Państwa rodzin i znajomych.

ZESTAWIENIE DOSTĘPNYCH DZIAŁEK

wraz z

CENAMI OFERTOWYMI

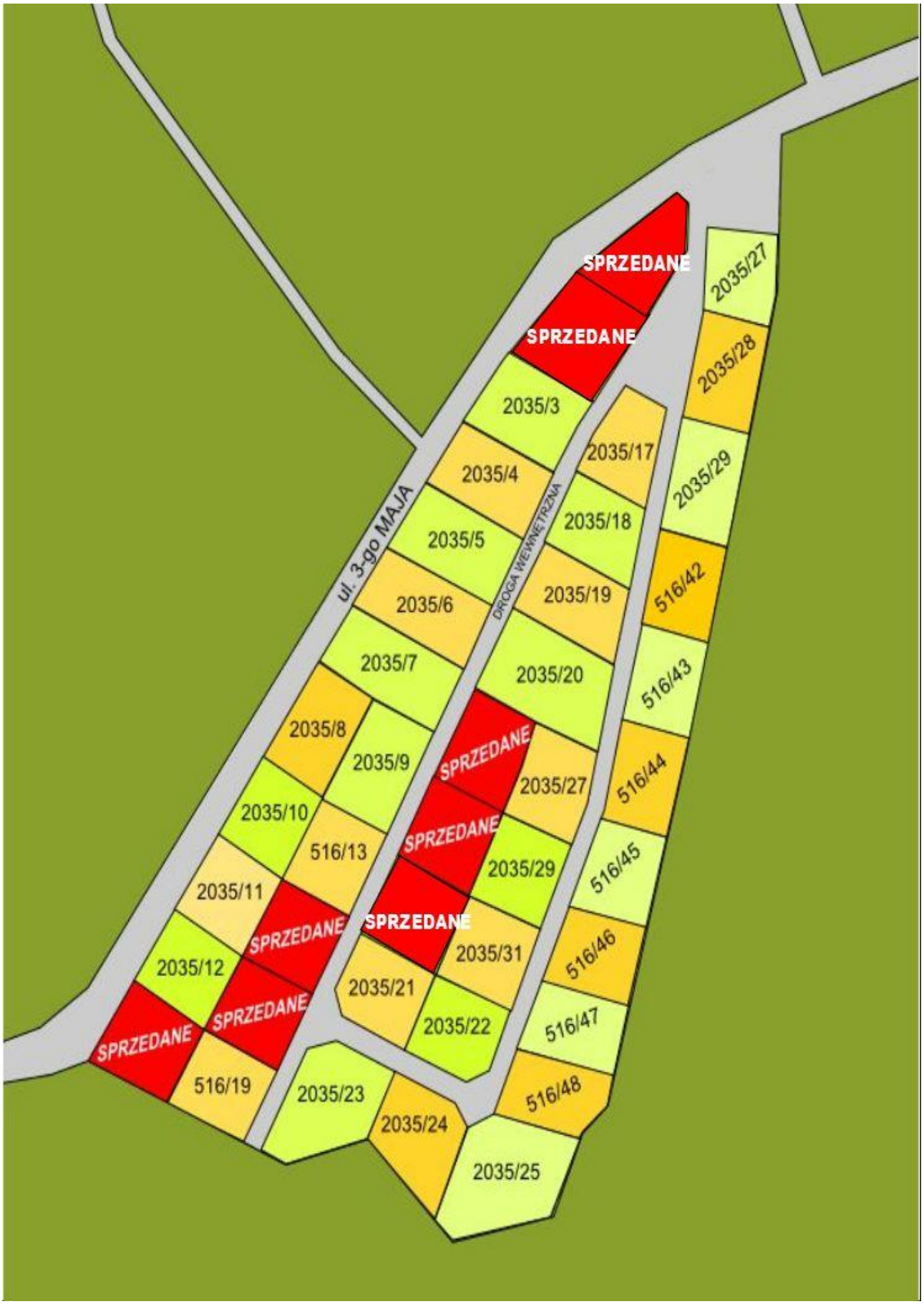
L.P.	Nr działki	Pow. w m2	Cena za 1 m2 brutto	Cena rzeczywista brutto w zł zgodnie z cennikiem	OBNIŻKA w %	Cena brutto w zł po rabacie	Status działki
1.	2035/3	616	62,50	~~38500,00~~	30	26950,00	zabudowa rekreacyjna
2.	2035/4	572	65,00	~~37180,00~~	30	26026,00	zabudowa rekreacyjna
3.	2035/5	640	62,50	~~40000,00~~	30	~~28000,00~~	REZERWACJA
4.	2035/6	627	62,50	~~39187,50~~	30	~~27431,25~~	REZERWACJA
5.	2035/7	668	62,50	~~41750,00~~	30	29225,00	zabudowa rekreacyjna
6.	2035/8	560	65,00	~~36400,00~~	30	25480,00	zabudowa rekreacyjna
7.	2035/9	585	65,00	~~38025,00~~	30	26617,50	zabudowa rekreacyjna
8.	2035/10	496	65,00	~~32240,00~~	30	22568,00	zabudowa rekreacyjna
9.	2035/11	503	65,00	~~32695,00~~	30	22886,50	zabudowa rekreacyjna
10.	2035/12	510	65,00	~~33150,00~~	30	23205,00	zabudowa rekreacyjna
11.	516/13	500	65,00	~~32500,00~~	30	22750,00	zabudowa rekreacyjna
12.	2035/17	473	65,00	~~30745,00~~	30	21521,50	zabudowa rekreacyjna
13.	2035/18	516	65,00	~~33540,00~~	30	23478,00	zabudowa rekreacyjna
14.	516/19	501	65,00	~~32565,00~~	30	22795,50	zabudowa rekreacyjna
15.	2035/19	581	65,00	~~37765,00~~	30	26435,50	zabudowa rekreacyjna
16.	2035/20	827	59,00	~~48793,00~~	30	34155,10	zabudowa rekreacyjna
17.	2035/21	510	65,00	~~33150,00~~	30	23205,00	zabudowa rekreacyjna
18.	2035/22	510	65,00	~~33150,00~~	30	23205,00	zabudowa rekreacyjna
19.	2035/23	725	60,00	~~43500,00~~	30	30450,00	zabudowa rekreacyjna
20.	2035/24	594	65,00	~~38610,00~~	30	27027,00	zabudowa rekreacyjna
21.	516/27	517	65,00	~~33605,00~~	30	23523,50	zabudowa rekreacyjna
22.	516/29	516	65,00	~~33540,00~~	30	23478,00	zabudowa rekreacyjna
23.	516/31	515	65,00	~~33475,00~~	30	23432,50	zabudowa rekreacyjna
24.	2035/25	860	59,00	~~50740,00~~	30	35518,00	zabudowa rekreacyjna
25.	2035/27	454	65,00	~~29510,00~~	30	20657,00	zabudowa rekreacyjna
26.	2035/28	554	65,00	~~36010,00~~	30	25207,00	zabudowa rekreacyjna
27.	2035/29	584	65,00	~~37960,00~~	30	26572,00	zabudowa rekreacyjna
28.	516/42	505	65,00	~~32825,00~~	30	22977,50	zabudowa rekreacyjna
29.	516/43	505	65,00	~~32825,00~~	30	22977,50	zabudowa rekreacyjna
30.	516/44	505	65,00	~~32825,00~~	30	22977,50	zabudowa rekreacyjna
31.	516/45	504	65,00	~~32760,00~~	30	~~22932,00~~	REZERWACJA
32.	516/46	504	65,00	~~32760,00~~	30	~~22932,00~~	REZERWACJA
33.	516/47	504	65,00	~~32760,00~~	30	22932,00	zabudowa rekreacyjna
34.	516/48	504	65,00	~~32760,00~~	30	22932,00	zabudowa rekreacyjna

Cena ofertowa zawiera 23% podatku VAT

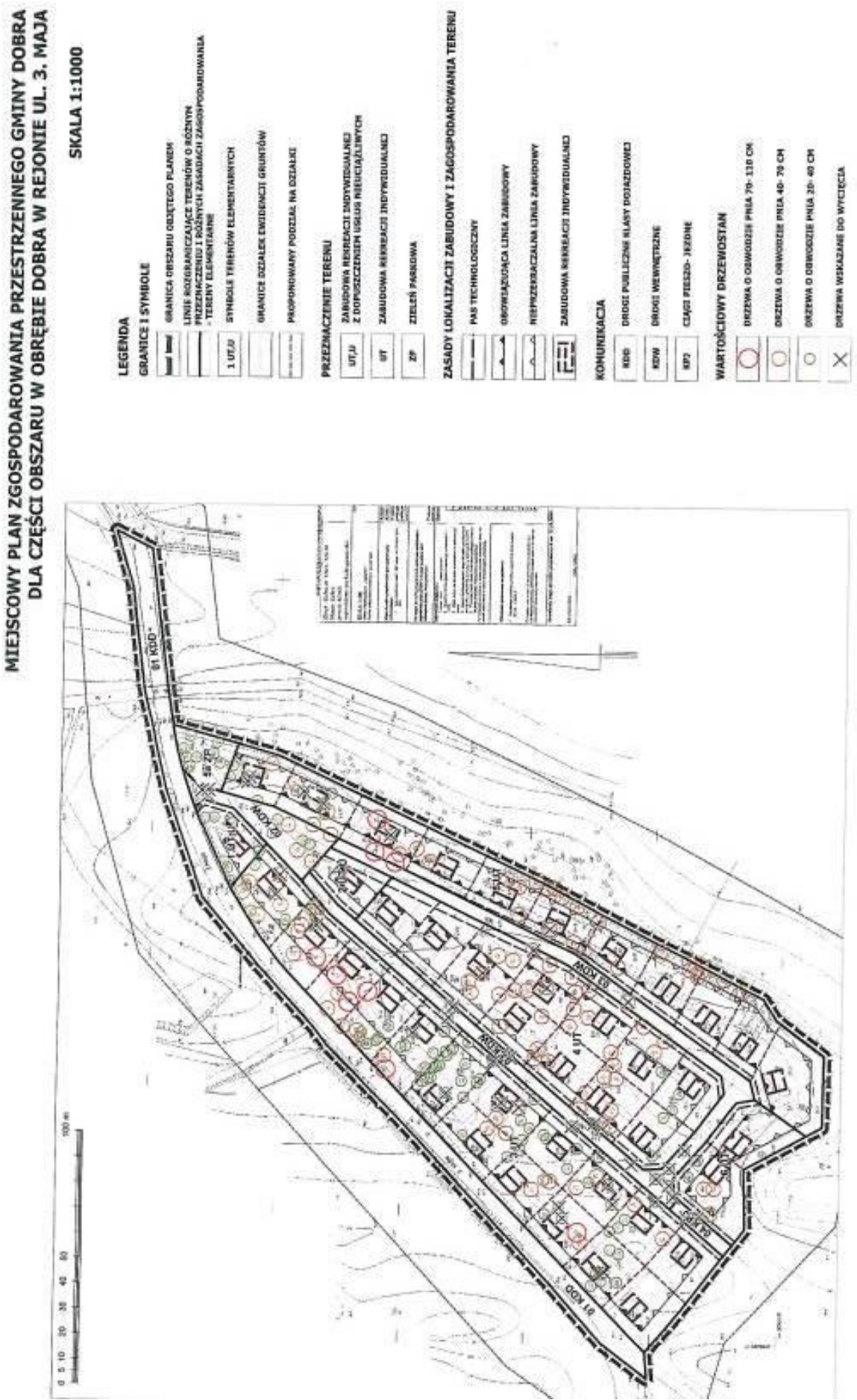
Nabywający płaci JEDYNIE taksę notarialną i opłaty sądowe.

Podatek PCC oraz wynagrodzenie za pośrednictwo nie występuje.

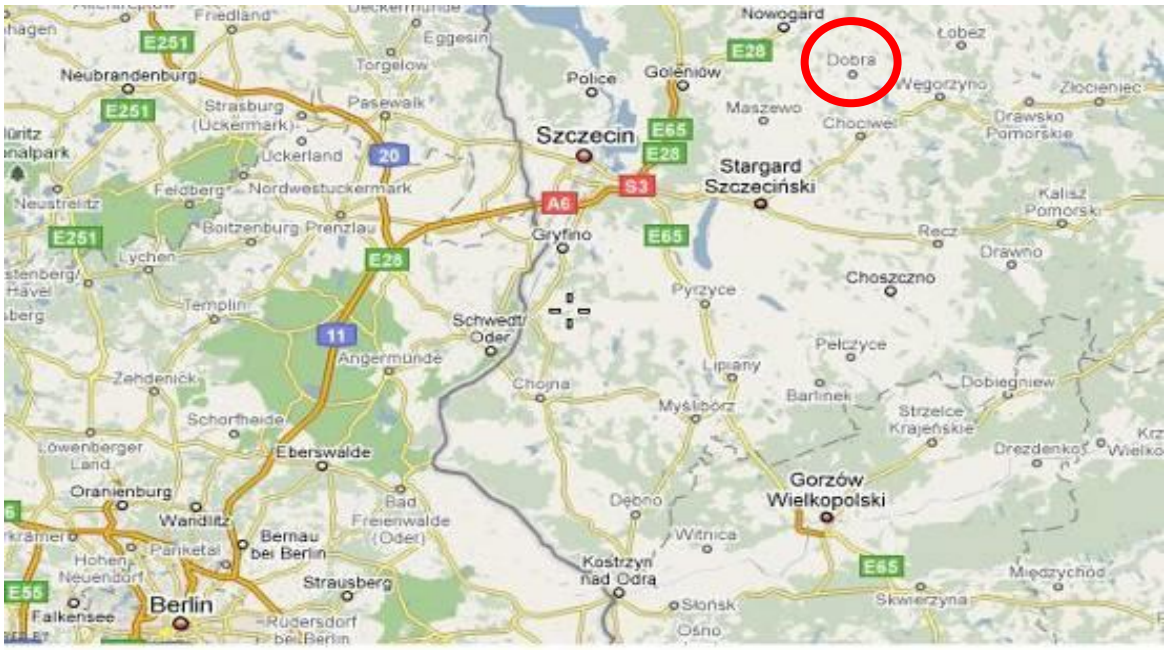
AKTUALNA MAPA „ECO SŁOWIKOWEGO OSIEDLA”



IV. WYRYS Z PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



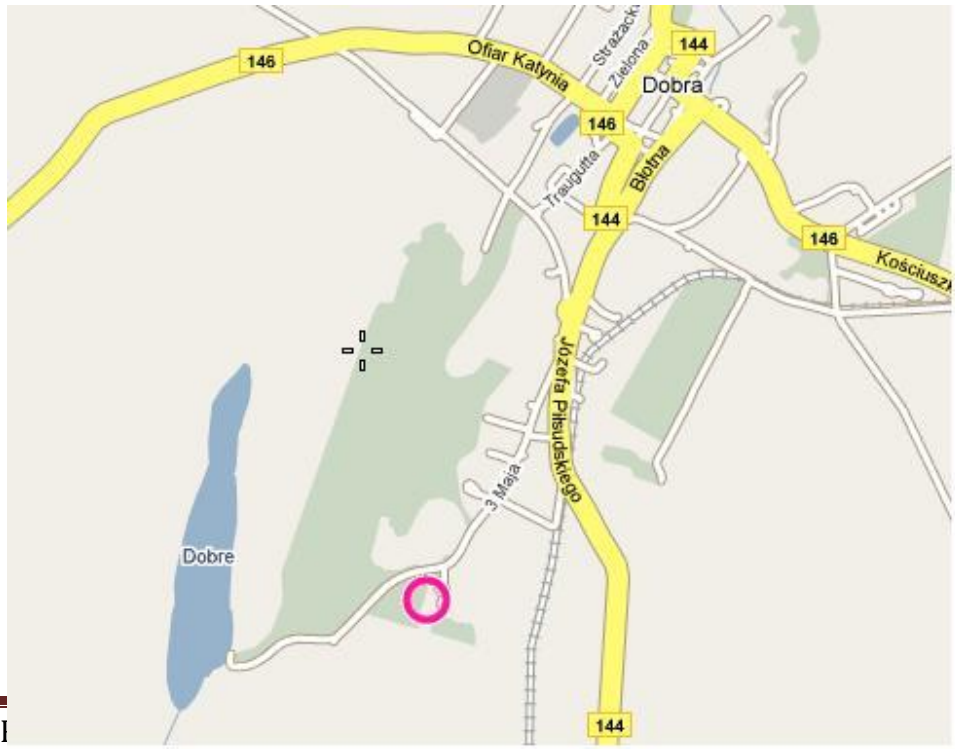
V. Dojazd



Lokalizacja miejscowości Dobra Nowogardzka

Przedmiotowa nieruchomość posiada dobre połączenie komunikacyjne z różnymi częściami regionu:

- ✓ jadąc od strony Stargardu Szczecińskiego (33 km) drogą krajową nr 20 do miejscowości Chociwel i kierując się drogą nr 144 dojechać do miejscowości Dobra. Następnie jadąc prosto ulicą Piłsudskiego należy skręcić w lewo w ulicę 3-go Maja,
- ✓ jadąc od strony Nowogardu drogą nr 144 dojechać do miejscowości Dobra. **Następnie jadąc ulicą Nowogardzką kierować się na Chociwel i po przejechaniu ronda skręcić w prawo w ulicę 3-go Maja,**
- ✓ Łobez – odległość 29 km (drogą nr 147 do miejscowości Trzmiele i drogą nr 146),
- ✓ Goleniów – odległość 31 km (droga krajowa nr 6, droga wojewódzka nr 144),
- ✓ Maszewo – odległość 30 km (droga krajowa nr 106 do Janikowa i drogą nr 146),
- ✓ Szczecin – odległość 60 km (droga krajowa nr 3 i 6, droga wojewódzka nr 144),
- ✓ Berlin – 200 km (autostrada A11, droga krajowa nr 6).



IV. Sposób zagospodarowania terenu.

Obszar kompleksu działek przeznaczony jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, jako **strefa turystyki i rekreacji, las.**

Obecnie dla przedmiotowego terenu opracowywano miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt MPZP został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami w następującej treści:

1.	Ustalenia dla terenu o symbolu	**1 UT,U** - powierzchnia 0,043 ha
1)	przeznaczenie terenu	zabudowa rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zabudowa wolnostojąca, b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15 % powierzchni działki, - do 20% w przypadku lokalizacji usług, d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu, e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 7,0 m, f) szerokość ściany frontowej - 6,0÷8,0 m, - 7,0÷9,0 m w przypadku lokalizacji usług, g) wysokość ścian - 2,8÷3,2 m, - 2,8÷3,5 m w przypadku lokalizacji usług, h) dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci 35°÷40°, i) maksymalna łączna szerokość dopuszczalnych lukarn - 40% szerokości połaci dachu, - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego, j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni działki, k) ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości: - od strony drogi 01 KDD - 1,5 m, - od strony drogi 02 KDW - 1,2 m;
3)	zasady podziału terenu	po wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	obsługa komunikacyjna	dojazd z drogi wewnętrznej 02 KDW;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze

2.	Ustalenia dla terenu o symbolu	**2 UT,U** - powierzchnia 0,0331 ha
1)	przeznaczenie terenu	zabudowa rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zabudowa wolnostojąca, b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15 % powierzchni działki, - do 20% w przypadku lokalizacji usług, d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu, e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 7,0 m, f) szerokość ściany frontowej - 6,0÷8,0 m, - 7,0÷9,0 m w przypadku lokalizacji usług, g) wysokość ścian - 2,8÷3,2 m, - 2,8÷3,5 m w przypadku lokalizacji usług, h) dach symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci 35°÷40°, i) maksymalna łączna szerokość dopuszczalnych lukarn - 40% szerokości połaci dachu, - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego, j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni działki, k) ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,2 m;
3)	zasady podziału terenu	po wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
5)	obsługa komunikacyjna	dojazd z drogi wewnętrznej 03 KDW;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze

3.	Ustalenia dla terenu o symbolu	**3 UT** - powierzchnia 0,8694 ha
1)	przeznaczenie terenu	zabudowa rekreacji indywidualnej;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zabudowa wolnostojąca, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15 % powierzchni działki, d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu, e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 7,0 m, f) szerokość ścian frontowych - 6,0÷8,0 m, g) wysokość ścian - 2,8÷3,2 m, h) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35°÷40°,

		i) maksymalna łączna szerokość dopuszczalnych lukarn - 40% szerokości połaci dachu, - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego, j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 75% powierzchni każdej działki, k) ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości: - od strony drogi 01 KDD - 1,5 m, - od strony drogi 02 KDW, 03 KDW, 04 KPJ - 1,2 m;
3)	zasady podziału terenu	zasada podziału wg rysunku planu,
4)	obsługa komunikacyjna	dojazd z dróg: 01 KDD, 03 KDW, 04 KPJ, - zjazd z drogi 01 KDD dot. wyłącznie działek bez dostępu z dróg wewnętrznych;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze

4.	Ustalenia dla terenu o symbolu	**4 UT** - powierzchnia 0,5685 ha
1)	przeznaczenie terenu	zabudowa rekreacji indywidualnej;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zabudowa wolnostojąca, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15 % powierzchni działki, d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu, e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 7,0 m, f) szerokość ścian frontowych - 6,0÷8,0 m, g) wysokość ścian - 2,8÷3,2 m, h) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35°÷40°, i) maksymalna łączna szerokość dopuszczalnych lukarn - 40% szerokości połaci dachu, - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego, j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 75% powierzchni każdej działki, k) ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,2 m;
3)	zasady podziału terenu	zasada podziału wg rysunku planu,
4)	obsługa komunikacyjna	dojazd z drogi 03 KDW;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze

5.	Ustalenia dla terenu o symbolu	**5 UT**
1)	przeznaczenie terenu	zabudowa rekreacji indywidualnej;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zabudowa wolnostojąca, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15 % powierzchni działki, d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu, e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 7,0 m, f) szerokość ścian frontowych - 6,0÷8,0 m, g) wysokość ścian - 2,8÷3,2 m, h) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35°÷40°, i) maksymalna łączna szerokość dopuszczalnych lukarn - 40% szerokości połaci dachu, - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego, j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 75% powierzchni każdej działki, k) ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości: - od strony dróg wewnętrznych - 1,2 m; - wzdłuż granic będących granicą opracowania - 1,5 m;
3)	zasady podziału terenu	zasada podziału wg rysunku planu,
4)	obsługa komunikacyjna	dojazd z drogi 03 KDW;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze

6.	Ustalenia dla terenu o symbolu	**5a ZP**
1)	przeznaczenie terenu	zieleń parkowa;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zakaz zabudowy, b) dopuszcza się lokalizację ogródka związanego z usługą na terenie 1 UT,U, c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 85% powierzchni terenu, d) ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości: - od strony drogi 01 KDD i wzdłuż granicy opracowania - 1,5 m, - od strony drogi 02 KDW - 1,2 m;
3)	zasady podziału terenu	po wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	obsługa komunikacyjna	dojazd z drogi 02 KDW;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze

7.	Ustalenia dla terenu o symbolu	**6 UT** - powierzchnia 0,1210 ha

1)	przeznaczenie terenu	zabudowa rekreacji indywidualnej;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) zabudowa wolnostojąca, - dopuszczalna zabudowa łączona, b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15 % powierzchni działki, d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu, e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 7,0 m, - wysokość łącznika - 1 kondygnacja - do 3,0 m, f) szerokość ścian frontowych - 6,0÷8,0 m, g) wysokość ścian - 2,8÷3,2 m, h) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35°÷40°, - dach łącznika dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci 15°÷25°, i) maksymalna łączna szerokość dopuszczalnych lukarn - 40% szerokości połaci dachu, - zakaz stosowania lukarn typu trapezowego, j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 75% powierzchni każdej działki, k) ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości: - od strony drogi 03 KDW i 04 KPJ - 1,2 m; - wzdłuż granicy będącej granicą opracowania - 1,5 m;
3)	zasady podziału terenu	zasada podziału wg rysunku planu,
4)	obsługa komunikacyjna	dojazd z drogi 03 KDW;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w przyległej drodze

8. Ustalenia dla terenu o symbolu	**01 KDD** - powierzchnia 0,3427 ha	
1)	przeznaczenie terenu	publiczna gminna droga klasy dojazdowej;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających istniejąca – 7,0÷11,5 m, b) przekrój poprzeczny: - jedna jezdnia o szerokości min. 5,5 m, - chodniki min. 1-stronny przy granicy z terenami zabudowy, c) oświetlenie min. jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu	zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	projektowane sieci: - wodociągowa Ø 80 ÷ 150 mm, - kanalizacji sanitarnej Ø 150 ÷ 250 mm, - gazowa średniego ciśnienia, - elektroenergetyczna 15 kV, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.

9. Ustalenia dla terenu o symbolu	**02 KDW**	
1)	przeznaczenie terenu	droga wewnętrzna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających - 5,0 m, z poszerzeniem - wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny bez konieczności wydzielania jezdni, - nawierzchnia ulepszona na szerokości min. 3,0 m, przepuszczalna, - skwer zieleni przy granicy z terenem 2 UT,U, - dopuszczalne zatoki parkingowe w płd. części terenu, c) dopuszczalne oświetlenie na słupach; d) projektowana lokalizacja słupowej lub kontenerowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
3)	zasady podziału terenu	po wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału, z wyjątkiem dopuszczalnego wydzielenia działki stacji transformatorowej;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	projektowane sieci: - wodociągowa Ø 80 ÷ 100 mm, - kanalizacji sanitarnej Ø 150 ÷ 200 mm, - gazowa średniego ciśnienia, - elektroenergetyczna 15 kV, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.

10. Ustalenia dla terenu o symbolu	**03 KDW**	
1)	przeznaczenie terenu	droga wewnętrzna;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających istniejąca - 5,0 m, b) przekrój poprzeczny bez konieczności wydzielania jezdni, - nawierzchnia ulepszona na szerokości min. 3,0 m, przepuszczalna, c) dopuszczalne oświetlenie na słupach;
3)	zasady podziału i scalania terenu	po wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;

4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	projektowane sieci: - wodociągowa Ø 80 ÷ 100 mm, - kanalizacji sanitarnej Ø 150 ÷ 200 mm, - gazowa średniego ciśnienia, - elektroenergetyczna 0,4 kV, - teletechniczna.

11.	Ustalenia dla terenu o symbolu	**04 KPJ** - powierzchnia 0,0152 ha
1)	przeznaczenie terenu	wewnętrzna ciąg pieszo-jezdny;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających istniejąca - 5,0 m, b) przekrój poprzeczny: - nawierzchnia ulepszona na szerokości min. 3,0 m, c) dopuszczalne oświetlenie na słupach;
3)	zasady podziału i scalania terenu	po wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
4)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	dopuszczalny przebieg niezbędnych sieci infrastruktury technicznej.

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

I. **Zaopatrzenie w wodę – WYDANE POZWOLENIE NA BUDOWĘ – (do osiedla)**

1) zaopatrzenie w wodę z ujęcia komunalnego w Dobrej magistralą wodociągową (poza obszarem opracowania), z rozprowadzeniem projektowaną siecią wodociągową;
2) sieć wodociągową prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
3) zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych należy poprzedzić rozpoznaniem hydrogeologicznym;
4) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów zamontowanych na projektowanej sieci wodociągowej;
5) do czasu realizacji sieci magistralnej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych.

II. **Odprowadzenie ścieków sanitarnych - WYDANE POZWOLENIE NA BUDOWĘ – (do osiedla)**

1) odprowadzenie ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków w Dobrej poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;
2) sieć kanalizacyjną prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
3) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni indywidualnych.

III. **Odprowadzenie wód opadowych:**

1) z utwardzonej nawierzchni drogi 01 KDD - do gruntu poza płn.-zach. granicą opracowania, zapewnione odpowiednim pionowym profilem jezdni;
2) z powierzchni działek, w tym połaci dachowych oraz wewnętrznych ciągów komunikacyjnych - do gruntu poprzez studnie chłonne;

IV. **Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów** w obowiązującym systemie gospodarki odpadami gminy Dobra, z selektywną zbiórką odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do przeznaczenia.

V. **Zaopatrzenie w gaz:**

1) do czasu realizacji gazyfikacji gminy dopuszczalne zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy;
2) docelowo gazyfikacja średnim ciśnieniem z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia, z zastosowaniem węzłów redukcyjnych lokalizowanych w granicach poszczególnych nieruchomości;
3) sieci gazowe lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

VI. **Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła**, zasilanych nośnikami energii nie powodującymi ponadnormatywnej emisji spalin.

VII. **Zaopatrzenie w energię elektryczną - WYDANE POZWOLENIE NA BUDOWĘ – wybudowana sieć!**

1) zasilanie projektowanych obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia z projektowanej na obszarze opracowania kontenerowej stacji transformatorowej 15/04 kV; (wydane zostały warunki przyłączenia poszczególnych działek przez Enea Operator Sp. z o.o. w dniu 23.09.2009 r.)
2) zasilanie projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV projektowaną elektroenergetyczną linią kablową 15 kV;
3) projektowane elektroenergetyczne sieci kablowe 0,4 kV lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

VIII. Dopuszczalna realizacja sieci teletechnicznej;

1) projektowane sieci teletechniczne wykonać jako linie kablowe;

2) projektowane teletechniczne linie kablowe lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych..

IX. W przypadku braku możliwości lokalizacji sieci infrastruktury w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, w tym koniecznością ochrony wartościowych drzew, dopuszcza się ich przebieg w pasach technologicznych wyznaczonych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

We współpracy z firmą

W łatwy i szybki sposób zabudujesz swoją działkę **domkiem letniskowym** w technologii szkieletowej. Konstrukcja ściany składa się ze słupków *ze struganego i suszonego komorowo drewna świerkowego*. Po zmontowaniu słupki te tworzą szkielet domu. Do produkcji wykorzystywana jest wyłącznie tarcicę budowlaną o sprawdzonej jakości. Przestrzenie pomiędzy słupkami wypełniamy wełną mineralną i wykańczamy płytami kartonowo-gipsowymi lub boazeryjnymi. Z zewnątrz domki są obijane deskami elewacyjnymi.

Proces produkcji obejmuje wykonanie w firmie prefabrykowanych elementów, takich jak ściany, płyty podłogowe lub panele dachowe. Po przetransportowaniu są one montowane na Państwa posesji. Dzięki wcześniejszemu wyprodukowaniu poszczególnych elementów skraca się czas montażu – już po upływie 2-3 dni mogą Państwo w większości przypadków cieszyć się posiadaniem własnego wymarzonego domku nad jeziorem.

Istnieje również możliwość zakupu elementów domku do samodzielnego montażu.

Domki drewniane firmy Partner to:

- Realizacja projektów własnych oraz indywidualnych marzeń klientów
- Atrakcyjne ceny
- Szybki montaż
- Kompleksowa obsługa
- Surowiec o wyłącznie sprawdzonej jakości
- Szeroka gama kolorystyczna
- Technologia pozwalająca na rozbudowę obiektu
- Wersja letnia - bez ocieplenia
- Wersja weekendowa - z ociepleniem ścian wełną mineralną o grubości 10 cm oraz podłogi i sufitu o grubości 15 cm
- Atrakcyjne wykończenia zewnętrzne
- Bezpłatna wycena realizacji.

Więcej informacji znajdziecie Państwo http://www.partner.szczecin.pl/oferta-domki-letniskowe-info.html

PRZEDSIĘBIORSTWO PARTNER SP. Z O.O.
Adres:
Szczecin ul. Przyszłości 20

Telefony:
telefon: +48 91 4621 756
Mail:
info@partner.szczecin.pl

Ofertę obsługuje na wyłączność: Uberna Nieruchomości

PROCEDURA SPRZEDAŻY
ETAP I – ZAPOZNANIE SIĘ Z OFERTĄ

- **Prezentacja nieruchomości –** Drogi Kliencie, masz prawo **bezpłatnie** obejrzeć nieruchomość w obecności właściciela, Licencjonowanego Pośrednika w Obrocie Nieruchomościami lub jego asystenta/ki. Masz prawo do wszelkich informacji z związanych nieruchomością. Zadawaj pytania, żądaj odpowiedzi.
- **Udostępnienie dokumentów –** na etapie prezentacji MASZ PRAWO WGLĄDU DO DOKUMENTÓW związanych z nieruchomością.

ETAP II – PRZYGOTOWANIE DO NABYCIA NIERUCHOMOŚCI

- **Sprawdzenie dostępności posiadanych środków pieniężnych** – zrobisz to we własnym zakresie lub **z nieodpłatną pomocą** naszej firmy, która w ramach zawartych umów z bankami oferuje dogodne warunki kredytowania nieruchomości.

- **Zbadanie zdolności kredytowej –** polecamy wypełnienie Ankiety kredytobiorcy i skorzystanie **z nieodpłatnej pomocy** biura obsługującego sprzedaż nieruchomości. **Bezpłatnie wydajemy wnioski kredytowe dla obsługiwanych przez naszą firmę klientów.** Na miejscu przyjmujemy wszystkie dokumenty. Opatrzone naszą pieczątką **umożliwiają uzyskanie kredytu w krótszym terminie.**

- **Ustalenie warunków płatności lub skredytowanie nabycia nieruchomości przez SPRZEDAJĄCEGO (!) – istnieje możliwość rozłożenia płatności na dogodne, nieoprocentowane raty** na następujących zasadach:
  1. **Cena bez rabatu powiększona o 10%**
  2. **wpłata zadatku 10% w dniu zawarcia przedwstępnej umowy w formie aktu notarialnego** (z wpisem roszczenia o nabycie nieruchomości do KW),
  3. **pozostała część ceny płatna w ratach miesięcznych na 36 miesięcy spłaty**
  4. **po dokonaniu całkowitej zapłaty zawarcie umowy sprzedaży przenoszącej ostatecznie własność.**

  *** Istnieje możliwość indywidualnego ustalenia płatności akceptowanych przez obie strony transakcji.**

ETAP III – NEGOCJACJE

W przypadku, gdy oferta Cię zainteresuje:

- **Wypełnij druk -** w dokumentach, jakie otrzymałeś od naszej firmy, znajdziesz druk „OŚWIADCZENIE WOLI NABYCIA – wstępna propozycja uzgodnienia przyszłej umowy kupna sprzedaży". Swoje propozycje składaj przy założeniu, że wszystkie informacje przekazane przez właściciela nieruchomości są prawdziwe. **Dokładnie wypełnij druk, punkt po punkcie, ponieważ złoży się on na całą Twoją ofertę zakupu.**
- **Prześlij swoją ofertę do naszego biura** podpisaną w formie skanu na adres e-mail: info@uberna.pl lub nr fax 091 407 12 02**. Będzie on podstawą do rozpoczęcia skutecznych negocjacji**. W większości są one skuteczne i uwieńczone transakcją. Oczekuj odpowiedzi oficjalnej w tej samej formie.
- **Rezerwacja oferty ze sprzedaży w celu zatrzymania jej dla Państwa** możliwe jest wyłącznie po uzgodnieniu istotnych warunków zawarcia umowy sprzedaży i wpłacie kwoty 1.000 zł **zadatku lub zaliczki**, po podpisaniu stosownej umowy przedwstępnej

ETAP IV – PRZYGOTOWANIE DO TRANSAKCJI

CENTRUM OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI (**bezpłatnie**):

- przekaże i pomoże wypełnić druk: „ZGODA NA UDOSTĘPNIENIE DANYCH OSOBOWYCH" niezbędnych do zawarcia umowy w kancelarii notarialnej,
- **zajmuje się zgromadzeniem (świeżych) dokumentów** niezbędnych do transakcji dokumentów związanych z nieruchomością i przekazaniem ich do Kancelarii Notarialnej,
- **zbada stan Księgi Wieczystej** na dzień zawarcia umowy,
- **zaaranżuje spotkanie** w wybranej przez Ciebie Kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy.

Uberna Nieruchomości

ul. Konstytucji 3 Maja 25,
72 – 100 Goleniów
tel./fax 91 407 12 02 **tel. 91 419 06 60**
www.uberna.pl

Biuro czynne 9:00 – 17:00

Nasza firma jest członkiem:

- ***ZACHODNIOPOMORSKIEGO STOWARZYSZENIA POŚREDNIKÓW W OBROCIE NIERUCHOMOSCIAMI***
- POLSKA FEDERACJA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

W razie potrzeby zwróć się do wybranej osoby. Służymy pomocą!

BEATA UBERNA
Pośrednik w obrocie nieruchomościami
nr licencji 2080
Zarządca nieruchomości nr licencji 15858
mobile: **+48 606 98 22 77**
e-mail: beata@uberna.pl

MATEUSZ UBERNA
Doradca klienta ds. nieruchomości
mobile: **+48 602 756 037**
e-mail: mateusz@uberna.pl