

„OAK GARDENS” czyli Ogrody Dębowe.

**działki budowlane objęte Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.
(MPZP).**

Poniżej znajdują się informacje na temat projektu.

1. **Lokalizacja:** Osada rekreacyjno-turystyczna Raduń, gmina Choszczno, powiat choszczeński, województwo zachodniopomorskie.
2. **Całość terenu składa się z 17 działek budowlanych** o wielkościach od 767 m² do 1835 m².
3. **Właścicielem działek** jest pan Werner Gass działający w imieniu firmy OAK PARTNERS GROUP, z siedzibą w Raduń 205, 73-200 Choszczno, NIP: 5941611164
4. **Numer KW całej nieruchomości** (przed dokonaniem podziału na działki) to:
SZ1C/00036421/5
5. **MPZP dla tego obszaru** był uchwalony przez Radę Miejską w Choszcznie dn. 29.03.2022r.
UCHWAŁA NR XXXV/286/2022
 - Plan ten określa, że przedmiotowa działka ma następujące przeznaczenie:
 - MM,U - teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej lub zabudowy usługowej
 - Plan w zakresie zagospodarowania ustala:
 - powierzchnię zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej
 - intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2 – od 7,39 do 886 m²
 - powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej
 - Plan w zakresie kształtowania zabudowy ustala:
 - wysokość zabudowy maksymalnie 12 m
 - dachy o kącie nachylenia do 45°, w odcieniach brązu, czerwieni, szarości lub czarnego
6. **Aktualny cennik i status działek** znajduje się na stronie: www.oakgardens.pl -> mapa
7. **Płatność za wybraną działkę**, to:
 - zadatek wynikający z pisemnej umowy rezerwacyjnej w wysokości 10% ceny działki
 - reszta ceny za działkę, tj. 90% płatne w dniu aktu (w przypadku posiadania konta w PKOBP) lub do trzech dni roboczych przed podpisaniem aktu (w przypadku konta w innym banku)

8. **Kancelaria notarialna**, która obsługuje sprzedaż działek, to notariusz Konrad Stuła, Michał Sosnowski S.C., 70-560 Szczecin, ul. Grodzka 20/2.

Koszt obsługi notarialnej po stronie nabywcy wybranej działki wyniesie ok. 3400 PLN brutto, w tym taksa notarialna, opłaty sądowe, wniosek wieczystoksięgowy i wypisy oraz podatek VAT, w zależności od wyboru danej działki i jej ceny sprzedaży.

Uwaga: Kupujący nie zapłaci podatku PCC, ponieważ sprzedaż odbywa się na podstawie faktury VAT.

9. **Woda** dostępna jest ze studni głębinowej na granicy działki (5 metrów od południowej granicy działki), wspólnej z sąsiednią działką. Patrz załącznik nr 3.

W badaniach laboratoryjnych woda została sklasyfikowana jako 2. Czyli bardzo dobra jakość. Szczegóły jakości wody: Załącznik nr 4.

Przekroczone wartości manganu i żelaza do zredukowania w domowych stacjach uzdatniania wody.

10. Ścieki

W zatwierdzonych planach Gminy Choszczno znajduje się rozwój sieci kanalizacji sanitarnej na wysokości granicy nieruchomości OAK GARDENS. Obecnie trwają prace projektowe dla rozbudowy tej sieci. Nie wiadomo kiedy gmina rozpocznie prace budowlane.

Obecnie plan MPZP dopuszcza budowę przydomowych, indywidualnych zbiorników na ścieki

Każda działka ma dostęp zbiornika bezodpływowego (szambo), zlokalizowanego na działce 17/49 (teren parkingu). Rozwiązanie to zagwarantuje bezkosztowe przyłączenie do kanalizacji miejskiej w przyszłości. Wszystkie zbiorniki będą monitorowane przez miejską spółkę MPGK. Wywóz nieczystości będzie odbywać się bez jakiegokolwiek interakcji. Patrz załącznik nr 1 i 2.

Koszt przyłączenia działki do zbiornika bezodpływowego jest po stronie właściciela działki. Koszt przyłącza szacuje się na kwotę 500 zł/mb.

11. **Energię elektryczną (prąd)** zapewnia na tym obszarze firma ENEA. Po wejściu w posiadanie wybranej działki dany właściciel samodzielnie występuje do spółki ENEA z wnioskiem o instalację licznika. Każda działka ma już dostęp do przyłącza kablowego na granicy północnej działki, wspólna z sąsiednią działką.

12. Internet i TV

Końcówka czynnego światłowodu znajduje się na granicy północnej działki, wspólna z sąsiednią działką. Dostawca usług, firma www.e-cho.pl, E-CHO SP. Z O.O. 73-200 Choszczno, ul. Rynek 2.

13. **Strefa archeologiczna.** Część działek (17/90-1795) znajduje się w strefie archeologicznej. W miesiącach marzec-kwiecień 2023r. archeolog Marcin Przybytek wykonał badanie całościowe tych gruntów. Nie odnotowano reliktyw archeologicznych obiektów nieruchomych (paleniska, jamy, dołki posłupowe, piece, itd.), jak również źródeł ruchomych: ułamków ceramiki, wytworów (krzemienych, kamiennych, rogowych, kościanych), przedmiotów wykonanych z brązu, żelaza lub innych metali, przepalonych kamieni, polepy, itp. Nie ma żadnych śladów przeszłości i jest zgoda na zabudowanie tych działek zgodnie z MPZP. Dokument zostanie załączony do aktu notarialnego.

14. **Droga dojazdowa** do działek jest własnością Gminy Choszczno. Zostanie jednak urządzona na koszt OAK GARDENS, w postaci pasa drogowego utwardzonego o szerokości 4m plus.

Wykonana droga to: podbudowa związana hydraulicznie oraz zagęszczone mechanicznie kruszywo na górną warstwę drogi. Z jednej strony drogi powstanie mulda chłonna, która będzie gromadzić wodę z drogi.

Uwaga: zjazd indywidualny z danej działki – jego pozycja, projekt i standard wykonania leży w gestii i na koszt właściciela zakupionej działki.

15. **Badania geologiczne** gruntu (odwierty)

Grunt nieruchomości składa się z ok. pół metra gleby (humusu), a następnie występują tam miejscowo piaski i żwiry, a także punktowo pyły szare i glina, a poniżej nich woda gruntowa. Woda ta znajduje się na różnych głębokościach, tj. od ok. 1 do 5m pod poziomem terenu. Opracowanie z odwiertów dostępne jest na życzenie.

15. **Klasy gruntu**, po dokonaniu reklasyfikacji gleby, to w większości: IVA i w niewielkiej części IVB.



Kontakt

Język polski i angielski: **Robert Marciniak**, tel. +48 727 061 863, w godz. 9.00 – 22.00 (także w weekendy), e-mail: robert@oakgardens.pl

Język niemiecki i angielski: **Werner Gass**, tel. +41 79 402 50 33, w godz. 9.00 – 19.00 (także w weekendy), e-mail: werner@oakgardens.pl

Więcej o ofercie ww. działek oraz inne grunty budowlane dostępne na: www.oakgardens.pl

Nota prawna

Niniejszy dokument nie jest wiążący, nie jest też ofertą w rozumieniu art. 66 Kodeksu cywilnego, a ma jedynie charakter informacyjno-poglądowy i tak należy go rozumieć. Dokładne opisy, standardy wykonania, wymiary, terminy czy koszty mogą ulec zmianie w toku prowadzonej sprzedaży działek oraz w trakcie dalszych prac inwestycyjnych, a także na skutek decyzji i warunków otrzymywanych z właściwych dla tego obszaru urzędów i / lub zakładów komunalnych.