MAG
World Properties

ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ УЧАСТОК · ДРАВСКОЕ ПООЗЕРЬЕ · ПОЛЬША

7,6 га у озера Долге

Эксклюзивный участок под закрытый посёлок у воды. Семь решений о застройке уже выданы, потенциал после местного плана: до 28 домов.



Главное за минуту

7,6 га

единый массив земли, уже разделённый на участки в кадастре

7

решений WZ на рекреационную застройку выдано

до 28

домов в перспективе: 7 по выданным WZ и ещё 21 после местного плана

≈ 250 м

вдоль берега озера Долге

≈ 15 м

от границы участка до воды

38

готовых участков: 28 примерно по 10 соток и 10 примерно по 30 соток

Между Берлином, Щецином, Познанью и Гданьском

Северо-запад Польши, Западно-Поморское воеводство, гмина Злоценец (Złocieniec). Озёрный край в пределах одной поездки на машине от четырёх больших городов.

Злоценец	10 км
Дравско-Поморске	22 км
Колобжег, Балтийское море	91 км
Аэропорт Щецин-Голенюв	103 км
Щецин	120 км
Познань	185 км
Берлин	263 км
Гданьск	287 км







Озеро Долге и лес вокруг

Jezioro Dołgie: ледниковое озеро в узкой лесной долине. Длина около 2,3 км, глубина до 8 м, через озеро течёт река Кокна.

- Государственный лес Lasy Państwowe вдоль берега и у границы участка
- Охраняемый ландшафт Pojezierze Drawskie и зона Natura 2000 Ostoja Drawska
- Рядом начинается Дравский ландшафтный парк
- Холмистый рельеф с перепадом высот до 18 м: сосны, берёзы, поляны и виды на воду

Участок с воздуха

- Белая линия: граница участка 7,6 га
- Оранжевым отмечены 7 участков с решением WZ
- До воды около 15 м: участок от озера отделяет только узкая прибрежная полоса государственного леса
- Подъезд по асфальтовой дороге гмины, последние 100 м по частному отрезку, юридически урегулированному



MAG World Properties

Земля уже разделена на участки

В кадастре выделено 38 участков и внутренние дороги. Делить и межевать заново ничего не нужно.

- Участки примерно по 10 соток: 28
- Участки примерно по 30 соток: 10
- Участки с решением WZ: 7
- Внутренние дороги

Решения WZ выданы на участки 21/20, 21/21, 21/22, 21/23, 21/24, 21/25 и 21/36.



Что можно строить уже сейчас

7 домов

Решения об условиях застройки (WZ) выданы на семь участков по 10-12 соток под рекреационную застройку. Можно проектировать дома и подавать на разрешение на строительство.

Электричество

Возможность подключения к электросети подтверждена.

Подъезд

Асфальтовая дорога гмины. Последние 100 м идут по частному отрезку, он юридически урегулирован.

Своя сеть дорог

Внутренние дороги выделены отдельными участками: проезд к каждому дому и спуск в сторону озера идут по своей земле.

PLAN OGÓLNY GMINY ZŁOCIENIEC · 37SN

Что дальше: зона отдыха и туризма

26 августа 2026 года гмина Злоценец приняла общий план (plan ogólny). Основная часть участка вошла в зону 37SN: «зелень и рекреация».

до 20%
доля площади под застройкой

до 10 м
высота зданий

0,4
надземная интенсивность застройки

от 50%
доля озеленённой территории

Профиль зоны: благоустроенная зелень, пляж, вода. Дополнительный профиль: услуги туризма, спорта и рекреации.

Следующий шаг: местный план (MPZP). Он открывает застройку ещё 21 участка: в сумме до 28 домов.



7 + 21 = 28

Потенциал: до 28 домов

Все 28 участков примерно по 10 соток уже выделены и лежат в зоне 37SN. На семь выданы решения WZ, остальные 21 ждут местного плана.

7

домов сегодня

Решения WZ выданы. Можно проектировать и подавать на разрешение на строительство.

+21

после местного плана

Участки готовы, дороги выделены. Застройку открывает местный план (MPZP), который принимает гмина.

28

домов в сумме

Камерный закрытый посёлок для отдыха с собственным выходом к озеру.



Жизнь у озера: чем здесь заняться

Рыбалка

Озеро начинается примерно в 15 метрах от границы участка. На утреннюю рыбалку идут пешком.

Вода

Лодка, SUP и каяк на озере длиной 2,3 км. Рядом проходит байдарочный маршрут по реке Драва.

Баня и велнес

Баня, купель, массаж и йога на поляне. Зона 37SN допускает услуги спорта и рекреации, а курорт Połczyn-Zdrój находится примерно в 40 минутах езды.

Охота

Вокруг леса государственного лесничества Złocieniec, которое ведёт собственное охотничье хозяйство.

Велосипед и лес

Лесные дороги начинаются у границы участков. Между Злоценцем и Połczyn-Zdrój идут 30 км асфальтовой велодороги по старой железной дороге.

Тишина

Грибы, ягоды, костёр и звёздное небо без городского света. Вокруг только лес и вода.

Почему это эксклюзивный участок

1

Разрешения стали редкостью

С 1 сентября 2026 года новые WZ в гмине выдают только в зонах дополнения застройки (OUZ). Это 1,8% её территории. Здесь семь решений уже выданы.

2

Берег остаётся природным

Между участком и водой только полоса государственного леса. Вокруг охраняемый ландшафт и Natura 2000.

3

Юридическая подготовка сделана

Участки и дороги выделены в кадастре, подъезд урегулирован, подключение к электросети подтверждено.

4

Назначение записано в плане

Зона отдыха и туризма 37SN установлена актом местного права, принятым в 2026 году.



Три сценария для покупателя



A

Семейная или клубная резиденция

Семь домов сейчас и до 28 в перспективе: закрытый посёлок для семьи, друзей и партнёров. Остальная земля остаётся собственным парком с лесом и спуском к озеру.



B

Камерный ретрит под аренду

Семь гостевых домов как первая очередь, до 28 после местного плана. Баня, велнес, рыбалка и охота как готовая программа для гостей.

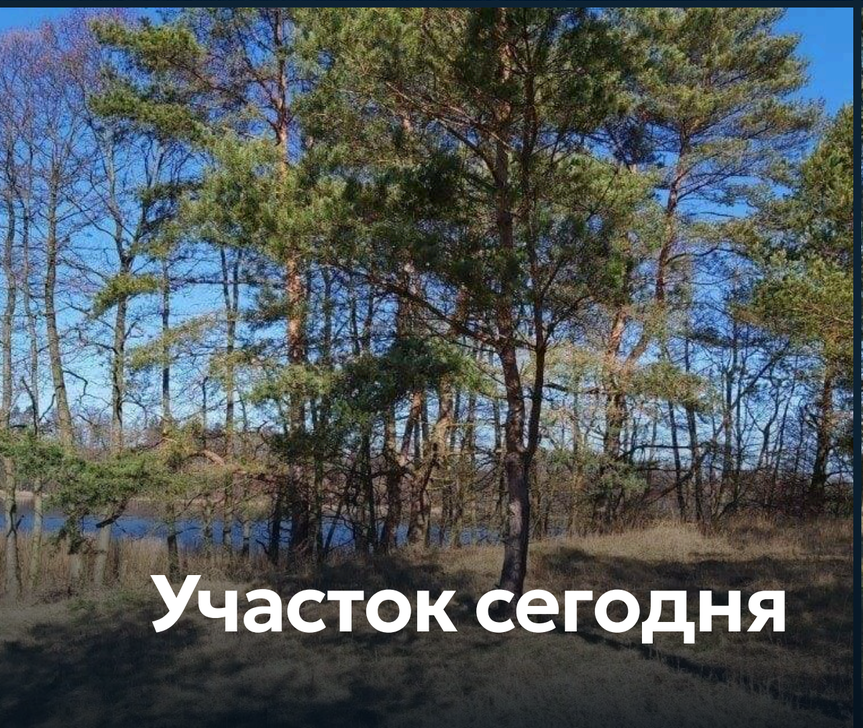


C

Земельный актив

Целый массив у воды с выданными решениями и понятной зоной в плане гмины. Строить и продавать можно поэтапно.





Участок сегодня

MAG
World Properties

Следующий шаг

Такие участки редко выходят на рынок. Покажем его на месте и пришлём пакет документов: решения WZ, карту участков, условия сделки.

Anton Magdysiuk

Founder & CEO, MAG World Properties

+48 571 470 095

anton.magdysiuk@magproperties-estate.com

magproperties-estate.com