MAG
World Properties

ЕКСКЛЮЗИВНА ДІЛЯНКА · ДРАВСЬКЕ ПООЗЕР'Я · ПОЛЬЩА

7,6 га біля озера Долге

Ексклюзивна ділянка під закрите селище біля води. Сім рішень про забудову вже видано, потенціал після місцевого плану: до 28 будинків.



Головне за хвилину

7,6 га

єдиний масив землі, вже поділений на ділянки в кадастрі

7

рішень WZ на рекреаційну забудову видано

до 28

будинків у перспективі: 7 за виданими WZ і ще 21 після місцевого плану

≈ 250 м

уздовж берега озера Долге

≈ 15 м

від межі ділянки до води

38

готових ділянок: 28 приблизно по 10 соток і 10 приблизно по 30 соток

MAG World Properties

Між Берліном, Щецином, Познанню та Гданськом

Північний захід Польщі, Західнопоморське воєводство, гміна Злоценець (Złocieniec). Озерний край у межах однієї поїздки автомобілем від чотирьох великих міст.

Злоценець	10 км
Дравсько-Поморське	22 км
Колобжег, Балтійське море	91 км
Аеропорт Щецин-Голенюв	103 км
Щецин	120 км
Познань	185 км
Берлін	263 км
Гданськ	287 км







Озеро Долге і ліс навколо

Jezioro Dołgie: льодовикове озеро у вузькій лісовій долині. Довжина близько 2,3 км, глибина до 8 м, через озеро тече річка Кокна.

- Державний ліс Lasy Państwowe уздовж берега і біля межі ділянки
- Охоронюваний ландшафт Pojezierze Drawskie і зона Natura 2000 Ostoja Drawska
- Поруч починається Дравський ландшафтний парк
- Горбистий рельєф із перепадом висот до 18 м: сосни, берези, галявини та краєвиди на воду

Ділянка з повітря

- Біла лінія: межа ділянки 7,6 га
- Помаранчевим позначено 7 ділянок із рішенням WZ
- До води близько 15 м: ділянку від озера відділяє лише вузька прибережна смуга державного лісу
- Під'їзд асфальтовою дорогою гміни, останні 100 м приватним відрізком, юридично врегульованим



MAG World Properties

Землю вже поділено на ділянки

У кадастрі виділено 38 ділянок і внутрішні дороги. Ділити й межувати заново нічого не потрібно.

- Ділянки приблизно по 10 соток: 28
- Ділянки приблизно по 30 соток: 10
- Ділянки з рішенням WZ: 7
- Внутрішні дороги

Рішення WZ видано на ділянки 21/20, 21/21, 21/22, 21/23, 21/24, 21/25 і 21/36.



Що можна будувати вже зараз

7 будинків

Рішення про умови забудови (WZ) видано на сім ділянок по 10-12 соток під рекреаційну забудову. Можна проєктувати будинки й подавати на дозвіл на будівництво.

Електрика

Можливість підключення до електромережі підтверджено.

Під'їзд

Асфальтова дорога гміни. Останні 100 м ідуть приватним відрізком, його юридично врегульовано.

Власна мережа доріг

Внутрішні дороги виділено окремими ділянками: проїзд до кожного будинку і спуск у бік озера ідуть власною землею.

MAG World Properties

PLAN OGÓLNY GMINY ZŁOCIENIEC · 37SN

Що далі: зона відпочинку і туризму

26 серпня 2026 року гміна Злоценець ухвалила загальний план (plan ogólny). Основна частина ділянки увійшла до зони 37SN: «зелень і рекреація».

до 20%
частка площі під забудовою

до 10 м
висота будівель

0,4
надземна інтенсивність забудови

від 50%
частка озелененої території

Профіль зони: упорядкована зелень, пляж, вода. Додатковий профіль: послуги туризму, спорту і рекреації.

Наступний крок: місцевий план (MPZP). Він відкриває забудову ще 21 ділянки: загалом до 28 будинків.



7 + 21 = 28

Потенціал: до 28 будинків

Усі 28 ділянок приблизно по 10 соток уже виділено, вони лежать у зоні 37SN. На сім видано рішення WZ, решта 21 чекає на місцевий план.

7

будинків сьогодні

Рішення WZ видано. Можна проєктувати й подавати на дозвіл на будівництво.

+21

після місцевого плану

Ділянки готові, дороги виділено. Забудову відкриває місцевий план (MPZP), який ухвалює гміна.

28

будинків загалом

Камерне закрите селище для відпочинку з власним виходом до озера.



Рішення WZ видано: 7 Наступний етап після MPZP: 21

Життя біля озера: чим тут зайнятися

Риболовля

Озеро починається приблизно за 15 метрів від межі ділянки. На ранкову риболовлю йдуть пішки.

Вода

Човен, SUP і каяк на озері завдовжки 2,3 км. Поруч проходить байдарковий маршрут річкою Драва.

Лазня і велнес

Лазня, купіль, масаж і йога на галявині. Зона 37SN допускає послуги спорту і рекреації, а курорт Полчин-Здруй розташований приблизно за 40 хвилин їзди.

Полювання

Навколо ліси державного лісництва Złocieniec, яке веде власне мисливське господарство.

Велосипед і ліс

Лісові дороги починаються біля межі ділянок. Між Злоценцем і Полчин-Здруєм прокладено 30 км асфальтової велодоріжки старою залізницею.

Тиша

Гриби, ягоди, вогнище і зоряне небо без міського світла. Навколо лише ліс і вода.

MAG World Properties

Чому це ексклюзивна ділянка

1

Дозволи стали рідкістю

З 1 вересня 2026 року нові WZ у гміні видають лише в зонах доповнення забудови (OUZ). Це 1,8% її території. Тут сім рішень уже видано.

2

Берег залишається природним

Між ділянкою і водою лише смуга державного лісу. Навколо охоронюваний ландшафт і Natura 2000.

3

Юридичну підготовку зроблено

Ділянки й дороги виділено в кадастрі, під'їзд врегульовано, підключення до електромережі підтверджено.

4

Призначення записано в плані

Зону відпочинку і туризму 37SN встановлено актом місцевого права, ухваленим у 2026 році.



Три сценарії для покупця



A

Сімейна або клубна резиденція

Сім будинків зараз і до 28 у перспективі: закрите селище для родини, друзів і партнерів. Решта землі залишається власним парком із лісом і спуском до озера.



B

Камерний ретрит під оренду

Сім гостьових будинків як перша черга, до 28 після місцевого плану. Лазня, велнес, риболовля і полювання як готова програма для гостей.

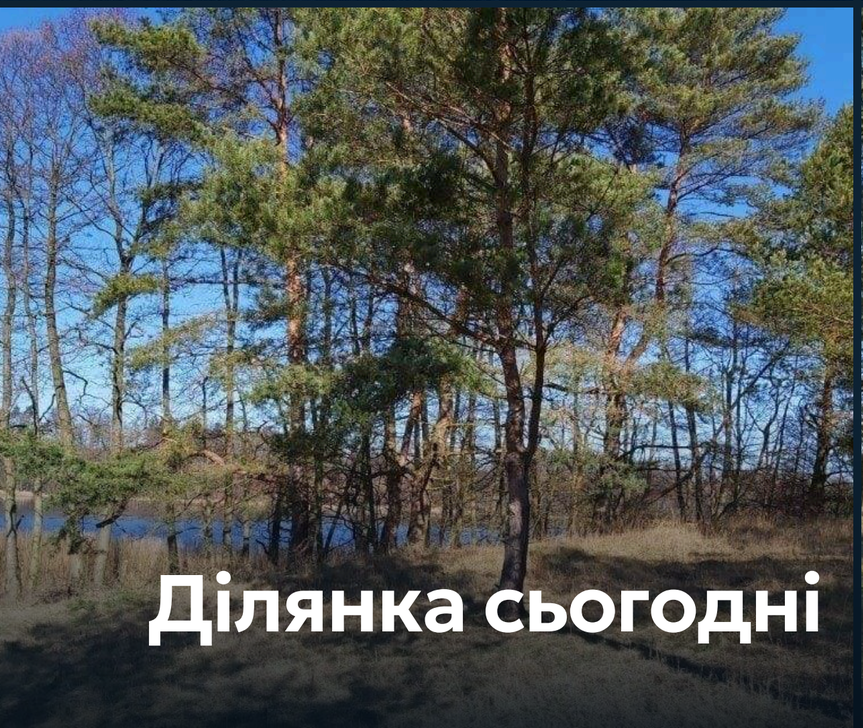


C

Земельний актив

Цілий масив біля води з виданими рішеннями і зрозумілою зоною в плані гміни. Будувати і продавати можна поетапно.





Ділянка сьогодні

MAG
World Properties

Наступний крок

Такі ділянки рідко виходять на ринок. Покажемо її на місці й надішлемо пакет документів: рішення WZ, карту ділянок, умови угоди.

Anton Magdysiuk

Founder & CEO, MAG World Properties

+48 571 470 095

anton.magdysiuk@magproperties-estate.com

magproperties-estate.com