

Działka 3000 m² z decyzją WZ | 1590 m² pod dom + 1410 m² na ogród | Prąd na działce | Przy Konstantynowie Łódzkim

3000 m²	1590 m²	1410 m²	do 318 m²	bezterminowa
DZIAŁKA	POD ZABUDOWĘ (WZ)	OGRÓD	RZUT BUDYNKU	DECYZJA WZ

Dla rodziny, która chce zbudować wolnostojący dom pod Łodzią i mieć przy nim naprawdę duży ogród – i nie chce uzależniać swoich planów od tego, kiedy gmina uchwali nowe dokumenty planistyczne. Ta działka ma już wydaną decyzję o warunkach zabudowy, a w gminie Lutomiersk od 1 września 2026 r. nie można wszcząć nowego postępowania o WZ.

Małgorzata Nacula · 3M Estate

tel. 728 881 244

Najważniejsze parametry

Lokalizacja	Bechcice, gmina Lutomiersk, powiat pabianicki, woj. łódzkie
Działka ewidencyjna	nr 30/5, obręb 0004 Bechcice
Powierzchnia	3000 m²
Kształt i wymiary	prostokąt 71,40 × 42 m
Przeznaczenie części budowlanej	decyzja o warunkach zabudowy – budynek mieszkalny jednorodzinny
Strony świata	część budowlana od zachodu, ogród od wschodu
Stan prawny	założona księga wieczysta, jeden właściciel

Prąd	na działce (skrzynka)
Woda	wodociąg w drodze wewnętrznej; WZ dopuszcza też studnię głębinową
Ścieki	szczelny zbiornik bezodpływowy (dopuszczony w WZ)
Dojazd	droga asfaltowa, dalej utwardzona droga wewnętrzna; ustanowiona służebność przejazdu i przechodu
Stan działki	teren płaski, bez nasadzeń, nieogrodzona; ogrodzenia sąsiadów z dwóch stron

Podział działki

1590 m²
TEREN OBJĘTY DECYZJĄ WZ · OD STRONY SĄSIEDNIEJ DZIAŁKI Z DOMEM

1410 m²
GRUNT ROLNY KLASY III · OGRÓD

◀ ZACHÓD WSCHÓD ▶

Proporcje powierzchni, nie mapa. Dokładny przebieg granicy terenu objętego WZ – w załączniku graficznym do decyzji.

Dlaczego wydana decyzja WZ ma dziś szczególną wartość

Od 1 września 2026 r. nowe decyzje o warunkach zabudowy muszą być zgodne z planem ogólnym gminy. Gmina Lutomiersk poinformowała 24 sierpnia 2026 r., że nie zdąży uchwalić planu ogólnego do 31 sierpnia 2026 r. – projekt jest wciąż na etapie opiniowania i uzgodnień. **Skutek: w gminie nie można obecnie wszczynać nowych postępowań o WZ.**

W praktyce oznacza to, że kupując działkę bez WZ, kupujesz niepewność – nie wiesz, kiedy i na jakich zasadach będzie można na niej budować. Tutaj warunki są znane i zapisane w decyzji.

DECYZJA WZ	WAŻNOŚĆ	PRZENIESIENIE NA KUPUJĄCEGO
nr 14/2023 z 12.04.2023 r.	**bezterminowa**	**sprzedający wyraża zgodę**

Decyzję można przenieść na nowego właściciela za zgodą osoby, na rzecz której została wydana, jeśli kupujący przyjmie wszystkie jej warunki (art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Co możesz tu zbudować – parametry z decyzji WZ

Rodzaj zabudowy	budynek mieszkalny jednorodzinny
Wskaźnik powierzchni zabudowy	do 0,2 powierzchni terenu objętego decyzją
Szerokość elewacji frontowej	10–16 m
Wysokość budynku	5–10 m
Dach	dwu-, cztero- lub wielospadowy, nachylenie 12–45°
Linia zabudowy	6 m

Co to oznacza w praktyce

Decyzja WZ obejmuje część działki o powierzchni ok. 1590 m². Wskaźnik 0,2 pozwala więc na zabudowę do ok. **318 m²** powierzchni (rzut budynku, nie powierzchnia użytkowa). Elewacja frontowa do 16 m i wysokość do 10 m pozwalają zaprojektować przestronny dom parterowy albo dom z poddaszem lub piętrem.



Część ogrodowa – 1410 m²

Druga część działki to grunt rolny klasy III, położony na terenie wsi, który nie może zostać przeznaczony pod zabudowę. Dla przyszłego mieszkańca to zaleta: na tej części nie stanie żaden budynek, więc ogród zachowa otwarty charakter.

- Trawnik, drzewa, warzywnik, sad, przestrzeń do zabawy dla dzieci – ok. 1410 m² zieleni przy domu.
- Obiekty budowlane (dom, garaż, budynki gospodarcze) lokalizuje się wyłącznie w części objętej decyzją WZ.
- Z jednej strony działki stoi już wybudowany dom; ogród oddziela Twój dom od reszty sąsiedztwa.

Media i dojazd

Media – stan faktyczny

- ✔ **Prąd** – na działce, przyłącze wykonane
- ✔ **Woda** – wodociąg w drodze wewnętrznej; decyzja WZ dopuszcza również studnię głębinową o wydajności do 10 m³/h
- ✔ **Ścieki** – decyzja WZ dopuszcza szczelny zbiornik bezodpływowy
- ✔ **Gaz** – brak



Dojazd

- Zjazd z drogi asfaltowej na utwardzoną drogę wewnętrzną prowadzącą do działki.
- Dostęp prawnie zabezpieczony – ustanowiona służebność przejazdu i przechodu.
- Od 1 kwietnia 2026 r. z przystanku „Bechcice Parcela / Wieś" kursuje autobus do Konstantynowa Łódzkiego – w dni robocze o 7:41, 9:41, 15:41 i 17:41.

Czasy dojazdu

Lutomiersk	**ok. 3,4 km · ok. 5 min**
Konstantynów Łódzki – centrum	**ok. 5,7 km · ok. 8 min**
Węzeł S14 Konstantynów Łódzki	**ok. 8,9 km · ok. 12 min**
Łódź – Retkinia	**ok. 14,2 km · ok. 20 min**

Rzeczywiste czasy przejazdu mogą się nieznacznie różnić w zależności od pory dnia i natężenia ruchu.



Otoczenie

Działka leży w spokojnej części Bechcic, wśród nowej zabudowy jednorodzinnej – sąsiedztwo tworzą ludzie, którzy, tak jak Ty, budują tu dom na lata. W pobliżu znajdują się tereny leśne we Florentynowie, dobre na spacery i rower bez wsiadania do samochodu.

Działka jest bez nasadzeń i nieogrodzona – to czysta karta: dom, podjazd i ogród zaprojektujesz od zera, bez wycinki i bez usuwania cudzych rozwiązań. Z dwóch stron sąsiedzi mają już ogrodzenia, więc przebieg granic jest czytelny w terenie, a ogrodzić trzeba tylko pozostałe boki.

Dla kogo jest ta działka

Rodzina, która chce zbudować dom w ciągu najbliższych lat
Warunki zabudowy są znane – możesz od razu zlecić projekt.

Osoby, dla których ogród jest równie ważny jak dom
1590 m² pod zabudowę i 1410 m² zieleni, której nikt nie zabuduje.

Pracujący w Łodzi lub Konstantynowie
Dom pod miastem, z dojazdem asfaltem i transportem publicznym w dni robocze.

Kupujący, którzy cenią pewność
Księga wieczysta, uregulowany dostęp do drogi, wydana decyzja WZ, część budowlana bez konieczności wyłączania z produkcji rolnej.

Koszty zakupu – bez niespodzianek

- **Podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC)** – 2% ceny, tj. 9 000 zł przy cenie 450 000 zł. Zwolnienie z PCC przy zakupie pierwszego mieszkania lub domu nie obejmuje działek.
- **Taksa notarialna** – według maksymalnych stawek z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 czerwca 2004 r., powiększona o 23% VAT.
- **Opłaty sądowe** – wpis prawa własności do księgi wieczystej oraz, przy kredycie, wpis hipoteki.
- **Wynagrodzenie biura** – kupujący nie płaci nam prowizji. W tej transakcji reprezentujemy sprzedającego i mówimy o tym otwarcie. Prezentacja nie wymaga podpisywania żadnej umowy.

Finansowanie

Planujesz zakup z kredytem albo od razu z budową domu? Możemy połączyć Cię z ekspertem kredytowym, który porówna oferty banków na kredyt na zakup działki i budowę domu oraz pomoże ułożyć harmonogram tak, by wypłata środków zgrała się z terminem aktu notarialnego. Konsultacja jest bezpłatna.

Umów prezentację działki

Zadzwoń lub napisz – pokażemy działkę w terminie, który Ci odpowiada.

TWOJA AGENTKA

Małgorzata Nacula

3M Estate

728 881 244

Nota prawna. Opis oferty sporządzono na podstawie oględzin nieruchomości, dokumentów oraz informacji uzyskanych od właściciela. Może podlegać aktualizacji i nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 § 1 Kodeksu cywilnego. Zdjęcia i opis są własnością 3M ESTATE sp. z o.o.; ich kopiowanie i wykorzystywanie bez zgody biura jest zabronione.