

Działka 5487 m² z pozwoleniem na budowę dwóch domów | Granica z Lasem Łagiewnickim | Łódź-północ

5487 m²	3921 m²	2 domy	las	250 zł/m²
DZIAŁKA	CZĘŚĆ POD ZABUDOWĘ	POZWOLENIE NA BUDOWĘ	BEZPOŚREDNIE SĄSIEDZTWO	CENA ZA M²

1 371 750 zł

Dla osoby, która chce mieszkać w granicach Łodzi, a jednocześnie mieć las za oknem i prywatność, jakiej w mieście zwykle się nie spotyka. Działka graniczy z Lasem Łagiewnickim i ma pozwolenie na budowę dwóch domów jednorodzinnych – a plan miejscowy obowiązujący od 19 lutego 2026 r. zakazuje tu lokalizacji nowych budynków.

Małgorzata Nacula · Agent nieruchomości · 3M Estate

tel. 728 881 244

Najważniejsze parametry

Lokalizacja	Łódź, rejon ulic Łupkowej i Rogowskiej; otulina Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich
Działka ewidencyjna	nr 127
Powierzchnia	5487 m²
Użytki	R – 3921 m² (część pod zabudowę), Ls – 1566 m² (las)
Kształt	prostokąt 31,5 × 174 m
Cena	1 371 750 zł · 250 zł/m²

Pozwolenie na budowę	z 6 maja 2025 r. – dwa domy jednorodzinne
Plan miejscowy	obowiązuje od 19.02.2026 r. – tereny ZN i L
Sąsiedztwo	granica z Lasem Łagiewnickim
Dojazd	od ul. Rogowskiej – udział w drodze
Media	warunki przyłączenia prądu i wody wydane; trasa przyłączy od ul. Łupkowej w trakcie uzgodnień
Dostępność	od zaraz

Dlaczego pozwolenie na budowę ma tu szczególną wartość

Plan miejscowy dla rejonu ulic Strykowskiej, Łupkowej, Chromowej i Rogowskiej chroni otoczenie Lasu Łagiewnickiego i zakazuje lokalizacji budynków. Budować można wyłącznie tam, gdzie w dniu wejścia planu w życie było już ostateczne pozwolenie na budowę. Ta działka je ma.

- **Pozwolenie na budowę** z 6 maja 2025 r. – dwa domy jednorodzinne.
- **Przeniesienie pozwolenia na kupującego** – za zgodą obecnego inwestora, jeśli kupujący przyjmie warunki z decyzji (art. 40 Prawa budowlanego).
- **Termin rozpoczęcia budowy** – 3 lata od dnia, w którym pozwolenie stało się ostateczne, czyli w 2028 r.





Co możesz tu zbudować

WARIANT 1

Według pozwolenia na budowę

2 × 77 m²

Dwa parterowe domy według projektu Z355. Każdy ma 104 m² powierzchni zabudowy i 77 m² powierzchni użytkowej: dwie sypialnie, salon z kuchnią i jadalnią oraz łazienkę. Oba domy stoją na jednej działce – na przykład dom dla siebie i dom dla rodziców albo dom i dom gościnny.

Projekt: z500.pl – projekt Z355

WARIANT 2

Projekt zamienny

ok. 320 m²

W ocenie architektów warunki zabudowy pozwalają na projekt zamienny: jeden dom parterowy o powierzchni zabudowy 327 m² (ok. 240 m² powierzchni użytkowej) oraz drugi dom według projektu Z355. Szczegóły omówimy na spotkaniu.

Parametry z decyzji o warunkach zabudowy

Wskaźnik intensywności zabudowy	0,04–0,11
Szerokość elewacji frontowej	10,0–18,6 m
Wysokość okapu	2,7–4,7 m
Wysokość kalenicy	7,0–9,0 m
Dach	wielospadowy, w tym dwuspadowy; nachylenie połaci 25–40°
Kalenica	równoległa lub prostopadła do granicy z sąsiednią działką

Lokalizacja i otoczenie

Działka leży w północnej części Łodzi, w otulinie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, i bezpośrednio graniczy z Lasem Łagiewnickim – największym kompleksem leśnym w mieście.

Od frontu część leśna działki (1566 m²) oddziela dom od drogi: dom nie będzie widoczny z ulicy. Ścieżki spacerowe i rowerowe zaczynają się zaraz za ogrodzeniem, a jednocześnie mieszkasz w granicach Łodzi.



Dla kogo jest ta działka

Dla osób, które cenią prywatność
Las od frontu i z boku, dom niewidoczny z drogi.

Dla pracujących hybrydowo
Dom przy lesie, a centrum Łodzi w zasięgu dojazdu, gdy praca wymaga obecności w biurze.

Dla rodzin wielopokoleniowych
Pozwolenie na dwa domy na jednej działce.

Dla kupujących, którzy nie chcą zaczynać od urzędów
Pozwolenie na budowę jest już wydane.

Dokumentacja i stan prawny

Wypis z rejestru gruntów	R – 3921 m², Ls – 1566 m²
Plan miejscowy	uchwała nr XXVI/742/26 Rady Miejskiej w Łodzi z 14.01.2026 r.; obowiązuje od 19.02.2026 r.
Decyzja o warunkach zabudowy	wydana
Pozwolenie na budowę	z 6 maja 2025 r. – dwa domy jednorodzinne według projektu Z355
Warunki przyłączenia	prąd i woda – wydane
Dojazd	udział w drodze od ul. Rogowskiej

Koszty zakupu – bez niespodzianek

- **Podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC)** – 2% ceny, tj. 27 435 zł.
- **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

Jeśli planujesz zakup z kredytem albo od razu z budową domu, możemy połączyć Cię z ekspertem kredytowym mFinanse. Ekspert porówna oferty banków i pomoże ułożyć harmonogram tak, by wypłata środków zgrała się z terminem aktu notarialnego. Konsultacja jest bezpłatna.

Działka i otoczenie







Umów prezentację działki

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

Dokumenty do wglądu na prezentacji.

AGENT NIERUCHOMOŚCI

Małgorzata Nacula

3M Estate · biuro@3mestate.pl

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.