



OFERTA SPRZEDAŻY

NIERUCHOMOŚĆ INWESTYCYJNA

działka nr 298

ul. Andrzeja Struga 12, Zgierz

Osoba kontaktowa:

Maciej Szymczyk

tel. 691-745-386

e-mail: maciej.szymczyk@cemex.com

Informacje zawarte w niniejszej ofercie, w tym opisy, dane techniczne, mapy, szkice, zdjęcia oraz wszelkie materiały graficzne dotyczące nieruchomości, stanowią własność Cemex Polska Sp. z o.o. Zabrania się kopiowania, powielania, udostępniania lub wykorzystywania ich w jakiegokolwiek formie bez uprzedniej, pisemnej zgody właściciela.

Materiały mają charakter poglądowy i nie stanowią oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego

ZAKRES OFERTY

Przedmiotem sprzedaży jest prawo użytkowania wieczystego działki nr 298 w Zgierzu o powierzchni ok. 1.65 ha.

Nieruchomość z potencjałem zagospodarowania **na cele przemysłowo-usługowe bądź magazynowe**, położona niedaleko centrum miasta, ok. 1,5 km od drogi **S14** oraz **12 km od Łodzi**.

O NIERUCHOMOŚCI

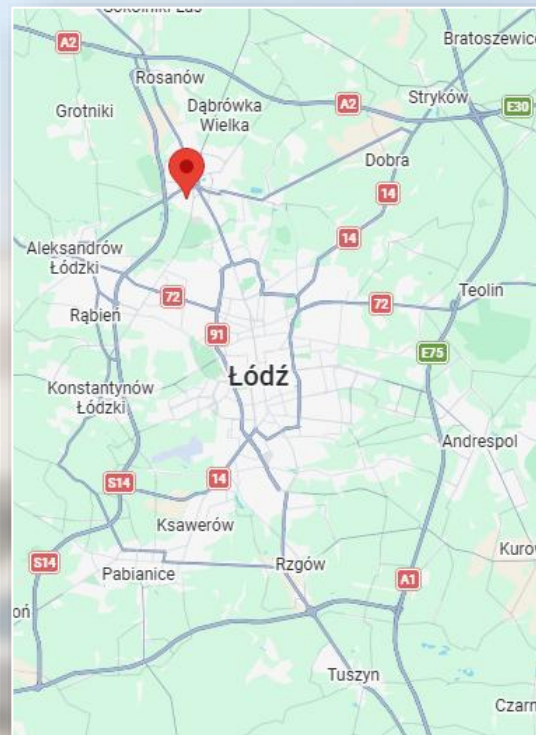
Działka niezabudowana, zadrzewiona położona w części przemysłowej Zgierza. W sąsiedztwie zabudowania usługowo-przemysłowe oraz infrastruktury technicznej.

PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO do 12.05.2089

DOKUMENTY PLANISTYCZNE

- Obowiązujący Miejscowy Plan (MPZP) – wskazany teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
- Studium Uwarunkowań uwzględnia kierunek przemysłowo-usługowy
- Plan Ogólny na etapie projektowania

LOKALIZACJA

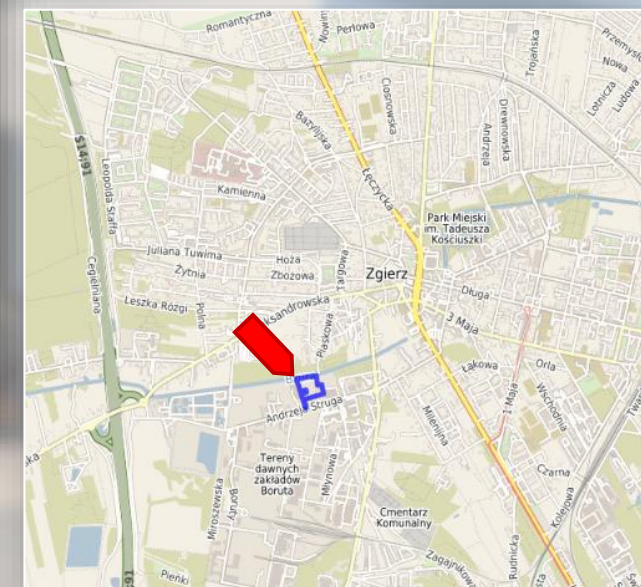


- **S14** 1,5 km
- **Łódź** 12 km
- **Warszawa** 130 km

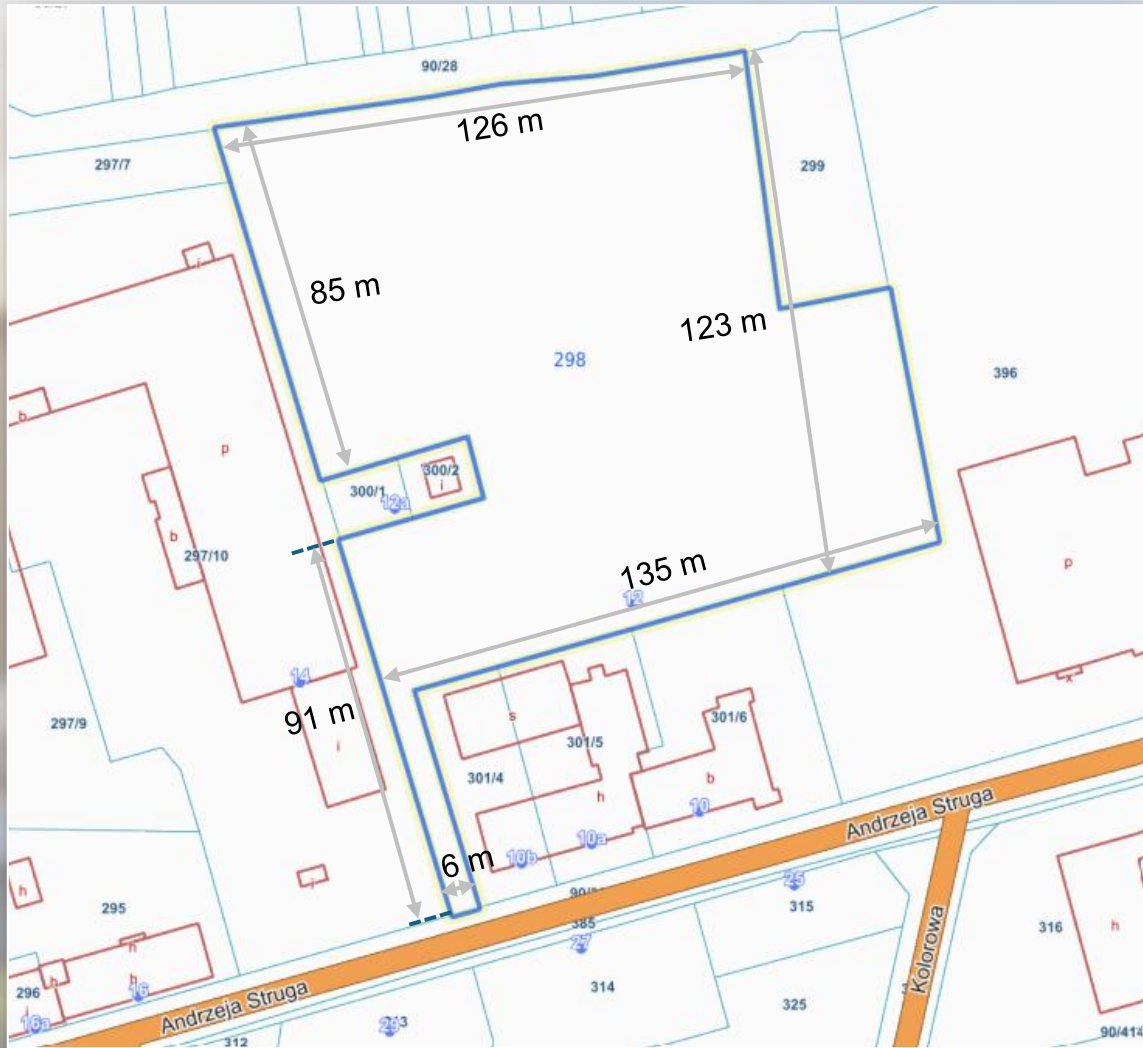


Współrzędne lokalizacji

51.850, 19.396
(aktywny link)



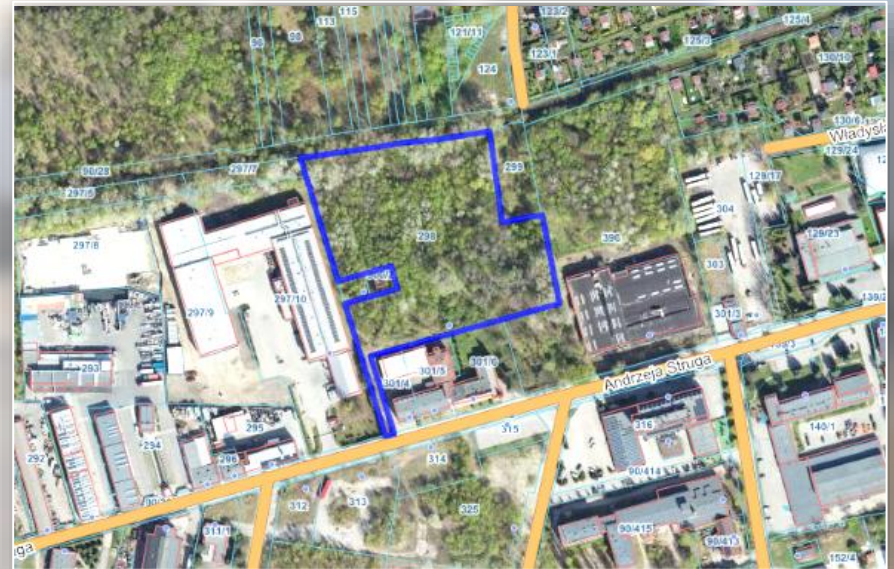
LOKALIZACJA I WYMIARY NIERUCHOMOŚCI



Rys. 1 Wymiary nieruchomości



Zdj. 1 Widok na działkę nr 298 (stan na kwiecień 2026)



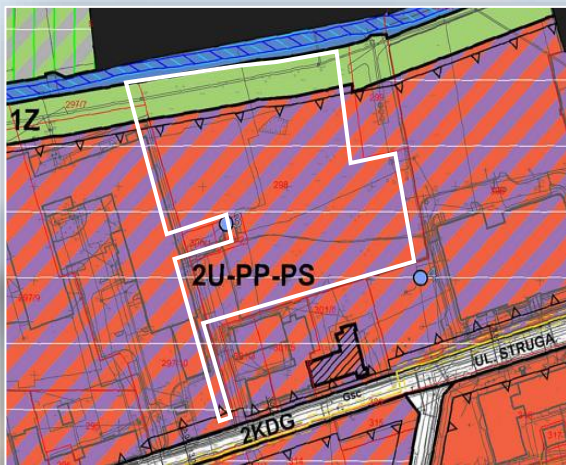
Zdj. 2 Działka nr 298 widok z geoportalu

SZCZEGÓŁOWE ZAPISY Z MPZP

Uchwała:
nr XX/395/2025 z dnia 2025-09-25

2U-PP-PS - teren usług lub
produkcji przemysłowej lub składów
i magazynów

1Z - teren zieleni



Rys. 2 Wycinek z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

Udział powierzchni zabudowy: 60%,

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

Maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków: 20 m,
- obiektów budowlanych nie będących budynkiem: 30 m,

„Na terenie oznaczonym symbolem **2U-PP-PS** dopuszcza się:

- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - lokalizację zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, jako rozbudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu zakładów, w których występują substancje niebezpieczne; w przypadku lokalizacji zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz wprowadzania zmian mających wpływ na powstanie ryzyka wystąpienia awarii w istniejących w dniu wejścia w życie planu zakładach:
 - obowiązuje jego zaprojektowanie, wykonanie, prowadzenie oraz likwidacja w sposób zapobiegający awariom przemysłowym i ograniczający ich skutki dla ludzi oraz środowiska,
 - obowiązuje zastosowanie rozwiązań wykluczających powstanie skutków wobec osób oraz szkód w mieniu poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- Na terenie oznaczonym symbolem **2U-PP-PS** obowiązuje wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem usług realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m;”

„Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Z ustala się:
przeznaczenie: teren zieleni;

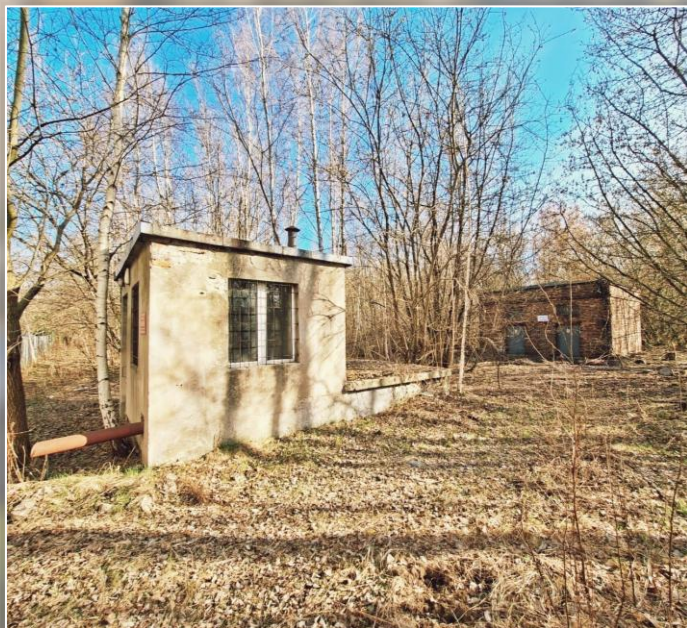
Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej”

INFORMACJE O NIERUCHOMOŚCI

Działka niezabudowana o powierzchni 1,6482 ha, zadrzewiona, położona w przemysłowej części Zgierza, oznaczona w ewidencji gruntów jako Ba – obsługa przemysłu i produkcji. Przez działkę przebiegają media – sieć elektroenergetyczna, wodna i kanalizacyjna. W księdze wieczystej LD1G/00059725/4 znajduje się zapis odnośnie służebności drogi koniecznej na rzecz działek nr 299, 300. Na dz. 300/1 oraz 300/2 znajdują się budynki infrastruktury technicznej: stacja wodociągowa oraz stacja transformatorowa PGE. W księdze wieczystej znajduje się zapis z 2006 r. dotyczący wzmianki o egzekucji, co do którego Spółka uzyskała postanowienie komornika o zakończeniu egzekucji. W trakcie jest wykreślenie przedmiotowego zapisu z księgi wieczystej.



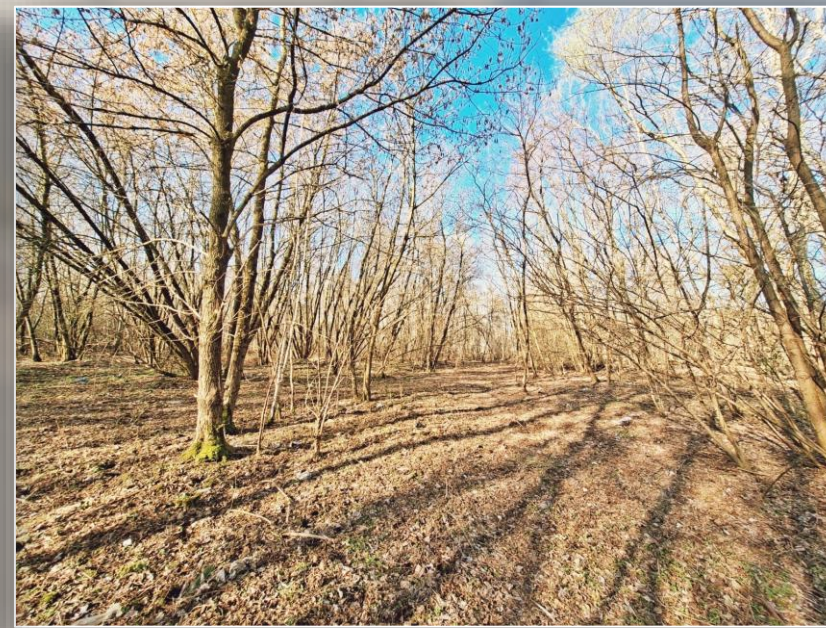
Zdj. 3 Widok na wjazd na działkę 298



Zdj. 4 Widok na budynki infrastruktury technicznej na dz. 300/1 i 300/2



Zdj. 5 Zjazd z drogi publicznej



Zdj. 6 Teren działki nr 298



Rys. 3 Wizualizacja AI potencjalnego zagospodarowania terenu inwestycyjnego i jego okolicy

MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA

Oferowana działka nr 298 w Zgierzu stanowi atrakcyjny teren inwestycyjny objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który dopuszcza zabudowę usługową, produkcyjną oraz budowę składów i magazynów. Znaczącym atutem nieruchomości są sprzyjające zapisy planistyczne dotyczące możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Nieruchomość doskonale nadaje się pod realizację przedsięwzięć gospodarczych wymagających dogodnej lokalizacji i elastycznych możliwości zagospodarowania.