najlepszedzialki.pl

Łącznik 13ha pod Produkcję Magazyny i Usługi - Łącznik

Oferta działki nr identyfikatora



Cena: 960 000 / 73,46 zł/m²

Województwo:	Opolskie	Obręb:	
Powiat:	Prudnicki	Arkusz:	
Gmina:	Biała	Nr działki:	
Miejscowość:	Łącznik	GPS:	,

DANE DZIAŁKI

Powierzchnia:	13068 m²
Powierzchnia użytkowa (potencjalna) np. PUM:	m²
Obwód:	0 m
Rodzaj prawa:	własność
Uzbrojenie:	prąd,woda,kanalizacja sanitarna
Ogrodzenie:	nie
Rodzaj nawierzchni	droga o nawierzchni asfaltowej

INFORMACJE O ZABUDOWANIACH

LOKALIZACJA

Województwo:	Opolskie
Powiat:	Prudnicki
Gmina:	Biała
Miejscowość:	Łącznik

OPIS

Działka inwestycyjna 1,3 ha przy DW 414 – Produkcja, Logistyka, Land Banking (Biała / Łącznik)

Poszukujesz bezpiecznej lokaty kapitału, a może terenu pod budowę centrum logistycznego, bazy transportowej lub zakładu produkcyjnego?
Ta nieruchomość gruntowa o powierzchni 13 068 m² (1,3068 ha) zlokalizowana w miejscowości Łącznik (gmina Biała, woj. opolskie) oferuje potężny potencjał zabudowy oraz elastyczność inwestycyjną.

CHARAKTERYSTYKA I PARAMETRY ZABUDOWY
Działka nr **702**/**181** objęta jest obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (Uchwała NR XXXVIII.417.2023 Rady Miejskiej w Białej), oznaczona symbolem **1P,U** (tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej).

Kluczowe wskaźniki urbanistyczne:

- **Maksymalna powierzchnia zabudowy:** do 50% (możliwość budowy hal/obiektów o łącznej powierzchni nawet **ok. 6 534 m² pod dachem**).
- **Maksymalna wysokość zabudowy:** do **13,0 m** dla budynków (idealna pod wysokie składowanie i nowoczesne linie produkcyjne) oraz 9,0 m dla budowli.
- **Intensywność zabudowy:** od 0,01 do 1,5.
- **Powierzchnia biologicznie czynna:** min. 10%.
- **Geometria dachu:** do 40 stopni.
- **Przeznaczenie towarzyszące:** plan dopuszcza wydzielenie lokali mieszkalnych (do 49% powierzchni budynku) – rozwiązanie pod zaplecze biurowe, mieszkanie służbowe lub bazę noclegową dla pracowników.

Dzięki zapisom MPZP na terenie dopuszcza się prowadzenie działalności produkcyjnej (w tym obróbki stali czy prefabrykacji), usług, baz transportowych oraz instalacji OZE (fotowoltaika).

LOKALIZACJA I INFRASTRUKTURA
Nieruchomość leży przy trasie **DW 414** (odcinek Opole – Prudnik), co zapewnia świetne skomunikowanie z kluczowymi węzłami drogowymi regionu.

- **Dojazd dla TIR:** bezpośredni i bezproblemowy dostęp do dróg publicznych (droga wojewódzka DW 414 / 1KDG oraz droga zbiorcza 1KD-Z i dojazdowa 3KD-D) gwarantuje legalny, pełny ruch pojazdów ciężarowych.
- **Woda i kanalizacja:** bezpośrednio przy działce. Dla parceli nr 702/181 wydano już decyzję zatwierdzającą rozbudowę sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej w bezpośrednim sąsiedztwie.
- **Energia elektryczna:** media w drodze przy granicy działki; obecność sąsiadujących obiektów komercyjnych i przemysłowych potwierdza stabilność lokalnej infrastruktury energetycznej pod większe zapotrzebowanie mocy.

POTENCJAŁ I DLACZEGO WARTO?

- **Strategiczny Land Banking (Znikome koszty utrzymania):** Teren w ewidencji figuruje obecnie jako grunt orny. Do momentu rozpoczęcia inwestycji i zmiany sposobu użytkowania płacisz podatek rolny – wielokrotnie niższy od podatku od nieruchomości komercyjnych. Koszt utrzymania gruntu jest bliski zeru.
- **Wysoki zwrot z podziału (ROI 30-50%):** MPZP ustala minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki na 1500 m². Teren można podzielić na 6–8 mniejszych parceli usługowo-przemysłowych. Przy obecnej cenie ofertowej (ok. 73 zł/m²), uzbrojenie wewnętrzne i odsprzedaż mniejszych działek w tym regionie pozwala na znaczny wzrost wartości metra kwadratowego.

- **Szerokie spektrum inwestycyjne:**
  - *Logistyka & Magazynowanie:* wysokość 13 m i pow. zabudowy > 6500 m² pozwalają na realizację nowoczesnego centrum dystrybucyjnego.
  - *Przemysł & Produkcja:* dopuszczenie obróbki stali, prefabrykacji i montażu.
  - *Baza transportowo-spedycyjna:* plan bezpośrednio dopuszcza bazy, zaplecza warsztatowe oraz myjnie.
  - *Obiekty handlowe:* budowa obiektów handlowo-usługowych do 2000 m² powierzchni sprzedaży.

PODSUMOWANIE TECHNICZNE
Lokalizacja: Łącznik, gmina Biała, woj. opolskie (przy DW 414)
Numer działki: 702/181
Powierzchnia: 13 068 m² (1,3068 ha)
Przeznaczenie MPZP: 1P,U (produkcja, składy, magazyny, usługi)
Max. powierzchnia zabudowy: 50% (ok. 6 534 m²)
Max. wysokość budynku: 13,0 m
Cena całkowita: 960 000 PLN (ok. 73.46 PLN/m²)
Forma sprzedaży: Osoba prywatna (PCC, brak VAT)
Media: Woda, kanalizacja, prąd – w drodze / przy granicy

Zapraszam do kontaktu inwestorów oraz firmy poszukujące sprawnej, bezpiecznej lokaty kapitału z gwarancją rozwoju. **Właściciel jest otwarty na rozsądne negocjacje cenowe przy sprawnym przebiegu transakcji.** Dawid Woźniak
Telefon: 886-944-508
E-mail: d.wozniak@muvon.pl
Strona internetowa: www.muvon.pl

Doradcy finansowi współpracujący z Muvon Nieruchomości pomagają w organizacji wszystkich formalności niezbędnych do uzyskania kredytu. Powyższa oferta ma charakter informacyjny i nie jest ofertą w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego. Opis nieruchomości został sporządzony na podstawie informacji uzyskanych od właściciela i może być aktualizowany. Skontaktuj się z nami w celu zapoznania się ze szczegółami oferty. Kontakt: Dawid Woźniak tel: 886944508 d.wozniak@muvon.pl

DANE KONTAKTOWE

Telefon:	886944508
Email:	d.wozniak@muvon.pl
Osoba kontaktowa:	**Muvon Nieruchomości** Biuro nieruchomości

Data dodania ogłoszenia: 2026-08-19 16:15:07

ZDJĘCIA













