Hektaromat

PRZYKŁAD POGLĄDOWY · 17.10.2026

Raport działki

Najważniejsze ustalenia

ADRES

Warszawa, ul. Sternicza 91

IDENTYFIKATOR DZIAŁKI

146502_8.1214.10

POWIERZCHNIA Z GEOMETRII

902,23 m²

UŻYTEK EWIDENCYJNY

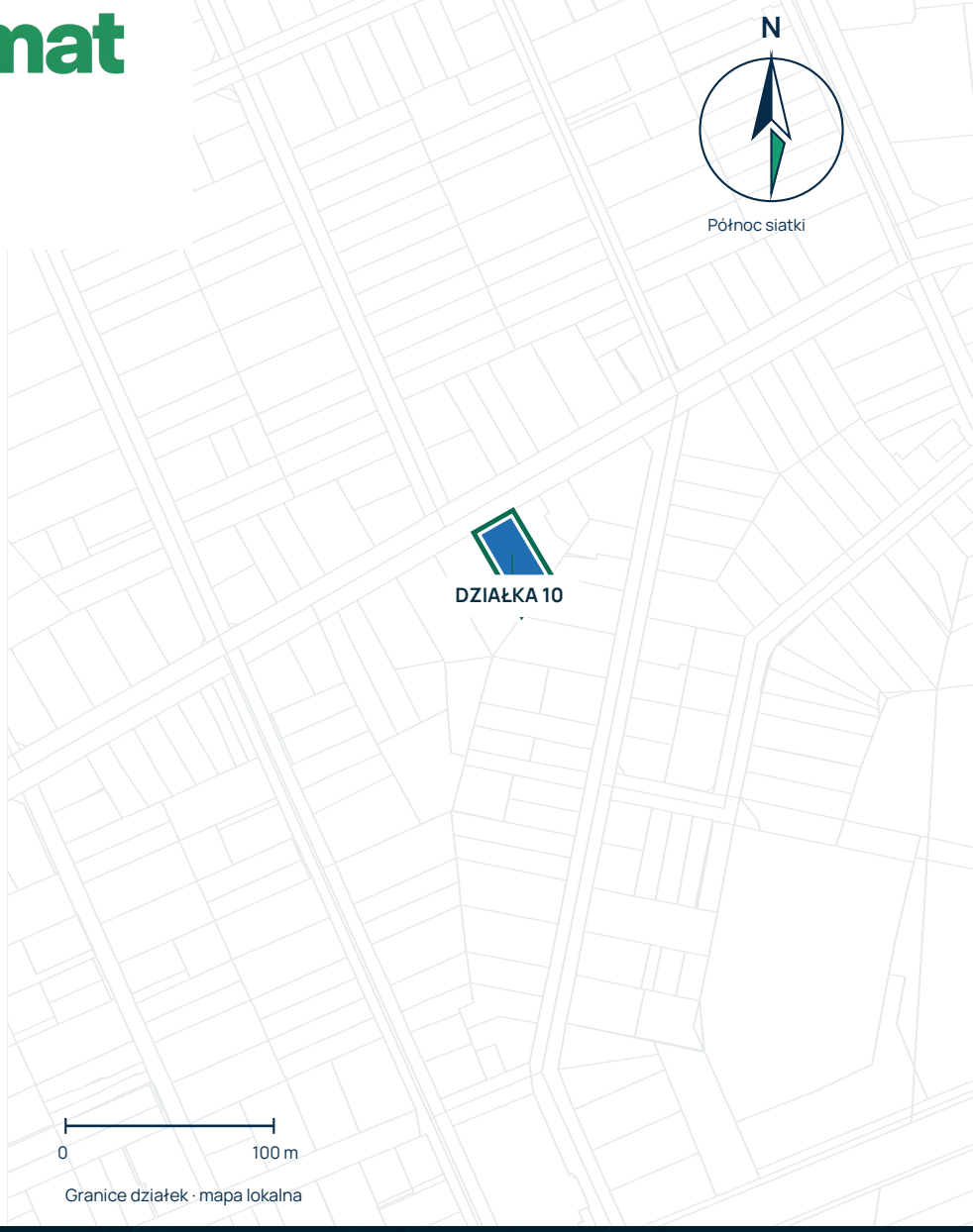
Nie ustalono; brak kwalifikowanej klasyfikacji EGiB

MPZP / WZ: OBOWIĄZYWANIE

Katalog gminy: 424 planów; objęcie działki nieustalone

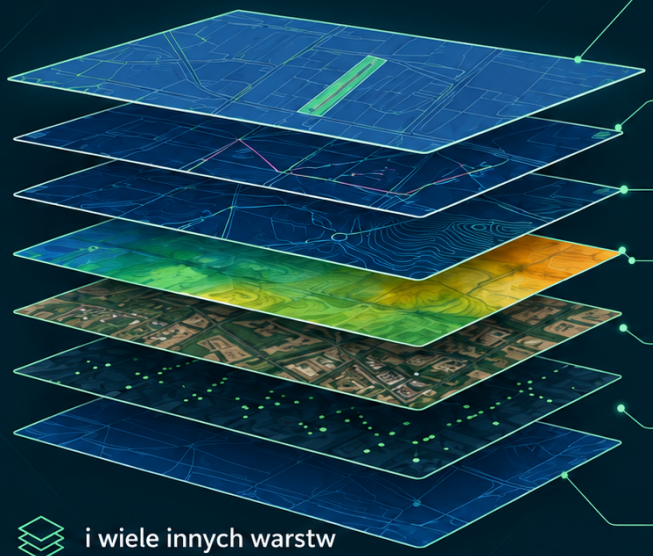
POG: OBOWIĄZYWANIE

Nie ustalono



Granice działek · mapa lokalna

Wielowymiarowa analiza
w oparciu o dane przestrzenne



MPZP
Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

EGiB
Ewidencja gruntów i budynków

GESUT
Sieć uzbrojenia terenu

NMT
Numeryczny model terenu

Ortofoto
Zdjęcia lotnicze i satelitarne

BDOT
Baza Danych Obiektów Topograficznych

OSM
OpenStreetMap

i wiele innych warstw
oraz wiele innych danych przestrzennych, formalnych, środowiskowych i rynkowych.

Ocena potencjału działki

Potencjał działki oceniany jest w oparciu o analizę wielu kluczowych wymiarów.

LOKALIZACJA
Położenie względem ośrodków miejskich, komunikacji i otoczenia funkcjonalnego.

PLANOWANIE / MPZP
Przeznaczenie w MPZP, zgodność z polityką przestrzenną i możliwości inwestycyjne.

DOSTĘP
Dostęp do dróg publicznych, komunikacja i dostepność transportowa.

INFRASTRUKTURA
Dostęp do mediów i uzbrojenia terenu oraz infrastruktury społecznej.

RYZYKA
Zagrożenia naturalne, środowiskowe, formalno-prawne i techniczne.

Spis treści

Najważniejsze ustalenia

I · Ustalenia | II · Analizy | III · Źródła i metodyka

Podsumowanie
Najważniejsze dane i sprawy do rozstrzygnięcia. 3

Oględziny z mapą
Wybrane miejsca do sprawdzenia w terenie. 4

Działka i dojazd
Granice, wymiary i droga przy działce. 5–6

Planowanie i dom
MPZP, plan ogólny, pozwolenia oraz warianty domu. 7–9

Teren i technika
Zabudowa, grunt, roboty ziemne, woda i media. 10–14

Światło i otoczenie
Słońce, oddziaływania, hałas i codzienne usługi. 15–18

Rynek i finanse
Transakcje oraz zakres budżetu do sprawdzenia. 19–20

Plan działania
Kolejność najważniejszych spraw przed zakupem. 21–22

Wybierz temat. Pełną listę analiz znajdziesz również w zakładkach PDF.

PODSUMOWANIE P-01

Działka w jednym spojrzeniu

Geometria pokazuje możliwości. Dokumenty rozstrzygają, czy można je wykorzystać.



Granica działki

NAJWAŻNIEJSZE SPRAWY DO ROZSTRZYGNIĘCIA

B1 · Formalności	B2 · Planowanie	B3 · Technika	B4 · Otoczenie	B5 · Rynek
Potwierdź dojazd	Ustal MPZP / WZ	Sprawdź grunt i media	Sprawdź hałas	Uzupełnij porównania

902 m²	0,71 m	12 × 16 m
Powierzchnia działki	Różnica wysokości gruntu	Największy sprawdzony obrys

WNIOSEK	Działka o powierzchni 902 m² mieści dom 12 × 16 m. Styk z działką drogową zapewnia dostęp do drogi publicznej, o ile zarządca wyda zezwolenie na lokalizację zjazdu. Budowę ogranicza istniejący budynek 92 m², a plan miejscowy wymaga weryfikacji w urzędzie.
NASTĘPNY KROK	Złóż wniosek o lokalizację zjazdu i zaświadczenie o przeznaczeniu terenu oraz inwentaryzację budynku.

Mapa: GUGiK / Geoportal, EGiB, BDOT, OSM · szczegóły: część III

A · SZYBKA WERYFIKACJA A-01

Oględziny z mapą w ręku

Wybrane miejsca z zapisanej analizy. Pełna lista i identyfikatory pozostają w części II.



Granica działki Miejsce oględzin

01 Obniżenie — ślady wody i odpływ

02 Obniżenie — ślady wody i odpływ

03 Dojście — brama i warunki zjazdu

04 Obiekt — stan i położenie w terenie

05 Obniżenie — ślady wody i odpływ

06 Obniżenie — ślady wody i odpływ

07 Obniżenie — ślady wody i odpływ

08 Obniżenie — ślady wody i odpływ

8	30	Po opadzie
Miejsca na tej mapie	Wszystkie punkty w analizach	Najlepszy moment oględzin

WNIOSEK	Podczas wizji sprawdź stan techniczny budynku 92 m², przebieg granic działki oraz szafki i studzienki sieci w drodze. Zwróć uwagę na ogrodzenia sąsiadów pod kątem spływu wód opadowych oraz poziom hałasu od ulicy i Ciepłowni Wola.
NASTĘPNY KROK	Skontroluj pęknięcia murów, odległości od płotów, rzędne wpustów kanalizacji oraz uciążliwości akustyczne.

Mapa: GUGiK / Geoportal, EGiB, BDOT, OSM · szczegóły: część III

B1 · DZIAŁKA I DOJAZD B1-01

Granice, kształt i wymiary

Wymiary boków naniesione na mapę działki; wartości przybliżone.



Granica działki

902,2 m²	128,2 m	4
Powierzchnia	Obwód granicy	Odcinki granicy

WNIOSEK	Szeroki front ułatwia rozplanowanie wjazdu i bryły domu. Wymiary działki (ok. 21,7 × 46,2 m) i pole 902 m² pochodzą z ewidencji (EGiB) i wymagają potwierdzenia pomiarem geodezyjnym. Nowe zamierzenie budowlane ogranicza obecność budynku o obrysie 92 m², wymagającego adaptacji lub rozbiórki.
NASTĘPNY KROK	Przed projektem budowlanym zleć geodecie pomiar działki oraz sprawdź stan techniczny budynku.

Mapa: GUGiK / Geoportal, EGiB, BDOT, OSM · szczegóły: część III

B1 · DZIAŁKA I DOJAZD B1-02

Droga przy granicy działki

Przebieg drogi na tle sąsiednich działek. Kolorowy pas jest oznaczeniem orientacyjnym.



Działka Przebieg drogi Sąsiednia działka

21,7 m	8,8 m	Gminna
Wspólny bok z działką drogi	Od granicy do osi drogi	Kategoria drogi publicznej w danych

WNIOSEK	Front działki łączy się z drogą gminną na długości 21,7 m, co pozwala zorganizować bezpośredni wjazd. Styk z działką drogową zapewnia dostęp do drogi publicznej, o ile zarządca wyda zezwolenie na lokalizację zjazdu.
NASTĘPNY KROK	Wystąp do zarządcy drogi gminnej o wydanie warunków technicznych lokalizacji zjazdu.

Mapa: GUGiK / Geoportal, EGiB, BDOT, OSM · szczegóły: część III

B2 · PLANOWANIE B2-00

MPZP, plan ogólny i sprawy budowlane

Zachowane materiały dla działki i otoczenia; linki prowadzą do dokumentów i rejestru.

Ortofotomapa



Granica działki

Stref przecinających działkę w zachowanym materiale: 0.

Lokalny katalog: 424 aktywnych wpisów. Objęcie działki planem nieustalone.

POG · Brak zakwalifikowanego zapisu dla działki

WZ · Decyzję WZ sprawdź w dokumentach działki

Otwórz GUNB · sprawdź otoczenie 2 km i ostatnie 5 lat

WNIOSEK	Przeznaczenie terenu wymaga urzędowego potwierdzenia. Brak stref planistycznych w bazie nie dowodzi braku planu miejscowego przy 424 aktywnych uchwałach w gminie. Rozbudowa lub nadbudowa istniejącego budynku (92 m²) podlega innym wymogom prawnym niż budowa nowego obiektu.
NASTĘPNY KROK	Uzyskaj w urzędzie gminy zaświadczenie o planie oraz zbadaj dokumentację prawną obecnego budynku.

Źródło: gmina / BIP, GUNB · zapis danych 2026-10-17 · szczegóły: część III

B2 · PLANOWANIE I DOM B2-01

Ile miejsca zostaje na dom

Wariant geometryczny: odsunięcie od granicy i od budynków sąsiadów.



Strefa wariantowa Sprawdzony obrys domu

343 m²	12 × 16 m	4 / 8 m
Powierzchnia wariantowej strefy	Największy sprawdzony obrys	Założone odsunięcia

WNIOSEK	Działka oferuje 343 m² wariantowej strefy pod budynek. Wpasowanie obrysu 12 × 16 m w strefie 343 m² jest testem geometrycznym i nie zastępuje wskaźników zabudowy z planu lub WZ. Pozostawienie istniejącego budynku 92 m² wymaga zachowania odległości pożarowych i dopuszczenia drugiego domu na działce.
NASTĘPNY KROK	Wybierz wariant rozbiórki lub adaptacji domu i skonsultuj strefę z projektantem.

Mapa: GUGiK / Geoportal, EGiB, BDOT, OSM · szczegóły: część III

B2 · PLANOWANIE I DOM B2-02

Jaki obrys domu się mieści

Macierz rozmiarów w tej samej strefie i przy tych samych założeniach.

	DŁUGOŚĆ OBRYSU DOMU					
	10 m	12 m	14 m	16 m	18 m	20 m
8 m	Mieści się	Mieści się	Mieści się	Mieści się	Mieści się	Mieści się
10 m	Mieści się	Mieści się	Mieści się	Mieści się	Mieści się	Do sprawdzenia
12 m	Mieści się	Mieści się	Mieści się	Mieści się	Do sprawdzenia	Do sprawdzenia



Największy sprawdzony wariant

12 × 16 m — obrys na mapie obok. Zielone pola w tabeli oznaczają znalezione dopasowanie, beżowe — wykazane niedopasowanie, szare — pozycje wymagające dalszego sprawdzenia.

15	18	12 × 16 m
Znalezione dopasowania	Sprawdzone rozmiary	Największy sprawdzony wariant

WNIOSEK	Test rzutów wykazał zmieszczenie 15 z 18 typowych rozmiarów domów. Wpasowanie obrysu 12 × 16 m w strefie 343 m² jest testem geometrycznym i nie zastępuje wskaźników zabudowy z planu lub WZ. Dopuszczalny obrys zależy od ustaleń lokalnych przepisów.
NASTĘPNY KROK	Przed zakupem projektu zweryfikuj z architektem dopuszczalną powierzchnię zabudowy.

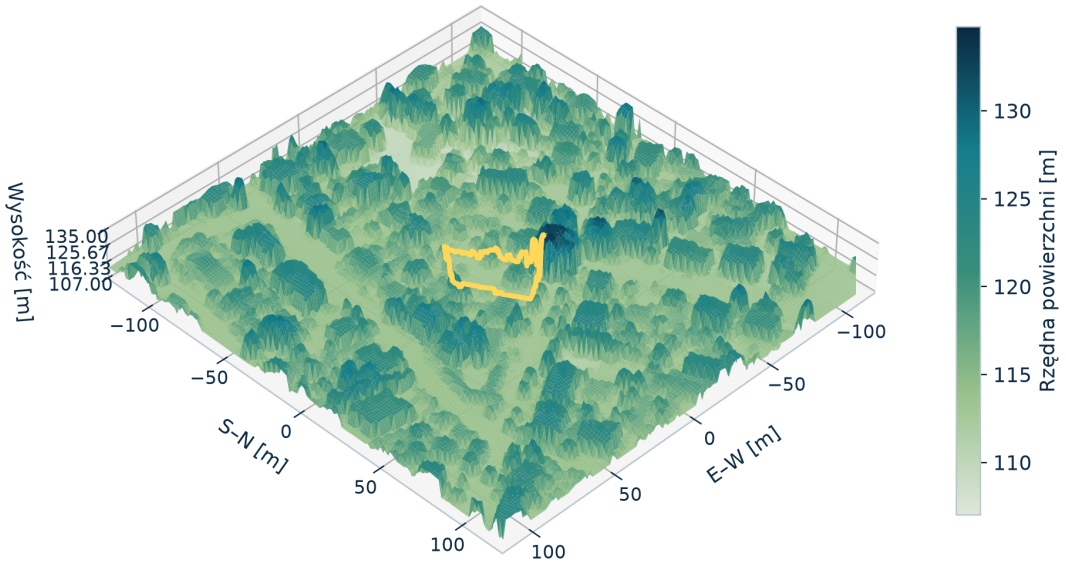
Mapa: GUGiK / Geoportal, EGiB, BDOT, OSM · szczegóły: część III

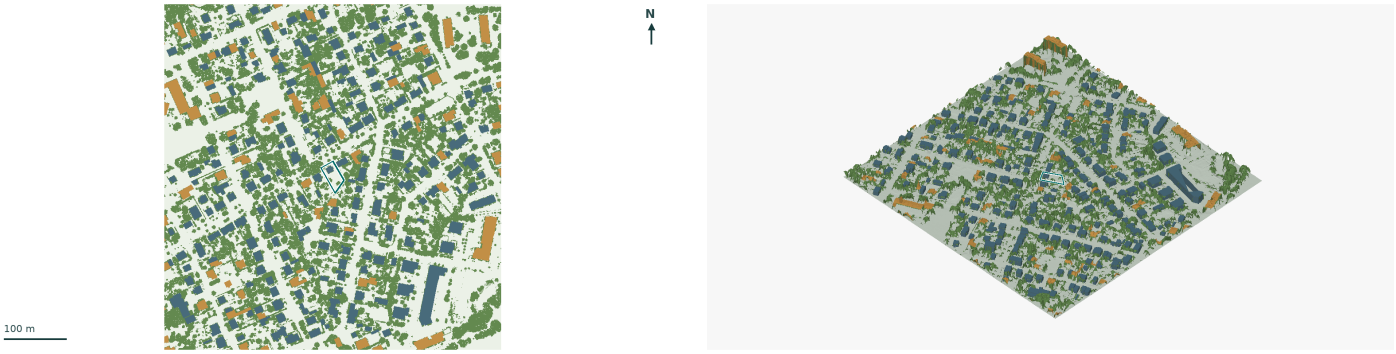
B3 · TEREN I TECHNIKA B3-01

Działka na tle sąsiedniej zabudowy

Rzeczywisty model powierzchni oraz obrysy i uproszczone bryły budynków.

Żółta linia: granica działki · widok NE · skala pionowa ×1





Budynki z wysokością · Wysokość nieustalona · Ponad 2 m poza budynkami

30,6%	276 m²	92,1 m²
Działka z powierzchnią >2 m nad gruntem	Obszar powyżej 2 m	Obrys budynku na działce

WNIOSEK	Istnienie budynku o pow. 92,1 m² nie gwarantuje prawa do jego odtworzenia w tych samych gabarytach ani budowy drugiego domu. Wymagana odległość od granicy zależy od odporności ogniowej ścian i rozmieszczenia okien w pobliskich budynkach sąsiadów. Wyniesienie ponad 2 m (30,6% działki) łączy dachy i korony drzew bez formalnej klasyfikacji zieleni do wycinki.
NASTĘPNY KROK	Pobierz dokumenty odbiorowe budynku z PINB.

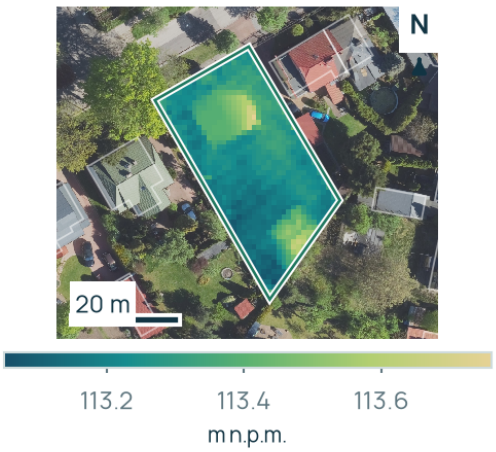
Źródło: GUGiK · NMT 2025 / NMPT 2022–2025 · szczegóły: część III

B3 · TEREN I TECHNIKA B3-02

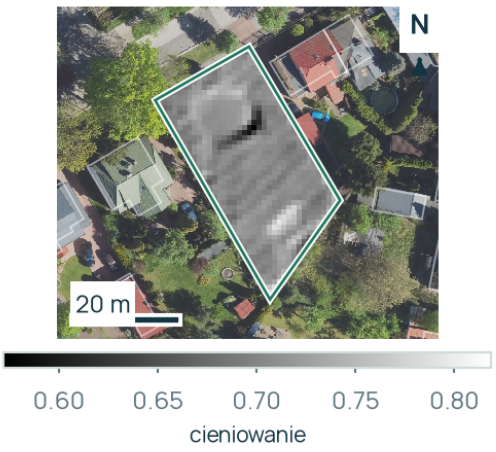
Cztery spojrzenia na teren

Wysokości, rzeźba, nachylenia i ich kierunki we wspólnym kadrze.

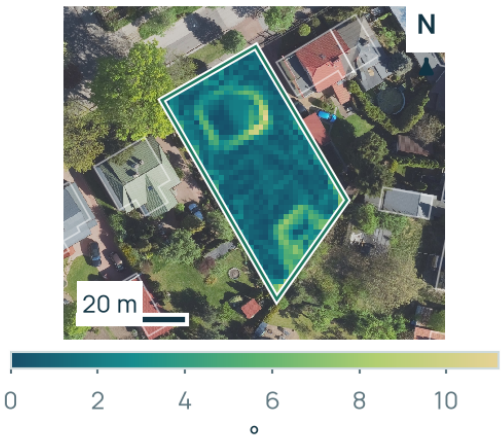
Wysokość gruntu



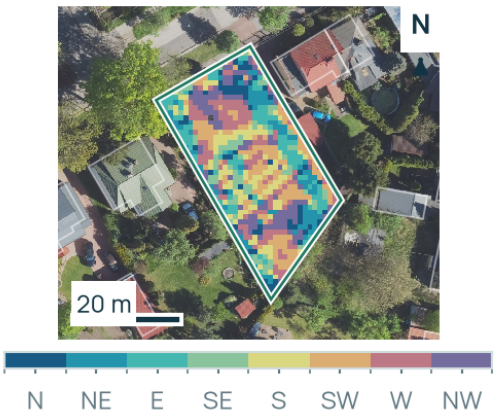
Rzeźba gruntu



Miejscowe nachylenie



Kierunek nachylenia



0,71 m	2,14°	100%
Różnica wysokości	Średni lokalny spadek	Pokrycie działki modelem

WNIOSEK	Mała deniwelacja (0,71 m) ogranicza niwelację, lecz nie dowodzi nośności gruntu ani braku konieczności jego wymiany. Udział płaskich stref w NMT nie jest bezpośrednią obserwacją stojącej wody, lecz wskazuje na powolny odpływ powierzchniowy. Model NMT z 2025 r. nie rejestruje późniejszych nawiezień gruntu ani składu lokalnych wyniesień do 113,76 m n.p.m.
NASTĘPNY KROK	Wykonaj badania geotechniczne i zaplanuj posadowienie z odprowadzeniem wód.

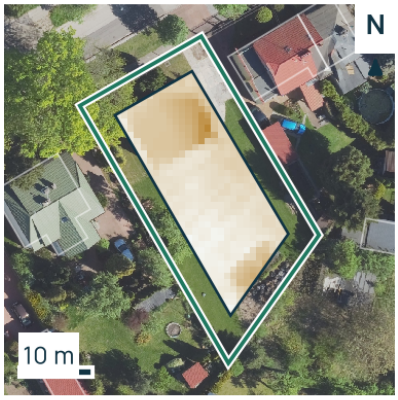
Źródło: GUGiK · NMT 2025-04-27 · szczegóły: część III

B3 · TEREN I TECHNIKA B3-03

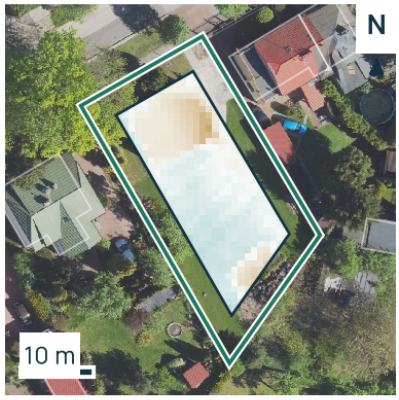
Poziom terenu zmienia zakres robót

Trzy poziomy na tym samym obszarze. Wykop i nasyp mają wspólną skalę.

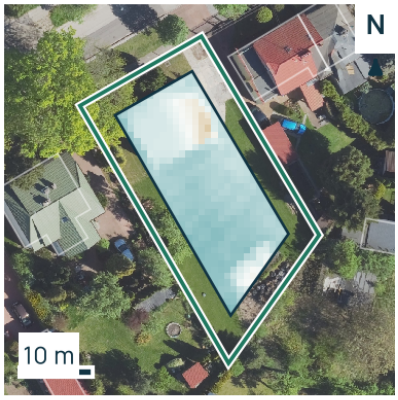
Poziom −0,20 m
113,09 m n.p.m.



Poziom bilansujący
113,29 m n.p.m.



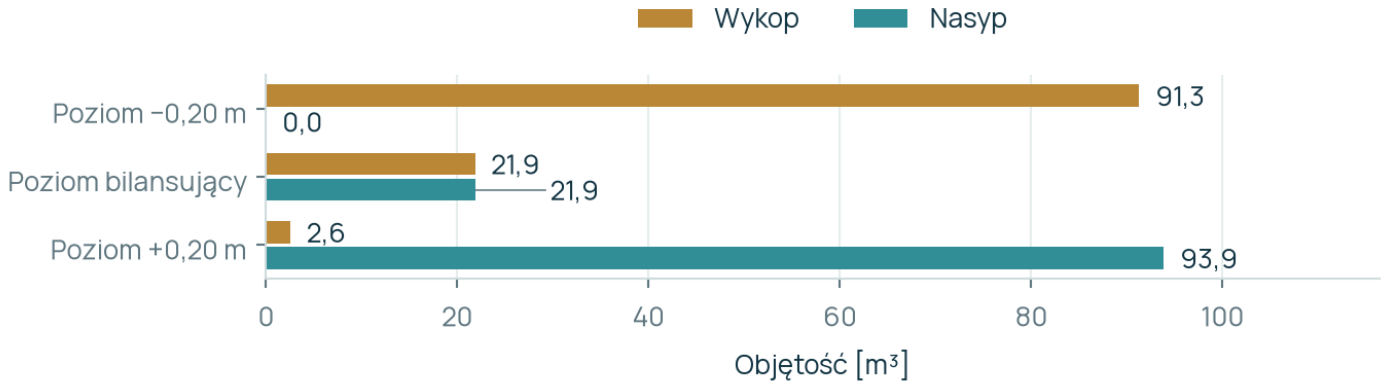
Poziom +0,20 m
113,49 m n.p.m.



Wykop (−) / nasyp (+) · głębokość [m]



Granatowy obrys: obszar porównania · zielony: granica działki



21,9 m³	21,9 m³	456 m²
Wykop przy poziomie bilansującym	Nasyp przy poziomie bilansującym	Obszar porównania

WNIOSEK	Bilans mas ziemnych w strefie 456 m² wymaga przemieszczenia 21,9 m³ urobku. Przyjęta strefa 456 m² i rzędne ±20 cm są wariantami poglądowymi, a nie zatwierdzonym projektem niwelacji terenu. Wyliczone objętości nie obejmują korytowania pod fundamenty, zdjęcia humusu, spulchnienia gruntu ani wymiany podłoża.
NASTĘPNY KROK	Dopasuj rzędne posadowienia budynku i ogrodu do spadku terenu, ograniczając roboty ziemne.

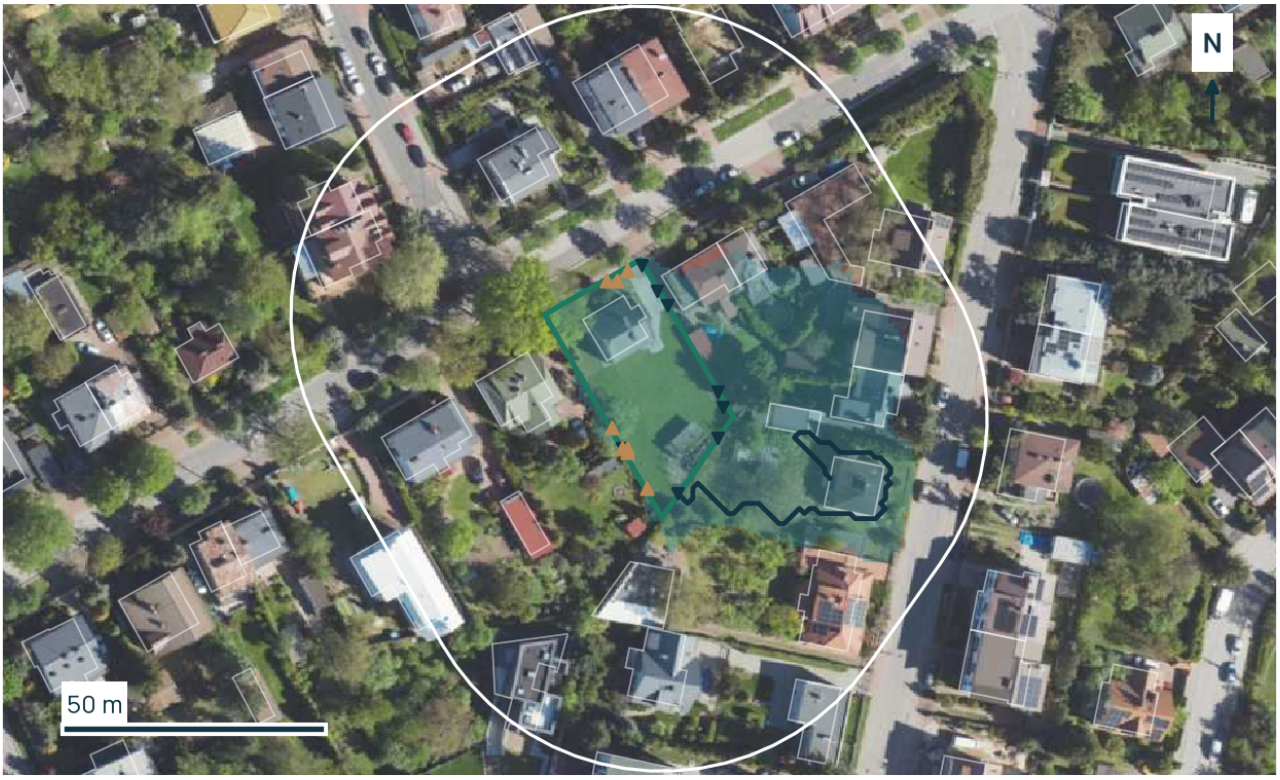
Źródło: GUGiK · NMT 2025-04-27 · szczegóły: część III

WODA NA DZIAŁCE B3-04

Skąd woda może docierać do działki?

Kierunki spływu w pasie 50 m od granicy · bez oceny całej zlewni

Zielony obszar: teren połączony w modelu spływu z działką



▼ Możliwy napływ ▲ Możliwy odpływ — Granica obszaru sprawdzenia

2 271 m²	97 m	Nie wykazano
Obszar możliwego dopływu	Najdłuższa ścieżka w modelu	Ścieżki dochodzą do granicy analizy

Kierunki są wynikiem modelu gruntu. Na płaskich fragmentach i w obniżeniach rzeczywisty przepływ wymaga sprawdzenia. Nie uwzględniono niepotwierdzonych przepustów i kanalizacji.

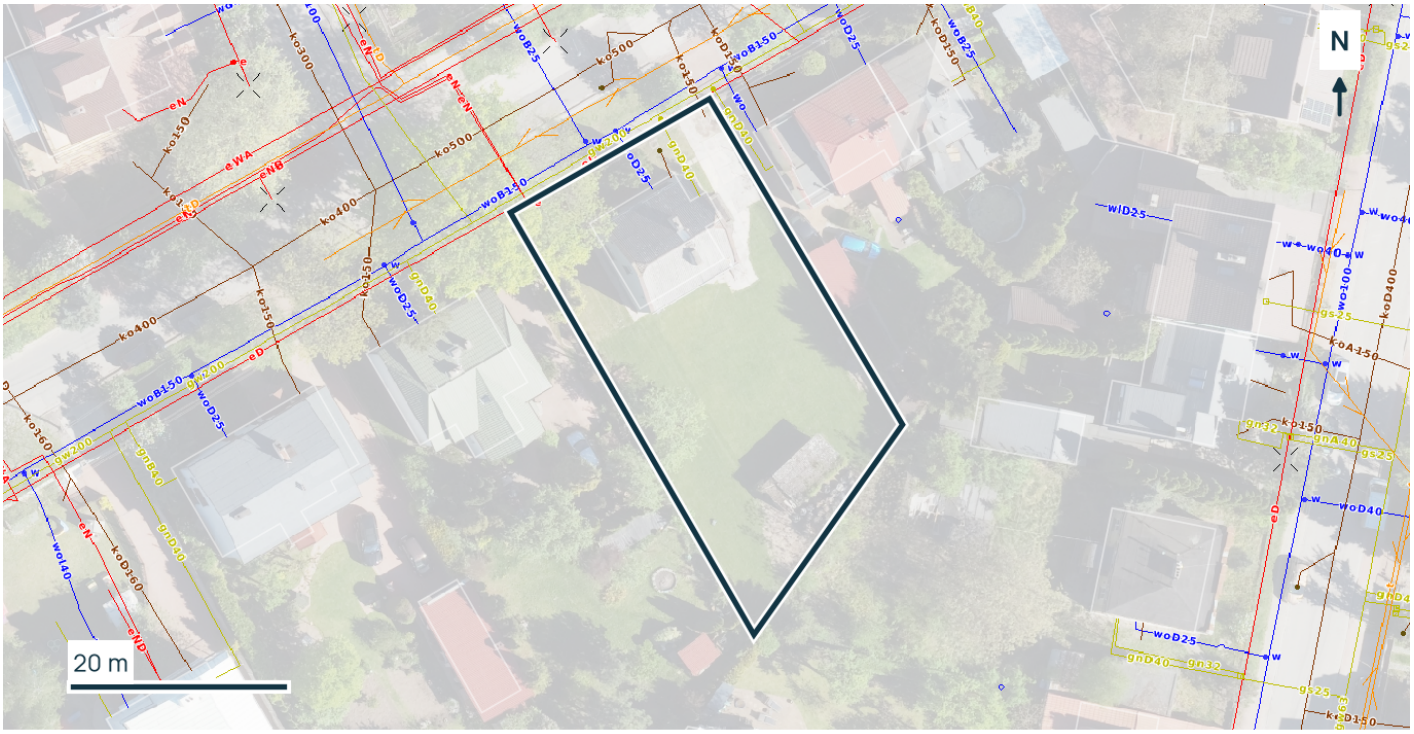
WNIOSEK	Działka może przyjmować spływ wód ze strefy o trasie spływu sięgającej 97 m. Model spływu z obszaru 2 271 m² opiera się na rzeźbie terenu i nie uwzględnia istniejącej kanalizacji ani przepustów. Rzeczywisty dopływ wody mogą odcinać istniejące ogrodzenia z podmurówką, krawężniki dróg lub lokalne rowy.
NASTĘPNY KROK	Zweryfikuj w terenie podmurówki i krawężniki przed ustaleniem rzędnych posadowienia domu.

Źródła i daty: część III · model NMT/NMPT

B3 · MEDIA B3-05

Uzbrojenie na mapie działki

Oryginalne oznaczenia z mapy uzbrojenia. Mapa pozostaje widoczna także bez pomiarów.



Granatowy obrys: granica działki · oryginalne oznaczenia mapy uzbrojenia

Woda

Przebieg nierozpoznany

Odległość: nie zmierzono

Kanalizacja

Przebieg nierozpoznany

Odległość: nie zmierzono

Prąd

Przebieg nierozpoznany

Odległość: nie zmierzono

Gaz

Przebieg nierozpoznany

Odległość: nie zmierzono

Telekomunikacja

Przebieg nierozpoznany

Odległość: nie zmierzono

Ciepło

Brak mapy warstwy

Odległość: nie zmierzono

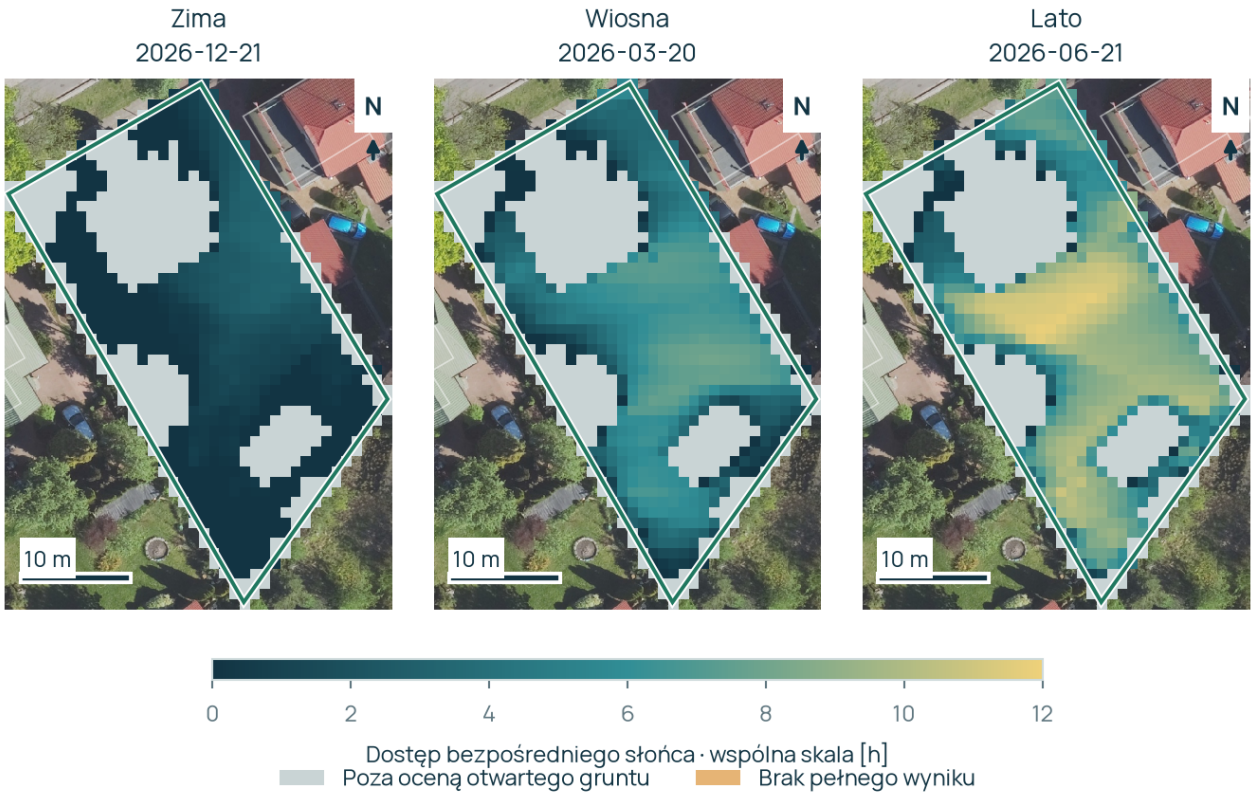
WNIOSEK	W zestawieniu tabelarycznym media oznaczono jako nierozpoznane, choć mapa KIUT wykazuje uzbrojenie w drodze. Obecność sieci w drodze nie gwarantuje rezerw przepustowości ani zgody operatora na przyłączenie. Odpływ grawitacyjny wymaga odpowiednich rzędnych dna sieci, których nie określa model terenu NMT.
NASTĘPNY KROK	Wystąp do gestorów sieci o warunki przyłączenia oraz sprawdź rzędne kanalizacji.

Mapa: KIUT / GUGiK · oficjalna usługa uzbrojenia · pobrano 2026-10-17 · ortofoto: GUGiK · część III

ŚWIATŁO NA DZIAŁCE B4-01

Światło: trzy pory roku z dalszym otoczeniem

Dostęp słońca 1,0 m nad gruntem · przesłony do 1 000 m.



0,86 h
Zima · średnio na ocenionym gruncie

4,59 h
Wiosna · średnio na ocenionym gruncie

7,58 h
Lato · średnio na ocenionym gruncie

Dzień	Powierzchnia z wynikiem	Udział działki
Zima	603,2 m²	66,9%
Wiosna	603,2 m²	66,9%
Lato	603,2 m²	66,9%

Obserwacja 1,0 m nad gruntem. Średnie dotyczą wyłącznie powierzchni z pełnym wynikiem dla danego dnia.

WNIOSEK	Teren cechuje duży kontrast sezonowy: latem grunt zyskuje średnio 7,58 h słońca, a zimą zaledwie 0,86 h. Dostęp słońca do gruntu nie określa nasłonecznienia wnętrz budynku ani uzysku z paneli na dachu. Średnie obejmują 66,9% działki (603,2 m²); wyłączenie budynku i przeszkód nie oznacza braku słońca.
NASTĘPNY KROK	Uwzględnić sezonowy cień przy rozplanowaniu ogrodu oraz sprawdzić doświetlenie domu.

Źródła: GUGiK · model NMT / NMPT · szczegóły: część III

WIDOK I PRZESŁONY B4-02

Dalsze otoczenie: horyzont i przesłony

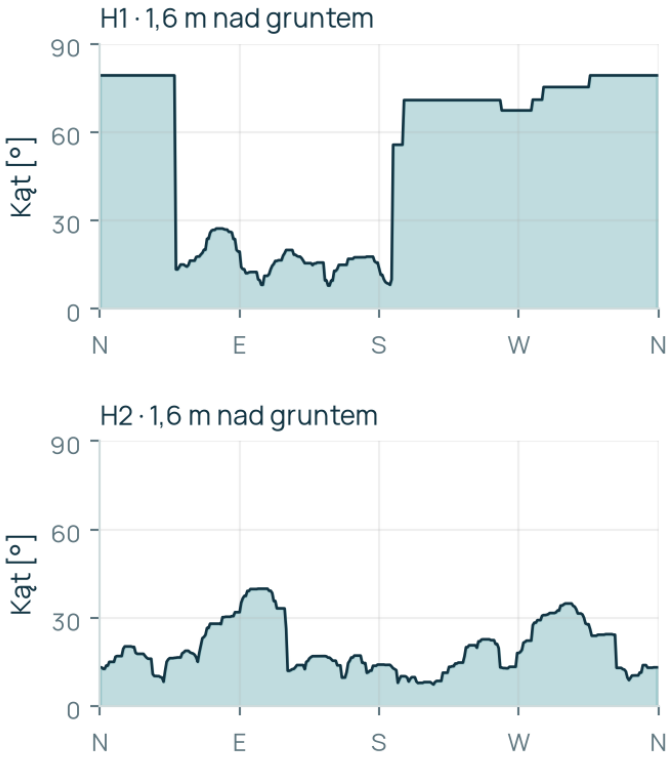
Oznaczenia H1 / H2 na mapie odnoszą się wyłącznie do tej analizy.

Miejsca obserwacji i wskazane obrysy



H1 / H2 — miejsca obserwacji. B1 / B2 / B3 — obrysy z tabeli.

Przesłony do 1 000 m



Piaskowy kolor: niepełne dane w danym kierunku. Wpływ poza zakresem pozostaje nieustalony.

Sprawdzono 20 z 1 622 obrysów · ranking częściowy

Obrys na mapie	Od działki	Wpływ zimą
B1	10 m	0,21 h
B2	0 m	0,00 h
B3	7 m	0,00 h

Wpływ: przyrost godzin słońca po pominięciu obrysu; punkty H1 / H2.

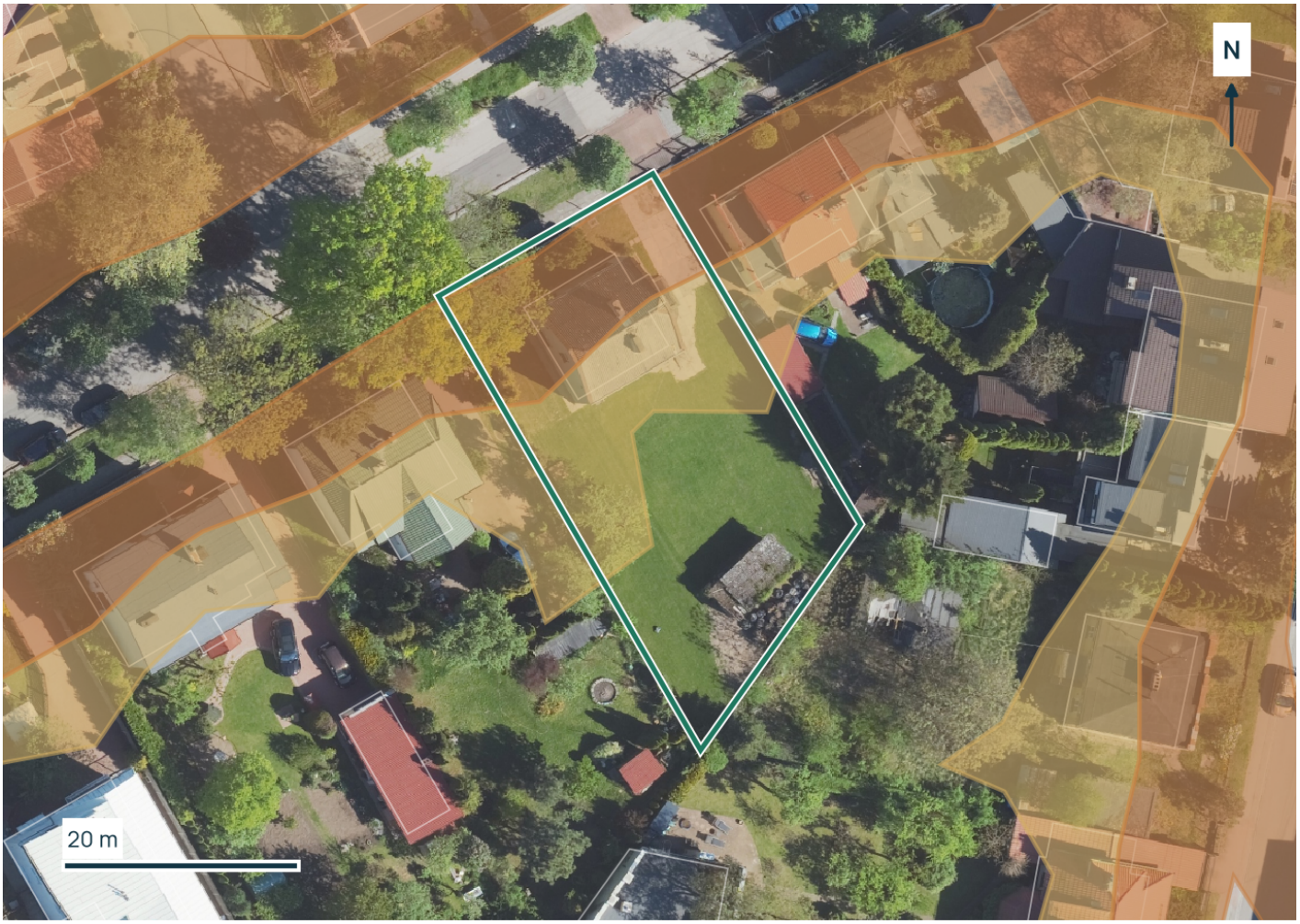
WNIOSEK	Sąsiedztwo niemal nie ogranicza nasłonecznienia; najbliższy budynek B1 zabiera zimą zaledwie 0,21 h słońca. Dostęp słońca liczony do gruntu w punktach H1/H2 nie określa nasłonecznienia wnętrz budynku ani uzysku z instalacji PV. Przeanalizowano jedynie 20 z 1622 budynków; wpływ obiektów poza rankingiem oraz sektorów bez danych pozostaje nieustalony.
NASTĘPNY KROK	Sprawdzić w terenie przesłony w kierunkach oznaczonych jako niepełne dane.

Źródła i daty: część III · model NMT/NMPT

B4 · ŚWIATŁO I OTOCZENIE B4-03

Hałas: gdzie nakłada się na działkę

Pasma hałasu drogowego z zachowanych map — wskaźnik dobowy LDWN.



Granica działki 55–59 dB 60–64 dB

54,1%	LDWN	2017
Udział w pokazanych pasmach doby	Wskaźnik dobowy	Rok warstw

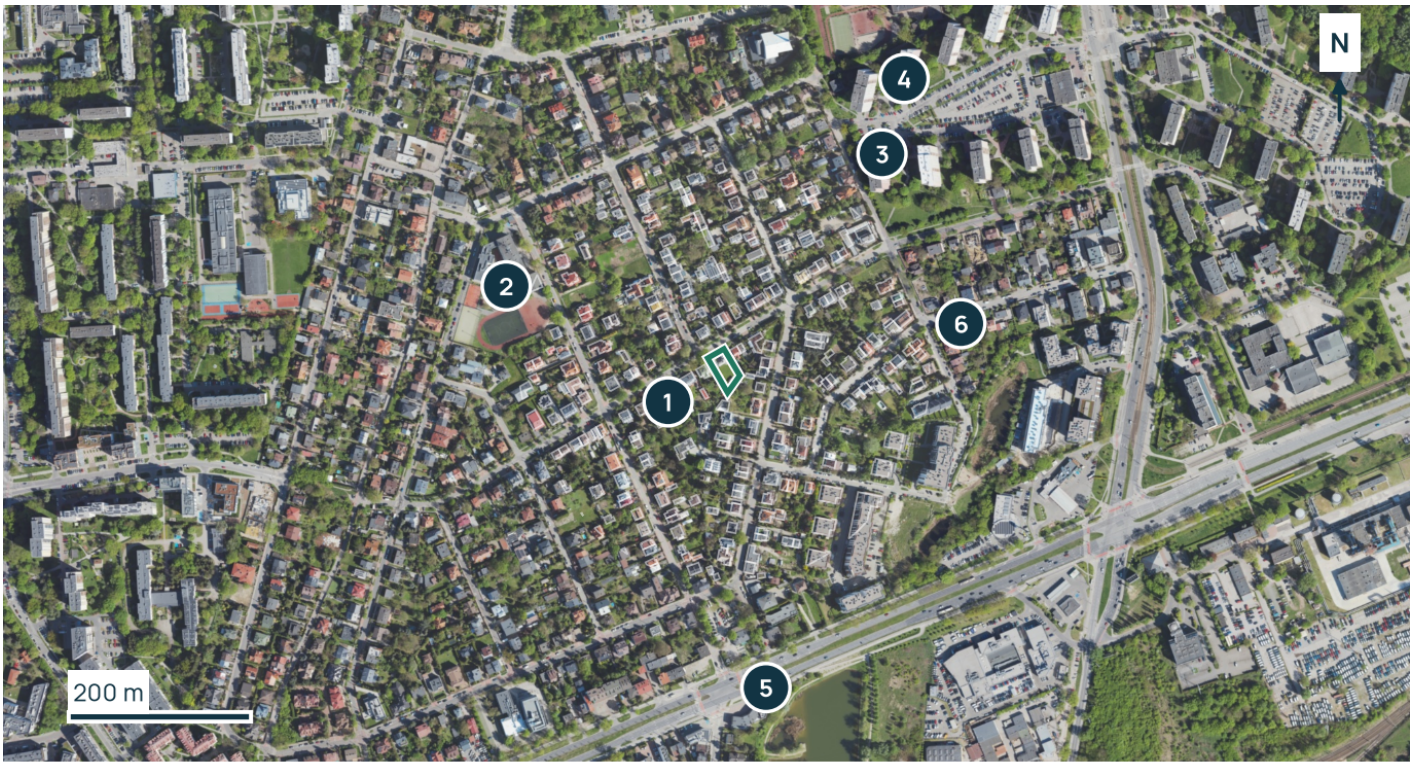
WNIOSEK	W projekcie należy zaplanować odpowiednią izolację akustyczną, ponieważ dobowe pasma hałasu LDWN obejmują 54,1% działki. Model ze strategicznej mapy hałasu z 2017 r. nie przesądza o obecnym komforcie akustycznym w terenie.
NASTĘPNY KROK	Zweryfikować rzeczywisty poziom hałasu w terenie i dostosować projektowane przegrody.

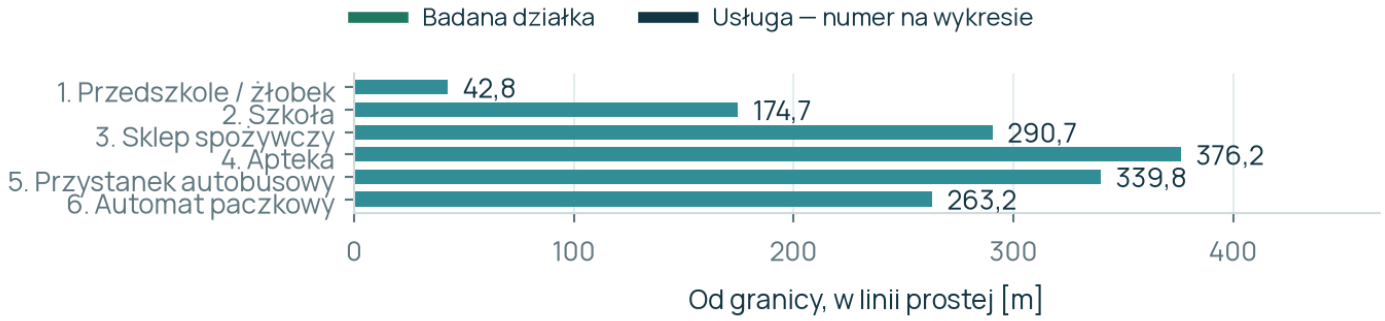
Źródło: strategiczna mapa hałasu / zachowany rejestr · szczegóły: część III

B4 · ŚWIATŁO I OTOCZENIE B4-04

Codzienne sprawy w pobliżu

Wybrane usługi na mapie oraz odległości od granicy działki.





175 m	291 m	340 m
Najbliższa szkoła	Sklep spożywczy	Przystanek autobusowy

WNIOSEK	W sąsiedztwie działki leży szkoła (175 m) oraz przystanek (340 m). Rzeczywista trasa piesza po ulicach jest o 30–50% dłuższa niż dystans w linii prostej (np. 380 m zamiast 291 m do sklepu). Wygodne dojście piesze zależy od braku barier i ogrodzeń na przyległych drogach o statusie prywatnym.
NASTĘPNY KROK	Sprawdzić w terenie drożność lokalnych tras oraz wolne miejsca w szkole.

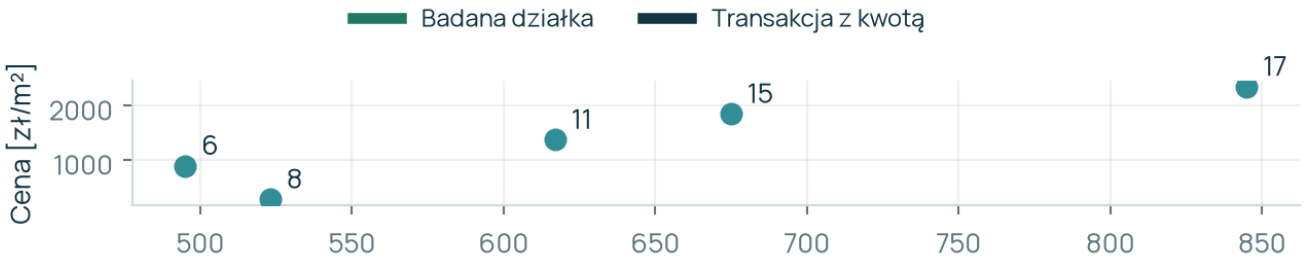
Źródła: OSM, EGiB · ortofoto: GUGiK / Geoportal · szczegóły: część III

B5 · RYNEK I FINANSE B5-01

Rynek: transakcje i ceny w okolicy

Mapa: 18 transakcji z kwotą. Wykres: 5 cen za m² po sprawdzeniu zakresu sprzedaży.





82	18	5
Sprzedaże gruntów · ostatnie 24 miesiące	Kwoty zakupu · do 2 lat	Ceny za m² po kwalifikacji

WNIOSEK

Spośród 82 zarejestrowanych transakcji gruntami niezabudowanymi tylko 5 pozwala wyliczyć cenę jednostkową. Stawki 282–2 353 zł/m² wyliczono dla działek usługowych lub bez przeznaczenia, bez potwierdzenia funkcji mieszkaniowej. Brak lokalnych transakcji mieszkaniowych uniemożliwia bezpośrednią wycenę rynkową działki.

NASTĘPNY KROK

Zlecić rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego z uwzględnieniem danych z sąsiednich rynków mieszkaniowych.

RCN · kwoty: 2024-10-17–2026-10-17 · ortofoto: GUGiK / Geoportal · część III

B5 · RYNEK I FINANSE B5-02

Najbliższe transakcje: ceny i zakres zakupu

Pokazano 10 z 18 transakcji z kwotą, od najbliższej. To ceny sprzedaży zapisane w RCN.

Nr	Data	Od działki	Kwota zakupu	Rodzaj i zakres
18	2024-11-12	521 m	3 208 800 zł	Grunt niezabudowany 3 działki
14	2025-03-06	582 m	400 000 zł	Grunt niezabudowany 2 działki
8	2025-06-25	880 m	147 600 zł	Grunt niezabudowany 1 działka
3	2025-11-25	909 m	123 zł	Grunt niezabudowany 2 działki
4	2025-10-31	1 182 m	738 000 zł	Grunt niezabudowany 1 działka
7	2025-07-30	1 226 m	11 000 000 zł	Grunt niezabudowany 2 działki
9	2025-05-23	1 300 m	24 383 667,85 zł	Grunt niezabudowany 1 działka
11	2025-04-22	1 320 m	850 000 zł	Grunt niezabudowany 1 działka
10	2025-05-23	1 323 m	26 180 808,73 zł	Grunt niezabudowany 1 działka
16	2024-11-22	1 421 m	10 001 zł	Grunt niezabudowany 1 działka

Numery odpowiadają mapie na poprzedniej stronie. Kwota dotyczy całego zakresu sprzedaży. Odległość: w linii prostej do najbliższej działki z transakcji. Pełny rejestr: część II.

WNIOSEK	Najbliższe transakcje (521 m i 582 m) to pakiety wielu działek; najbliższa pojedyncza działka leży 880 m od terenu. Kwoty zakupu w RCN dotyczą całych umów, w tym pakietów do 3 działek oraz sum nierynkowych (od 123 zł do 39,36 mln zł).
NASTĘPNY KROK	Zlecić operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowemu z rozszerzeniem obszaru poszukiwań o pojedyncze działki mieszkaniowe.

PLAN DZIAŁANIA A-02

Co rozstrzygnąć przed decyzją

Kolejność, która pozwala przejść od możliwości na mapie do konkretnego zamiaru budowlanego.

01 Pobierz z urzędu gminy zaświadczenie o przeznaczeniu w MPZP lub warunkach nowej decyzji WZ oraz wystąp o uzgodnienie lokalizacji zjazdu z drogi gminnej na działkę.

02 Sprawdź u sprzedającego i w nadzorze budowlanym legalność, stan techniczny oraz dokumentację odbiorową istniejącego budynku o obrysie 92 m² pod kątem rozbiórki.

03 Wystąp do gestorów sieci o wydanie warunków przyłączenia wody, prądu, gazu i kanalizacji oraz sprawdź rzędne dna kanału sanitarnego pod kątem spływu grawitacyjnego.

04 Zleć odwierty geotechniczne określające nośność gruntu i poziom wód podziemnych oraz potwierdź w gminie zasady retencji deszczówki i wymogi ochrony zbiornika GZWP 215.

05 Skonsultuj z architektem projekt domu 12 × 16 m z uwzględnieniem izolacji akustycznej od drogi oraz zleć rzeczoznawcy operat szacunkowy wartości nieruchomości.

Podstawa: wyniki części I i II · dokumentacja danych i metod: część III

PLAN DZIAŁANIA I WNIOSKI A-03

Pięć najważniejszych wniosków

Podsumowanie całej analizy — od spraw decydujących o zakupie po atuty działki.

01 · Geometria i istniejący budynek

Działka o powierzchni 902 m² i szerokim froncie (21,7 m) mieści modelowy dom o wymiarach 12 × 16 m. Nowe zamierzenie budowlane ogranicza obecność budynku o obrysie 92 m², wymagającego adaptacji lub rozbiórki. Wymiary z EGiB wymagają weryfikacji pomiarem geodezyjnym w terenie.

02 · Planowanie i procedura budowy

Przeznaczenie gruntu wymaga urzędowego potwierdzenia. Brak stref planistycznych w bazie nie dowodzi braku planu miejscowego przy 424 aktywnych uchwałach w gminie. W razie braku planu nowa budowa wymaga decyzji WZ, a gęsta zabudowa mieszkaniowa ułatwia wykazanie kontynuacji funkcji.

03 · Dojazd i przyłącza mediów

Działka przylega do drogi gminnej na odcinku 21,7 m. Styk z działką drogową zapewnia dostęp do drogi publicznej, o ile zarządca wyda zezwolenie na lokalizację zjazdu. Przewody mediów są widoczne w pasie drogowym, lecz ich realizacja wymaga potwierdzenia rezerw przepustowości u operatorów.

04 · Ukształtowanie i warunki podłoża

Działka ma równy profil terenu. Mała deniwelacja (0,71 m) ogranicza niwelację, lecz nie dowodzi nośności gruntu ani braku konieczności jego wymiany. Położenie w strefie GZWP 215 oraz model napływu deszczówki z otoczenia (2 271 m²) nakazują wykonanie odwiertów i bezpieczną retencję opadów.

05 · Dostęp do usług i uciążliwości

Atutem jest bliskość przedszkola (43 m) i szkoły (175 m). Hałas drogowy 55–64 dB obejmuje 54% działki, a w pobliżu działa Ciepłownia Wola (0,5–0,9 km). Status zakładu zwiększonego ryzyka nie oznacza automatycznego zakazu zabudowy poza granicami zakładu. Wymaga to zbadania uciążliwości.

Pełne analizy: część II. Źródła i metodyka: część III.

Źródła map i dane OpenStreetMap

© OpenStreetMap contributors · Open Database License (ODbL) 1.0
https://www.openstreetmap.org/copyright
https://opendatacommons.org/licenses/odbl/1-0/

Pełne dane OSM i licencje są integralną częścią III tego raportu.
Część III jest dostarczana razem z tą częścią, bez dodatkowej opłaty.
Plik: czesc-3-zrodla-i-metodyka.pdf
W jego panelu załączników znajdziesz Hektaromat_OSM_ODbL.zip.
Przy przekazywaniu raportu zachowaj komplet trzech części.

Załącznik obejmuje zachowany komponent OSM użyty w opracowaniu:
wybór warstw, dane najbliższych usług i kontekst map, jeśli występują.
Pliki opisują źródła, zakres, układ współrzędnych i przekształcenia.
Dane OSM udostępniamy elektronicznie bez dodatkowej opłaty.

Warunki ODbL dotyczą komponentu OSM. Pozostałe dane, treść raportu
i oprogramowanie zachowują własne prawa i zasady wykorzystania.
Pozostałe źródła i ograniczenia opisano w części III raportu.
Data zachowanego odczytu nie stanowi gwarancji aktualności źródła.

Załącznik prawny pozostaje poza numeracją stron analitycznych.

Pełne warunki PIG-PIB i MIDAS — integralny załącznik do części III.
Plik Hektaromat_Warunki_zrodel.zip znajduje się w panelu załączników III PDF.
Przy dalszym przekazaniu raportu zachowaj również te warunki.
Wnioski opracowano z użyciem AI; sprawdź je przed decyzją inwestycyjną.
Uzupełnienie warunków: 10.11.2026. Historyczne daty danych bez zmian.