

Raport analizy działki

140801_1.0035.38 · 140801_1.0035.38 · 2026-07-13 17:53 UTC

WERDYKT

Działka zabudowywalna — wszystkie strefy planu dopuszczają zabudowę (szczegóły w sekcji 4).

POWIERZCHNIA DZIAŁKI

1188 m²

STREFA MPZP

59MN

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej

MAKS. PUM

475 m²

ograniczenie: far

WJAZD NA DZIAŁKĘ

jest

UZBROJENIE (SKRÓT)

3 z 6 sieci

ATUT

FAR max 0,5 — kluczowy ogranicznik PUM (max ~594 m² powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych dla całej działki).

RYZYO

RYZYO NISKIE: Brak danych o mediach — możliwe koszty przyłączy lub konieczność budowy odcinka sieci. Weryfikacja u gestorów sieci wymagana.

PIERWSZY KROK

Weryfikacja klasyfikacji gruntu w ewidencji gruntów i budynków (EGiB) — ustalenie czy wymagane jest wyłączenie z produkcji rolnej.



Działka na tle ortofotomapy · źródło: GUGiK (PZGIK Ortofoto)

2 Spis treści

1	Werdykt i podsumowanie	1
3	Działka — ewidencja	3
4	Plan miejscowy — przeznaczenie i parametry	4
5	Lokalizacja, uzbrojenie i środowisko	5
6	Potencjał zabudowy	6
7	Wycena i koszty budowy	7
8	Wnioski i zalecane działania	8
9	Nota prawna i źródła danych	9

LEGENDA STATUSÓW

OK

Uwaga

Ryzyko

Do weryfikacji

(AI) = ustalenie analizy obrazu, wymaga weryfikacji w terenie

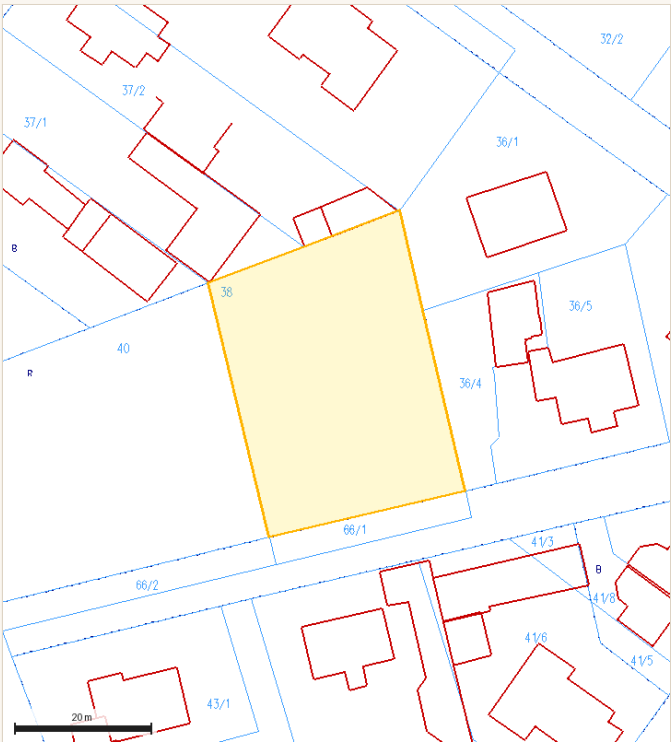
SŁOWNICZEK POJĘĆ

MPZP	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego — akt prawa miejscowego przesądzający, co wolno wybudować.
PUM	powierzchnia użytkowa mieszkalna możliwa do zrealizowania na działce.
Intensywność (FAR)	stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki.
PBC	powierzchnia biologicznie czynna — minimalny udział terenu bez zabudowy i utwardzeń.
WZ	decyzja o warunkach zabudowy — tryb stosowany, gdy brak planu miejscowego.
Linia zabudowy	granica, poza którą nie wolno wysunąć budynku.
Kondygnacja w dachu	kondygnacja ukryta w spadzistym dachu (poddasze użytkowe).

METADANE RAPORTU

Identyfikator działki (TERYT)	140801_1.0035.38
Data wygenerowania	2026-07-13 17:53 UTC
Plan miejscowy	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo
Pewność ekstrakcji parametrów	93%
Zakres	wersja konsumentka

3 Działka — ewidencja



Mapa ewidencyjna · działka podświetlona · źródło: GUGiK (KIEG WMS)

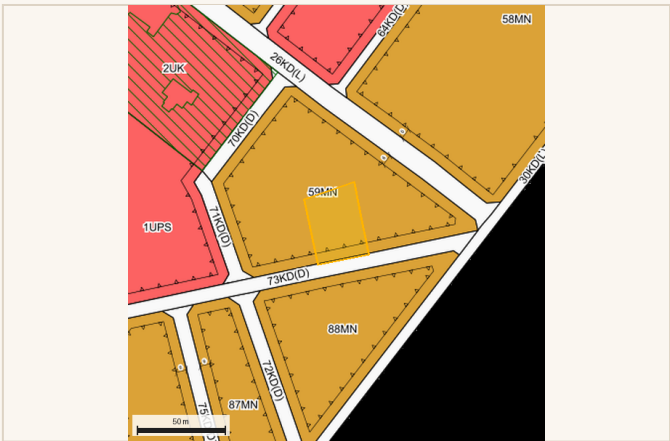
Identyfikator (TERYT)	140801_1.0035.38
Powierzchnia (geometria)	1187.7 m ²
Wymiary (przybliżone)	~37.6 × 47.7 m
Zabudowanie	nie stwierdzono budynków (weryfikacja punktowa ULDK)
Ulica (wg OSM)	Księdza Józefa Schabowskiego
Księga wieczysta	poza zakresem raportu

UŻYTKI I KLASY GRUNTU

KLASA	UŻYTEK	POWIERZCHNIA
RVI	RVI	1 193 m ²

Dane z punktu centroidu (KIEG GetFeatureInfo) — kontury peryferyjne mogą być pominięte; powierzchnia „—” gdy źródło jej nie podało. Użytek rolny na działce budowlanej może wymagać wyłączenia z produkcji rolnej przed budową.

4 Plan miejscowy – przeznaczenie i parametry



Wyrz z planu miejscowego · działka na tle stref

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo · [tekst planu](#)

PRZEZNACZENIE TERENU

Podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej
------------	---

Uzupełniające / dopuszczalne	zabudowa usługowa
---------------------------------	-------------------

Zakazane	wolnostojące budynki gospodarcze
----------	-------------------------------------

Użycia dodatkowe / towarzyszące (nie mylić z przeznaczeniem strefy): sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe i garaże niezbędne do obsługi terenów, obiekty małej architektury, zieleni urządzona

STREFY PLANU NA DZIAŁCE

STREFA	POWIERZCHNIA	UDZIAŁ	ZABUDOWA	PUM (SZAC.)
59MN	1 188 m²	100%	TAK	475 m²

PARAMETRY ZABUDOWY

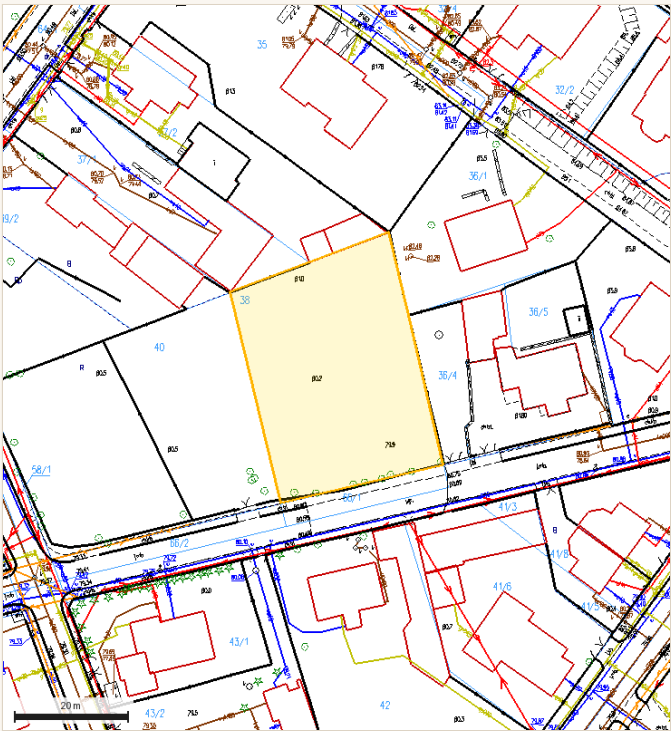
PARAMETR	WARTOŚĆ
Max wysokość	10.0 m (mieszkalna) / 6.0 m (garażowa) / 8.0 m (usługowa)
Max kondygnacje	3 (mieszkalna) / 1 (garażowa) / 2 (usługowa)
Min. pow. biologicznie czynna (PBC)	50.0%
Max intensywność zabudowy (FAR)	0.5
Miejsca postojowe	2 msc/budynki mieszkalne jednorodzinne (samochód)
Rodzaje dachu	wysokie o symetrycznych połaciach
Kąt nachylenia dachu	35°–50°
Min. powierzchnia nowej działki	500 m²

OGRANICZENIA I STREFY OCHRONNE

Poniższe ograniczenia wynikają z tekstu MPZP — nie przesądzają o bezpośrednim wpływie na tę działkę. Wymagana weryfikacja na rysunku planu.

- Ochrona konserwatorska: gminna ewidencja zabytków
- Bufor: napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV (6.0 m)
- Pomnik przyrody – Dąb szypułkowy (ul. Sobieskiego 55) objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody

5 Lokalizacja, uzbrojenie i środowisko



Mapa zasadnicza · uzbrojenie terenu · źródło: GUGiK (KIEG/KGESUT WMS)

MEDIA (AI)	
✓ Wodociąg	✓ Kanalizacja sanitarna
✓ Elektroenergetyka	✗ Gaz
	✗ Telekomunikacja
✗ Ciepłownictwo	
Wjazd na działkę	TAK — południe (drogowy z drogi publicznej (działka 66/1))
Ukształtowanie terenu	Teren stosunkowo płaski, rzędne w okolicach 80 m n.p.m.; nieznaczny spadek w kierunku południowym ku drodze
Drzewa (AI)	TAK — Pojedyncze symbole drzew (kółka) widoczne przy południowej granicy działki oraz w jej pobliżu

Ocena uzbrojenia: Działka niezabudowana (brak budynków wewnątrz bursztynowego obrysu), użytek rolny (R). Dostęp do drogi publicznej od południa (działka 66/1). Media (wodociąg, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna) dostępne w pasie drogowym przy południowej granicy – możliwość przyłączenia. Brak ogrodzenia. Teren płaski, korzystny dla zabudowy. Przed inwestycją wskazane sprawdzenie warunków zabudowy oraz możliwości przyłączenia do sieci.

ŚRODOWISKO I OCHRONA

Formy ochrony przyrody (GDOŚ)	weryfikacja GDOŚ niedostępna przy generowaniu
Zagrożenie powodziowe	nie badano — poza zakresem raportu (mapy zagrożenia powodziowego)
Zabytki / ochrona konserwatorska	True Raport nie obejmuje weryfikacji w rejestrze zabytków ani gminnej ewidencji zabytków.

6 Potencjał zabudowy

MAKS. PUM*

475 m²

ograniczenie: far

WARIANT ZALECANY

475 m²

3 kondygnacje

ZGODNOŚĆ Z PLANEM

TAK

realizowalność: TAK

SCENARIUSZ ZABUDOWY — WYLICZENIE

Zabudowa bliźniacza (zalecana): 2 segmenty po ~238 m² PUM (łącznie 475 m² — na całej działce, **bez** podziału).

Podział geodezyjny — opcjonalny: wykonalny wg parametrów planu — 2 działki po ~594 m² (≥ min. 500 m²); potrzebny **tylko** do osobnej sprzedaży segmentów, nie do samej zabudowy bliźniaczej.

PODSUMOWANIE REKOMENDACJI

WARIANT ZALECANY (1) — Duży dom jednorodzinny wolnostojący, 3 kondygnacje (parter + piętro + poddasze użytkowe w dachu spadzistym 35–50°), garaż wbudowany, pełne wykorzystanie limitu FAR 0,5. Działka o szerokości ~36,8 m jest wyjątkowo korzystna geometrycznie — pozwala na szeroki budynek z optymalnym układem pomieszczeń. Wariant maksymalizuje PUM na jednej działce bez konieczności podziału. Opcjonalnie: podział na dwie działki bliźniacze (~594 m² każda) z odsprzedażą jednej działki lub realizacją obu segmentów — decyzja zależy od celów inwestora (własne zamieszkanie vs. inwestycja). WARIANT REFERENCYJNY (2) — Dom ~160 m² PUM, 2 kondygnacje, 4 sypialnie, garaż wbudowany: w pełni wykonalny na tej działce, ale wykorzystuje jedynie ok. 1/3 potencjału FAR. Inwestor zyskuje prostszy projekt i niższy koszt budowy, traci jednak znaczną część dopuszczalnej powierzchni użytkowej — na działce tej wielkości w Legionowie to realna strata wartości inwestycyjnej.

KONCEPCJA ROZMIESZCZENIA

Wariant zalecany: budynek wolnostojący z wjazdem i garażem od strony frontu (drogi), salon i ogród od strony tylnej działki (korzystna ekspozycja na południe lub zachód zależnie od orientacji frontu). Szeroka bryła pozwala na układ z salonem i jadalnią na osi wschód-zachód z dużymi przeszkleniami. Poddasze użytkowe w dachu wysokim (35–50°) przeznaczone na sypialnie z oknami połaciowymi lub lukarnami. Dach symetryczny dwu- lub czterospadowy w kolorze brązu lub ceglastej czerwieni. Przy wariancie bliźniaczym: dwa segmenty z garażami od frontu, ogrodami od tyłu, ściana wspólna w granicy podziału — każdy segment funkcjonalnie niezależny z osobnym wejściem i ogrodem.

UWAGI OBLICZENIOWE

- FAR liczony tylko dla kondygnacji nadziemnych (wg definicji planu).
- Liczba kondygnacji wg funkcji mieszkalnej (plan różnicuje parametry wg funkcji budynku)

* Maks. PUM — teoretyczne maksimum wynikające z parametrów planu; wartość definiowana w tym miejscu, dalej używana bez przypisu.

7 Wycena i koszty budowy

WARTOŚĆ DZIAŁKI DZIŚ

Wartość szacunkowa	1 501 847 PLN (~1 265 PLN/m ² , mediana RCN)
--------------------	---

Szczegóły cen transakcyjnych gruntu — w tabeli RCN GUGiK poniżej.

KOSZTY BUDOWY I WARTOŚĆ PO BUDOWIE — WARIANT ZALECANY (475 M² PUM)

SCENARIUSZ	KOSZT BUDOWY	WARTOŚĆ PO BUDOWIE	SZACOWANY WZROST WARTOŚCI
ekonomiczny (~4 500 PLN/m ² PUM)	2 137 500	5 064 347	1 425 000 (28%)
standardowy (~5 800 PLN/m ² PUM)	2 755 000	5 681 847	1 425 000 (25%)
podwyższony (~8 200 PLN/m ² PUM)	3 895 000	6 964 347	1 567 500 (22%)
Wariant referencyjny — dom ~160 m ² PUM (~5 800 PLN/m ² PUM)	928 000	2 909 847	480 000 (16%)

„Wartość po budowie” = wartość gruntu + dom wg modelu wskaźnikowego (cena zabudowy ~8 800 PLN/m² PUM; ceny transakcyjne RCN niżej jako punkt odniesienia). Koszt „pod klucz” bez projektu/przyłączy (dolicz ~8–12%). Porównanie wariantu zalecanego z referencyjnym — „Podsumowanie rekomendacji” (str. 6).

GRUNT — CENY PORÓWNAWCZE (RCN GUGIK)

Mediana cen transakcyjnych	1 265 PLN/m ²
Średnia	2 148 PLN/m ²
Próba	251 transakcji · 36 mies.

DOMY — CENY PORÓWNAWCZE (RCN GUGIK)

Mediana cen transakcyjnych	7 123 PLN/m ²
Średnia	7 392 PLN/m ²
Próba	30 transakcji · 36 mies.

8 Wnioski i zalecane działania

ATUTY

- Przeznaczenie terenu zgodne z zabudową mieszkaniową.
- Cała powierzchnia działki w strefie dopuszczającej zabudowę.
- FAR max 0,5 — kluczowy ogranicznik PUM (max ~594 m² powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych dla całej działki).
- PBC min 50% — min ~594 m² powierzchni biologicznie czynnej; ogranicza łączną powierzchnię utwardzeń do ~594 m².
- Dach wysoki symetryczny 35–50° — obowiązkowy; wyklucza dachy płaskie i asymetryczne.

RYZYKA I WADY

- RYZYKO NISKIE: Brak danych o mediach — możliwe koszty przyłączy lub konieczność budowy odcinka sieci. Weryfikacja u gestorów sieci wymagana.
- RYZYKO NISKIE: Brak danych z rysunku planu o konkretnej drodze przy działce — nie potwierdzono klasy drogi ani dokładnej linii zabudowy. Przy drodze zbiorczej KD(Z) linia zabudowy wynosi 8 m (zamiast 6 m), co nieznacznie zmniejsza kopertę.
- RYZYKO NISKIE: Brak informacji o istniejącej zabudowie na sąsiednich działkach — przy zabudowie bliźniaczej wymagane jest przyleganie ścian ślepych; jeśli sąsiad nie planuje budowy bliźniaka, realizacja tego wariantu wymaga jego zgody lub jednoczesnej realizacji obu segmentów.

ZALECANE DZIAŁANIA (W KOLEJNOŚCI PROCESU)

1. * Weryfikacja klasyfikacji gruntu w ewidencji gruntów i budynków (EGiB) — ustalenie czy wymagane jest wyłączenie z produkcji rolnej.
2. * Kwerenda u gestorów sieci: wodociąg, kanalizacja sanitarna, gaz, energia elektryczna — potwierdzenie dostępności i warunków przyłączenia.
3. Weryfikacja na rysunku planu: klasa drogi przy działce (KD(D), KD(L) czy KD(Z)) — ustalenie dokładnej linii zabudowy (6 m lub 8 m).
4. Zlecenie mapy do celów projektowych (aktualizacja) oraz badań geotechnicznych gruntu (warunki posadowienia, poziom wód gruntowych).
5. Decyzja inwestora: wariant wolnostojący (jeden duży dom) vs. podział geodezyjny na dwie działki bliźniacze (~594 m² każda) z ewentualną sprzedażą jednej działki lub realizacją obu segmentów.
6. Przy wariancie bliźniaczym: uzgodnienie z przyszłym właścicielem sąsiedniej działki lub jednoczesna realizacja obu segmentów przez jednego inwestora.
7. Złożenie wniosku o wypis i wyrys z MPZP oraz potwierdzenie warunków obsługi komunikacyjnej (zjazd z drogi publicznej).
8. Wybór architekta i opracowanie koncepcji architektonicznej zgodnej z wymogami dachu wysokiego symetrycznego 35–50°.

PYTANIA WYMAGAJĄCE WYJAŚNIENIA

- ☐ Jaka jest klasa drogi przy działce (widoczna na rysunku planu lub w wypisie z MPZP) — dojazdowa KD(D), lokalna KD(L) czy zbiorcza KD(Z)? Determinuje to linię zabudowy (6 m lub 8 m).
- ☐ Jaka jest klasyfikacja gruntu w ewidencji gruntów i budynków (symbol użytku: B, R, Ł itp. oraz klasa bonitacyjna)? Determinuje to konieczność wyłączenia z produkcji rolnej.
- ☐ Czy działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej (zjazd istniejący lub planowany)? Jeśli tak — z której strony (N, S, E, W)?
- ☐ Czy inwestor rozważa podział działki na dwie działki bliźniacze i sprzedaż jednej, czy preferuje realizację jednego dużego domu wolnostojącego na całej działce?

9 Nota prawna i źródła danych

CHARAKTER DOKUMENTU

Raport ma charakter informacyjno-analityczny. Nie stanowi operatu szacunkowego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, opinii prawnej ani dokumentu projektowego. Wiążącej interpretacji planu miejscowego dokonuje właściwy organ gminy. Elementy oznaczone „(AI)” pochodzą z automatycznej analizy obrazu i wymagają weryfikacji w terenie lub u źródła.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ

Analizy oparto na danych publicznych dostępnych w dniu generacji raportu; stan prawny i faktyczny może ulec zmianie po tej dacie. Raport nie zastępuje weryfikacji kluczowych ustaleń u źródła przed decyzją zakupową lub inwestycyjną.

ŹRÓDŁA DANYCH

ŹRÓDŁO	ZAKRES	DATA
GUGiK — ULDK / KIEG	identyfikacja i geometria działki, podkłady map	2026-07-13
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo	tekst i rysunek planu	2026-07-13
Analiza AI (ekstrakcja parametrów)	parametry i przeznaczenie z tekstu planu · pewność: 93%	2026-07-13
GUGiK — RCN	ceny transakcyjne nieruchomości	2026-07-13
OpenStreetMap	nazwa ulicy · © autorzy OSM (ODbL)	2026-07-13

PRAWA

© Gruntoskop 2026. Raport przygotowano dla oznaczonego zamawiającego. Dokument stanowi integralną całość — cytowanie lub wykorzystywanie fragmentów w oderwaniu od całości jest nieuprawnione i może wprowadzać w błąd.

Wygenerowano: 2026-07-13 17:53 UTC · Land Intelligence