Karta działki TERYT **142104_2.0002.15** stan na 06.11.2026

Michałowice: działka 15, obręb Komorów Osiedle

Obręb Komorów Osiedle, gmina Michałowice, powiat pruszkowski. Karta działki wskazanej numerem ewidencyjnym, bez informacji o ofercie sprzedaży.

Dane sprawdzone automatycznie

Mediana RCN w okolicy	Powierzchnia	Środkowe 50% transakcji	Podstawa zabudowy
748 zł/m²	**4 737 m²**	**556–1 023 zł**	**MPZP**
grunty niezabudowane, 73 transakcje do 2,0 km	z granic ULDK: 4 737 m²	za m² gruntu, orientacyjnie, bez wyceny	teren A.3MN



analizowana działka

Granice z ULDK (GUGiK), EPSG:2180, pobrane 06.11.2026. Podkład: Ortofotomapa, GUGiK (WMS). Wymiary 15: ok. 90 × 60 m (najmniejszy prostokąt wokół działki).

Warunki techniczne dla tej działki (strefa podmiejska / poza zabudową śródmiejską): od granicy min. 4 m ścianą z oknami lub 3 m bez okien (§ 12 WT; przy szerokości ok. 60 m pas zabudowy ma szer. do ok. 52–54 m). Przysłanianie między budynkami: odstęp min. równy wysokości przesłaniania 1:1 (§ 13); nasłonecznienie pokoi mieszkalnych: min. 3 godz. w równonoc w godz. 7–17 (§ 60; brak ulg śródmiejskich).
Przepisy przejściowe WT (18 mies. od 20.09.2026, Dz.U. 2026 poz. 1161): inwestor może na oświadczenie stosować dotychczasowe WT (z nowelizacją z 08.2024) albo nowe rozporządzenie WT (projekt MRiT w RCL, który wyłącza m.in. balkony, loggie i okapy z bryły przesłaniającej).

Co można zbudować scenariusze

Działka leży w zasięgu planu miejscowego „w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice stanowiących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Komorów – część I"". Teren **A.3MN**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; dopuszczalne: usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Parametry z uchwały VII/45/2015: intensywność do 0,5; zabudowa do 35% działki; pow. biologicznie czynna min. 60%; wysokość do 10 m; nowa działka min. 800 m² (z 4 737 m² maks. 5 działek); miejsca postojowe: min. 2 m.p./dom (w tym garaż).

Treść uchwały VII/45/2015 · rysunek planu

Plan ogólny gminy

Plan ogólny gminy Michałowice (uchwała). Strefa **106SJ**: wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Obowiązuje plan miejscowy: to on określa zabudowę; plan ogólny wiąże nowe plany i warunki zabudowy.

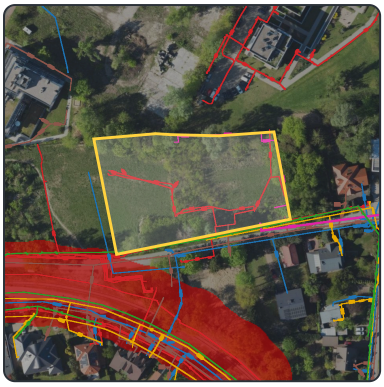
Wskaźniki strefy planu ogólnego (dla nowych planów): intensywność 0,5, udział powierzchni zabudowy 35%, wysokość 10 m, pow. biologicznie czynna min. 60%.

intensywność z planu miejscowego (teren A.3MN); PUM = 75% pow. nadziemnej

Intensywność / wariant	Pow. nadziemna	PUM ok.
0,5 (formalny maks. z planu)	2 370 m²	1 780 m²
Potencjał MN (maks. 5 budynków: wolnostojące lub bliźniaki)	1 000–1 670 m²	**750–1 250 m²**

Wiersz 1: górny limit ze wskaźnika na całej działce; wiersz 2: realny podział z MPZP (ok. 150–250 m² PUM na dom).

Ograniczenia i ryzyka



Kolizje i uzbrojenie na działce

Powierzchnia działki: **4 737 m²**. Pas zakazu (20 m od osi skrajnego toru) kończy się przy granicy — **0 m²** wewnątrz działki. Przez działkę przebiegają sieci (KIUT): **elektroenergetyczna, ciepłownicza** (wymagane pasy ochronne wg MPZP i gestora). Wg MPZP: **przebieg ciepłociągu przez teren A.3MN (§ 12)**.

pas zakazu (kolej: 20 m od linii toru)

ciepłownicza (przez działkę) · elektroenergetyczna (przez działkę) · gazowa · kanalizacyjna · telekomunikacyjna · wodociągowa

Pasy z BDOT10k i art. 43 ustawy o drogach publicznych; sieci z KIUT (tylko długie linie); brak sieci na rysunku nie dowodzi braku uzbrojenia. Orientacyjnie, bez dokładności geodezyjnej.

Sprawdź

Linia kolejowa ok. 20 m od działki

Według BDOT10k najbliższy tor jest ok. 20 m od granicy działki. Ustawa o transporcie kolejowym wymaga odsunięcia budynków od obszaru kolejowego (co najmniej 10 m od jego granicy, a budynków mieszkalnych co najmniej 20 m od osi skrajnego toru). Może to zmniejszyć część działki, na której da się budować. Do tego dochodzi hałas i drgania.

Sieci mogą przebiegać przez działkę: ciepłownicza, elektroenergetyczna

Na mapie KIUT linie sieci wchodzą w głąb działki (podpisy sieci nie są liczone). Sprawdź na mapie zasadniczej, czy przez działkę biegnie sieć; to może oznaczać strefę ochronną lub służebność przesyłu.

Zabytek z rejestru ok. 14 m od działki

Według rejestru zabytków nieruchomych (NID) obszar wpisany do rejestru leży ok. 14 m od działki. Roboty budowlane w otoczeniu zabytku wpisanego do rejestru wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków; zakres otoczenia ustala konserwator.

Informacja

Sieci w promieniu 30 m (KIUT): ciepłownicza, elektroenergetyczna, gazowa, kanalizacyjna, telekomunikacyjna, wodociągowa

Mapa uzbrojenia terenu (KIUT) pokazuje te sieci w pobliżu działki. To nie przesądza o warunkach przyłączenia; potwierdź je u gestorów sieci.

Użytki gruntowe z EGiB: Bi

Klasy użytków według ewidencji gruntów (Bi: inne tereny zabudowane). To nie są grunty rolne ani leśne, więc nie dotyczy ich wyłączenie z produkcji rolniczej; klasa nie dowodzi, że na działce stoi budynek.

Hałas lotniczy poniżej 55 dB (LDWN)

Strategiczna mapa hałasu Lotniska Chopina (PPL, LDWN) nie pokazuje na działce izofon od 55 dB (zasięg izofony 55 dB nie pokrywa się z granicą obszaru ograniczonego użytkowania z uchwały 76/11 — tę sprawdź w planie miejscowym). Hałas drogowy i kolejowy poza Warszawą nie jest objęty tym serwisem.

Ustalenia planu miejscowego dla terenu A.3MN

Z uchwały VII/45/2015: tylko zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza; zakaz zabudowy szeregowej; garaż/budynek gospodarczy do 60 m² zabudowy; zakaz blaszanych budynków gospodarczych i garażowych; nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu; nakaz lokalizacji zabudowy w ich obszarze; nakaz uwzględnienia strefy uciążliwości akustycznej komunikacji szynowej (A.KK) w budynkach mieszkalnych; przebieg ciepłociągu przez teren A.3MN (§ 12); WOCHK i strefa ochrony układu osiedla Strzecha Polska (§ 5, § 6) wg rysunku; miejsca postojowe: min. 2 m.p./dom (w tym garaż). Odczyt maszynowy z cytatami sprawdzonymi w kodzie; symbol terenu odczytany z rysunku planu, więc porównaj z oryginałem.

OK

Poza obszarami powodziowymi, podtopień i mokradeł

Mapy zagrożenia powodziowego (ISOK) i podtopień od wód gruntowych (PIG-PIB) nie obejmują tej działki, a BDOT10k nie pokazuje mokradeł, szuwarów i wód powierzchniowych w promieniu 100 m (ani rowów melioracyjnych do 50 m). Poziom wód gruntowych pod piwnicę lub garaż podziemny potwierdź w badaniach geotechnicznych i w planie miejscowym.

Poza formami ochrony przyrody

Dane GDOŚ nie wskazują na działce obszaru Natura 2000, parku, rezerwatu ani obszaru chronionego krajobrazu. Dane GDOŚ nie są wiążącym ustaleniem granic.

Brak osuwisk w rejestrze SOPO

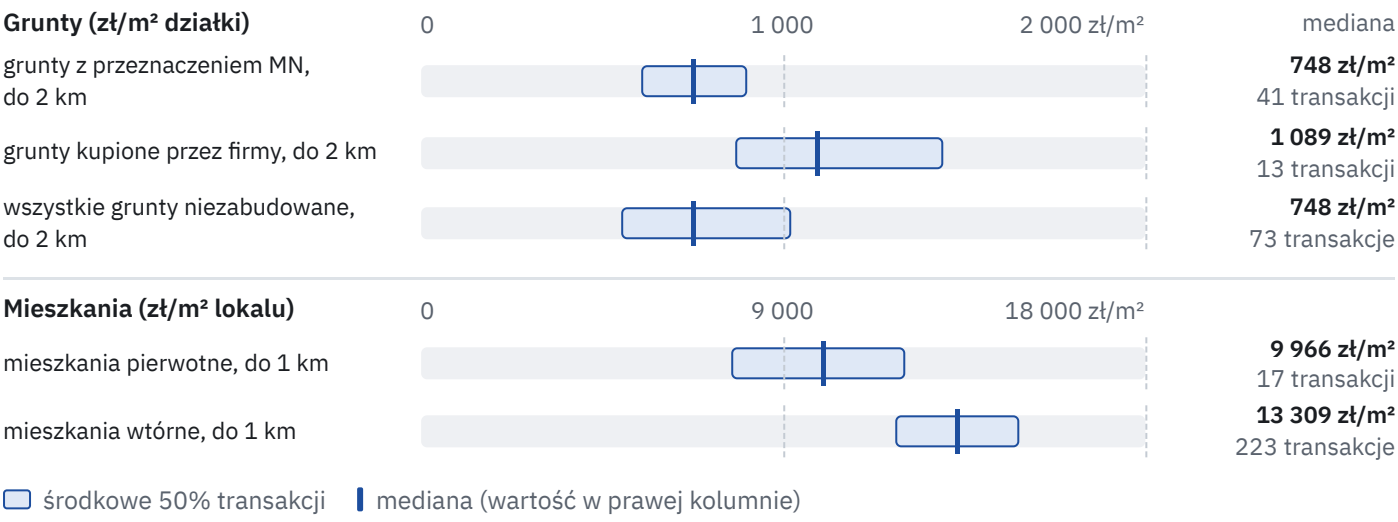
W rejestrze osuwisk PIG-PIB (SOPO) nie ma osuwisk ani terenów zagrożonych w promieniu 100 m. Rejestr obejmuje obszary zinwentaryzowane; nie zastępuje badań geotechnicznych.

Działka przylega do działki drogowej
Według EGiB działka graniczy z działką o użytku dr (nr 720) na odcinku ok. 91 m; krawędź jezdni utwardzonej według BDOT10k leży ok. 3 m od działki; droga gruntowa ok. 74 m. Użytek dr nie rozstrzyga, czy droga jest publiczna: sprawdź jej kategorię i zarządcę w gminie.

Nie sprawdzono

Nie sprawdzono automatycznie
Zanieczyszczenie gruntu (brak ogólnopolskiego rejestru; w razie wątpliwości badanie gruntu).

Cena na tle rynku RCN · Geoportal



Grunty w zł za m² działki (od 07.11.2023), mieszkania w zł za m² lokalu (od 06.11.2024). Ceny z rynku pierwotnego w RCN pochodzą z aktów przeniesienia własności i często odzwierciedlają umowy zawarte wcześniej.

Najbliższe transakcje gruntami niezabudowanymi po czyszczeniu danych

Data	Odległość	Miejscowość	Pow.	zł/m²	Przeznaczenie	Prawo
01.2025	0,2 km	Komorów, ul. Ceglana	1 328 m²	941	MN	własność
02.2026	0,2 km	Pruszków, ul. Lipowa	5 577 m²	4 841	MW	własność
09.2024	0,6 km	Komorów	1 200 m²	625	MN	własność
04.2026	0,7 km	Komorów, ul. Leśna	516 m²	2 277	MN	własność
12.2025	0,9 km	Komorów	528 m²	408	MN	własność

Z 112 rekordów w promieniu 2 km odrzucono cena poniżej 100 000 zł (19), transakcja poza wolnym rynkiem (1), powierzchnia poniżej 500 m² (1).

Źródła

- Działka: 142104_2.0002.15, analiza na żądanie, stan na 06.11.2026
- Plany ogólne: GML planu (BIP gminy Michałowice, plik plan-ogolny-gm20260831.gml (wersja obiektów z 31.08.2026)), uchwała: Dz. Urz. Woj. Maz. z 2026 r. poz. 9362
- Granice: ULDK (GUGiK), 06.11.2026
- Plany miejscowe: Krajowa Integracja MPZP (Geoportal), 06.11.2026
- Transakcje: Rejestr Cen Nieruchomości (Geoportal), 06.11.2026
- Zagrożenie powodziowe: ISOK (Wody Polskie); ochrona przyrody: GDOŚ; tory, drogi, wody i rowy: BDOT10k (GUGiK); uzbrojenie: KIUT (GUGiK), 06.11.2026
- Osuwiska i podtopienia: PIG-PIB (SOPO, mapa podtopień); hałas lotniczy: strategiczna mapa hałasu Lotniska Chopina (PPL / Geoportal), 06.11.2026