

ŁUKASZ ZIEMIAŃSKI
NIEUCHOMOŚCI · PODKARPACIE

— RAPORT O DZIAŁCE

Co można zrobić z tą *nieruchomością?*

Działka nr 226/1 · obręb Staroniwa II
gmina Rzeszów (miasto), powiat Rzeszów
Identyfikator: 186301_1.0214.226/1

Stan danych na 20.10.2026 · źródła: rejestry publiczne (GUGiK, ISOK, GDOŚ, NID, PIG, RCN)

z oceną eksperta. Raport ma charakter informacyjny i nie jest dokumentem urzędowym.

0 m

Najważniejsze *w pigułce*

0.4442 ha

POWIERZCHNIA (EGIB)

231 × 19 m

DŁUGOŚĆ × ŚR.

SZEROKOŚĆ

5,0%

ŚREDNI SPADEK

TERENU

KZ, 14MN

PRZEZNACZENIE W

MPZP

Ocena eksperta

Na ortofotomapie to wygląda jak zwykła zielona działka między domami. Plan miejscowy mówi coś innego: przez większość jej długości przebiega projektowana droga zbiorcza (KZ), a do zabudowy jednorodzinnej (14MN) przeznaczony jest tylko niewielki fragment.

Tak wygląda typowa pułapka przy zakupie: cena za metr liczona jak za działkę budowlaną, a w praktyce zbudować można dom najwyżej na małej części. Dodatkowo działka leży w terenie górniczym gazu ziemnego „Kielanówka-Rzeszów-1” — to nie wyklucza budowy, ale projektant musi to uwzględnić.

— *Lukasz Ziemiański*

1. Gmina

Wypis i wyrys z planu — dokładne granice terenu KZ i parametry zabudowy dla części 14MN.

2. Zarząd dróg

Czy i kiedy planowana jest budowa drogi — od tego zależy wartość i ewentualne odszkodowanie.

3. Decyzja

Kupujący: negocjuj cenę za część budowlaną, nie za całość. Sprzedający: wyceń części osobno.

Potencjał wartości

Jako działka budowlana

166–348 tys. zł

ok. 10% powierzchni × 373–784 zł/m² (działki niezabudowane w okolicy)

Część pod drogę publiczną odszkodowanie

ok. 90% działki — po wydzieleniu drogi gmina wypłaca odszkodowanie wg operatu

Zabudowa na działce do wyceny

wartość budynków ustalana po oględzinach

12 rzeczy, które sprawdziliśmy

Każdy obszar oceniony na podstawie rejestrów publicznych. Kolor paska pokazuje, czy temat jest w porządku, wymaga uwagi, stanowi ryzyko albo trzeba go potwierdzić na miejscu.

RYZYKO

Plan miejscowy

Większość działki (ok. 90%) to w planie teren drogi publicznej: KZ — Droga o funkcji zbiorczej (ok. 90% działki); 14MN — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ok. 10% działki). Zabudowa możliwa najwyżej na pozostałej części.

DO WERYFIKACJI

Plan ogólny gminy

Przy obowiązującym MPZP plan ogólny ma mniejsze znaczenie dla bieżących inwestycji — do sprawdzenia przy zmianie planu.

W PORZĄDKU

Użytki gruntowe

Użytki: PslV (pastwiska), RIIla (grunty orne), dr (drogi).

UWAGA

Teren górniczy

Teren górniczy „Kielanówka-Rzeszów-1” (gazy ziemne), ważny do 31.12.2038. Możliwe wymagania konstrukcyjne dla budynków.

W PORZĄDKU

Powódź

Poza obszarami zagrożenia powodziowego na mapach ISOK.

W PORZĄDKU

Ochrona przyrody

Brak form ochrony przyrody na działce (GDOŚ: Natura 2000, OChK, parki, rezerwaty).

W PORZĄDKU

Zabytki

Brak obiektów z rejestru zabytków NID na działce.

UWAGA

Kształt

Ok. 231 × śr. 19 m — wąska działka ogranicza układ zabudowy.

W PORZĄDKU

Ukształtowanie

Średni spadek ok. 5,0% (różnica wysokości 11,5 m).

W PORZĄDKU

Uzbrojenie

W pobliżu działki widoczne sieci uzbrojenia (KIUT) — szczegóły na mapie zasadniczej.

DO WERYFIKACJI

Dostęp do drogi

Do potwierdzenia na mapie ewidencyjnej i w gminie: czy działka graniczy z drogą publiczną lub ma służebność.

DO WERYFIKACJI

Osuwiska

Do weryfikacji w Systemie Osłony Przeciwosuwiskowej PIG (dane niedostępne online).

Granice, *kształt i teren*



Ortofotomapa (GUGiK) z granicą działki i siatką ewidencyjną



Mapa ewidencyjna — działki i budynki (Krajowa Integracja Ewidencji Gruntów)

Identyfikator działki

186301_1.0214.226/1

Położenie

podkarpackie, powiat Rzeszów, gm. Rzeszów (miasto), obręb Staroniwa II

Powierzchnia

0.4442 ha w ewidencji (z geometrii: 4 441 m²)

Użytki gruntowe

PsIV (pastwiska), RIIIa (grunty orne), dr (drogi)

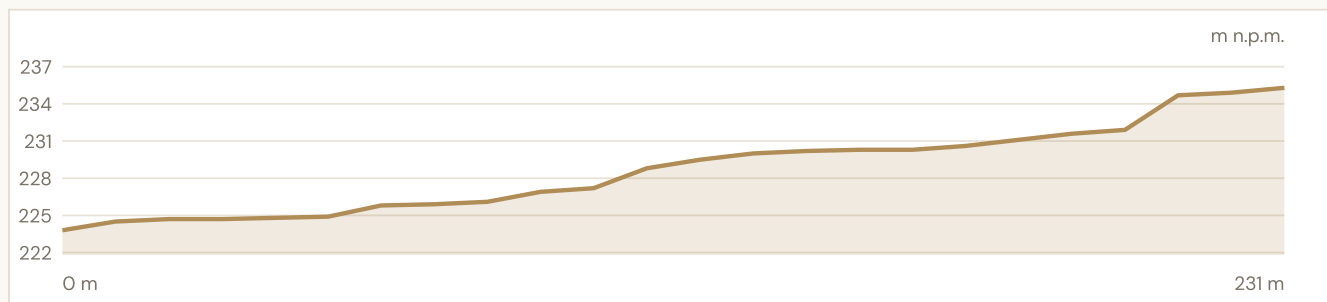
Grupa rejestrowa

4 — gmina

Wymiary

ok. 231 m długości, śr. 19 m szerokości

Profil terenu wzdłuż działki



Różnica wysokości wzdłuż działki ok. 11,5 m, średni spadek 5,0%. Spadek umiarkowany — wpływa na projekt dojazdu, posadowienie budynków i odprowadzenie wód opadowych.



Ustalenia planu (linie zabudowy, wysokość, powierzchnia biologicznie czynna, minimalna wielkość działki) są w tekście uchwały. Przed zakupem lub sprzedażą warto pobrać wypis i wyrys z planu w urzędzie gminy.

Teren, środowisko *i otoczenie*



PIG MIDAS — tereny i obszary górnicze, złoża



ISOK — obszary zagrożenia powodzią rzeczną

Teren górniczy

Kielanówka-Rzeszów-1 — gazy ziemne, ustanowiony 14.01.1994, ważny do 31.12.2038, nadzór: Okręgowy Urząd Górniczy – Krosno

Zagrożenie powodziowe

Poza obszarami zagrożenia (mapy ISOK, Wody Polskie)

Ochrona przyrody

Brak form ochrony na działce (GDOŚ)

Zabytki

Brak obiektów rejestru NID na działce

Uzbrojenie terenu

Sieci widoczne w KIUT w pobliżu działki

Osuwiska

Do weryfikacji (System Osłony Przeciwośuwiskowej PIG — dane niedostępne online)

Ceny transakcyjne *w okolicy*

Rzeczywiste ceny z aktów notarialnych (Rejestr Cen Nieruchomości) — działki niezabudowane, wolny rynek, od 2024 r., do 2,5 km od działki (31 transakcji).



Transakcje działek niezabudowanych 2024–2026 (promień 2 km)

● < 370 zł/m² ● 370–780 zł/m² ● > 780 zł/m²

GRUPA	TRANSAKCJE	MEDIANA	TYPOWO
Bez MPZP / WZ	10	396 zł/m ²	292– 437
Wszystkie niezabudowane	31	563 zł/m ²	373– 784

Przedziały są orientacyjne i nie stanowią wyceny w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ostateczna wartość zależy od stanu prawnego, możliwości zabudowy i oględzin.

Najbliższe transakcje porównywalnych działek ($\geq 0,1$ ha)

DATA	POW.	CENA	ZŁ/M ²	STATUS	ODL.
2025-11	0,35 ha	1 168 500 zł	333 zł/m ²	bez MPZP/WZ	0,4 km
2025-05	0,13 ha	500 000 zł	373 zł/m ²	bez MPZP/WZ	1,2 km
2024-11	0,17 ha	730 000 zł	437 zł/m ²	bez MPZP/WZ	2,0 km
2024-08	0,10 ha	560 000 zł	550 zł/m ²	nie podano	2,4 km
2026-08	0,10 ha	652 505 zł	641 zł/m ²	nie podano	2,4 km
2025-01	0,10 ha	500 000 zł	491 zł/m ²	nie podano	2,4 km

Skąd *pochodzą dane*

- Granice i dane ewidencyjne — GUGiK: ULDK, Krajowa Integracja Ewidencji Gruntów (stan na 20.10.2026).
- Ortofotomapa — Geoportal.gov.pl (GUGiK).
- Plany miejscowe — GUGiK: Krajowa Integracja Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego.
- Uzbrojenie terenu — GUGiK: Krajowa Integracja Uzbrojenia Terenu.
- Tereny górnicze i złoża — Państwowy Instytut Geologiczny, system MIDAS.
- Zagrożenie powodziowe — ISOK / Wody Polskie.
- Ochrona przyrody — Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska. Zabytki — Narodowy Instytut Dziedzictwa.
- Wysokości terenu — GUGiK: numeryczny model terenu. Ceny — GUGiK: Rejestr Cen Nieruchomości.

Raport ma charakter informacyjny. Nie jest wypisem i wrysem z planu, decyzją o warunkach zabudowy, operatem szacunkowym ani opinią prawną. Dane pochodzą z rejestrów publicznych według stanu na dzień sporządzenia i mogą być niekompletne lub nieaktualne. Przed decyzją należy potwierdzić je w urzędzie gminy, starostwie i u właściwych organów.

Chcesz omówić tę działkę?

Pomogę ocenić możliwości zabudowy, przygotować ofertę i poprowadzić sprzedaż lub **724 570 091** zakup do aktu notarialnego.