Hektaromat

PRZYKŁAD POGLĄDOWY · 17.10.2026

# Raport działki

## Jak czytać raport, źródła i metodyka

**ADRES**

Warszawa, ul. Sternicza 91

**IDENTYFIKATOR DZIAŁKI**

146502_8.1214.10

**POWIERZCHNIA Z GEOMETRII**

902,23 m²

**UŻYTEK EWIDENCYJNY**

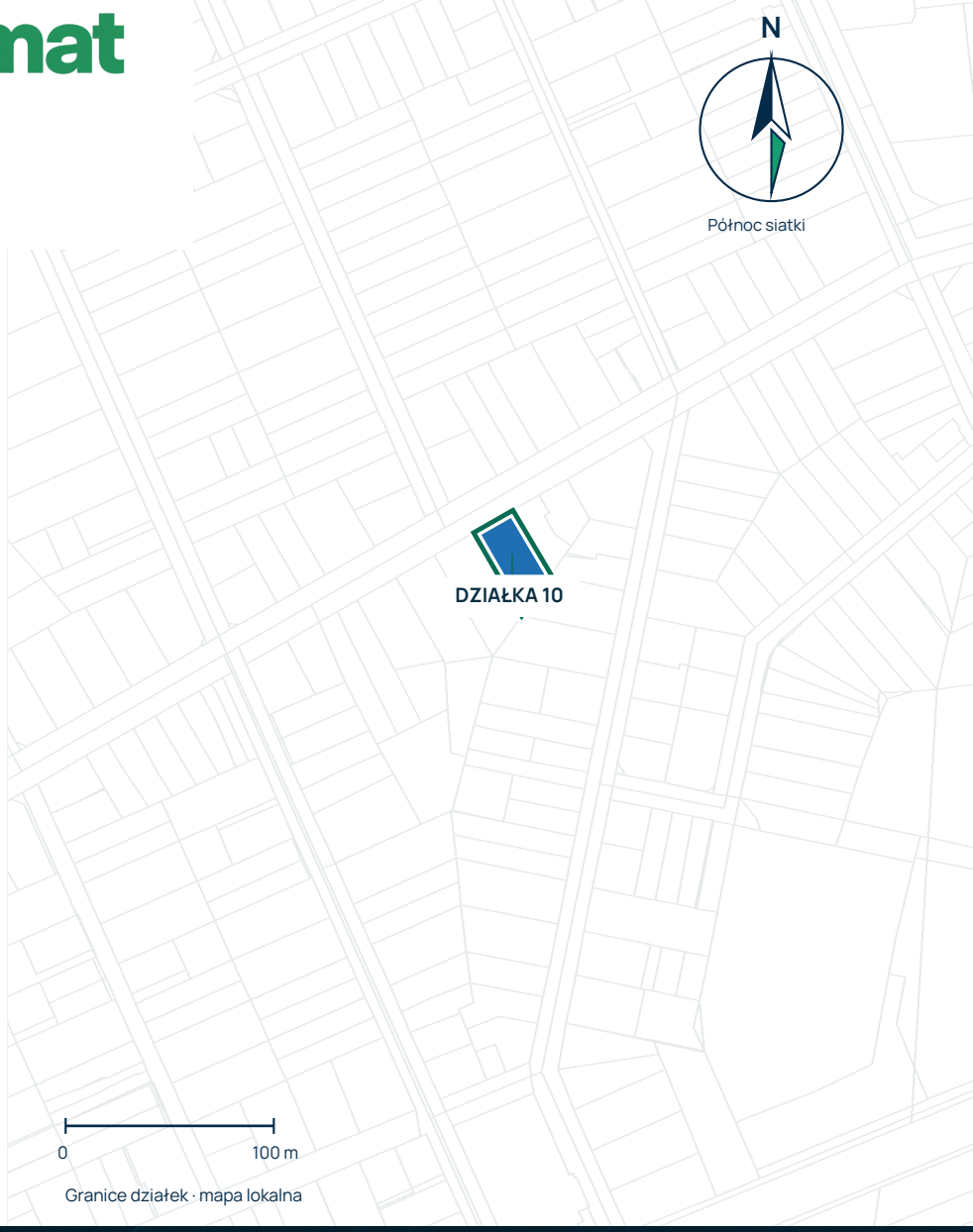
Nie ustalono; brak kwalifikowanej klasyfikacji EGiB

**MPZP / WZ: OBOWIĄZYWANIE**

Katalog gminy: 424 planów; objęcie działki nieustalone

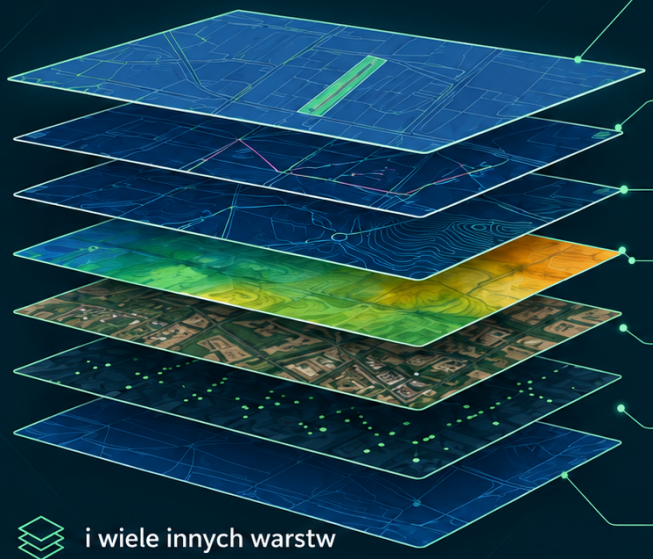
**POG: OBOWIĄZYWANIE**

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

## Jak czytać raport, źródła i metodyka

I · Ustalenia
II · Analizy
III · Źródła i metodyka

**Jak czytać raport** 3–5
Układ opracowania i znaczenie wyników.

**Zakres danych i braki** 5–9
Źródła i nieustalone kwestie.

**Słownik pojęć** 9–10
Objaśnienia użytych nazw i wskaźników.

**Pomiary i oględziny** 10–12
Odległości i miejsca sprawdzeń.

**Jak powstały analizy** 13–24
Metody obliczeń i założenia modeli.

**Dobór transakcji** 25–27
Zasady doboru i porównywania cen.

**Przypisy do map i wykresów** 27–32
Objaśnienia konkretnych wizualizacji.

**Rejestr źródeł i dat** 32–41
Pochodzenie danych i warunki korzystania.

**Rejestr ustaleń** 41–44
Zachowane ustalenia i kolejne działania.

**Uzupełniające wyniki analiz** 45–72
Pełne mapy, diagramy i wyniki.

**Rejestr źródeł i dat** 73
Pochodzenie danych i warunki korzystania.

**Szczegółowe wyniki** 74–78
Dodatkowe zestawienia i wartości.

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

# Jak czytać raport

**Jak czytać raport i mapy**
Zacznij od podsumowania. Potem wybierz temat w spisie treści; metody i pełne źródła znajdziesz na końcu raportu.

**Wynik źródła a brak materiału**
Sprawdzona warstwa bez obiektu daje wynik dla ocenionego zakresu. Brak materiału pozostaje osobną sytuacją. Przy każdej analizie opisano konkretną podstawę i dalszy krok.

**Procent czego?**
Sprawdź podstawę procentu: cała działka, otoczenie albo tylko obszar z danymi. „Pole ocenione" to część, dla której dało się obliczyć wynik; reszta nie otrzymuje wartości zero.

**Co oznaczają ograniczenia wyników**
Raport rozdziela treść dokumentu, wynik pomiaru geometrii i wynik modelu. Odczytane ustalenia opisuje wprost. Przy niepełnym materiale wskazuje konkretny brak oraz dokument lub sprawdzenie potrzebne przed decyzją.

**Wynik, znaczenie, dalszy krok**
Liczba lub mapa pokazuje wynik. Objaśnienie mówi, do czego można go użyć. Zalecenie wskazuje, co sprawdzić przed podjęciem decyzji.

**NMT i NMPT: dwa różne modele**
NMT opisuje wysokość gruntu. NMPT obejmuje też powierzchnie dachów i roślinności. Ich różnica przy różnych datach nie jest pomiarem dzisiejszej wysokości obiektu.

**Odległość, trasa i dojazd**
Odległość w linii prostej nie jest długością dojścia. Trasa z modelu drogi nie potwierdza prawa przejazdu, istnienia bramy ani przejezdności w terenie.

**Daty, skala i legenda**
Data raportu nie jest datą danych. Porównuj daty źródeł oraz legendy: podobny kolor na dwóch mapach może oznaczać inny zakres wartości. Skala pokazuje odległości na mapie.

**Zakres analizy publicznych danych**
Każdy rodzaj dowodu odpowiada na inne pytanie. Publiczne źródła opisują grunt i otoczenie; nie zastępują dokumentów prywatnych.

| Rodzaj informacji | Przykład w raporcie | Jak odczytywać |
|---|---|---|
| Odczyt rejestru | Granice, użytki, plan i transakcje. | Treść konkretnego zbioru i jego daty. |
| Obliczenie geometrii | Pola, odległości i styki granic. | Wynik zależy od geometrii obu obiektów. |
| Model przestrzeni | Rzędne, spadki, horyzont, światło i D8. | Wynik warunkowy: epoka, maska i parametry. |
| Kontekst regionalny | Powietrze, PEM, gleby i zasoby wód. | Skala wniosku odpowiada skali danych. |
| Jawny scenariusz | PBC, parking, wariant odsunięcia i taryfa. | Założenie nie jest ustalonym projektem. |

**Dokumenty prywatne mają osobny zakres**
Raport nie ustala właścicieli, obciążeń, treści umów ani praw do korzystania z cudzej parceli. Brak księgi wieczystej czy dokumentacji domu nie jest automatycznie brakiem publicznej analizy gruntu.

**Wnioski wynikają z połączenia analiz**
Własne wyniki pomagają wskazać kolejność dalszych sprawdzeń. Wariant, model i zapis źródła zachowują odrębne ograniczenia.

**Najpierw rodzaj dowodu, potem wniosek**
Brak danych pozostaje brakiem. Odległość, pole, indeks zdjęć i cena transakcji nie zastępują potwierdzeń spoza ich zakresu.

Własne wyniki i przypięte źródła. Zakres publiczny; warunki zastosowania i braki danych zachowano. Pełny rejestr dat pozostaje odrębnym wykazem.

# Jak czytać raport

| Zieleń i bilans | Dojazd jako ciąg |
|---|---|
| Brak sprawdzonego bilansu powierzchni biologicznie czynnej (PBC). | Nie ustalono ciągu styków. |

| Program zagospodarowania | Lokalny model wody |
|---|---|
| Brak sprawdzonego bilansu powierzchni. | Komórki bez niższego sąsiada: 83. Model bez opadu nie potwierdza zalewania ani wydajności odwodnienia. |

| Światło na ocenionej części gruntu | Rynek jako odniesienie |
|---|---|
| Wiosna: średnio 4,87 h, maksimum próbki 8,25 h. Wynik dotyczy 597,80 m² ocenionego gruntu. | 1 transakcji · mediana 282,22 zł/m². Próba: grunty niezabudowane. Na tej działce zapisano budynek; mediana opisuje inny stan nieruchomości, bez wyceny domu. |

**Połącz wyniki, zachowując ich warunki**
Najpierw potwierdź zastosowanie planu i podstawę dojazdu. Następnie porównuj układ funkcji z geometrią, lokalnym modelem i budżetem powierzchni.

Własne wyniki i przypięte źródła. Zakres publiczny; warunki zastosowania i braki danych zachowano. Pełny rejestr dat pozostaje odrębnym wykazem.

**Trzy rodzaje odpowiedzi**
Zapis źródła, obliczenie geometrii i jawny wariant mają różne podstawy. Rozróżnienie określa sposób użycia każdej liczby.

| Nie ustalono | 902,23 m² | 4 m |
|---|---|---|
| Odczyt rysunku planu | Geometria działki | Założenie odsunięcia |

| Zapis źródła | Obliczona relacja |
|---|---|
| Symbol terenu pochodzi z konkretnego rysunku planu. Użytek EGiB opisuje zapis ewidencji; nie jest zamiennikiem przeznaczenia planistycznego. | 902,23 m² wynika z własnej granicy. Odległości i wspólne odcinki zmienią się wraz z geometrią działki lub obiektu odniesienia. |

| Jawny wariant | Wspólny odczyt |
|---|---|
| Jednolity bufor granicy jest parametrem porównania. Nie zastępuje linii zabudowy, wyjątków, ochrony pożarowej ani indywidualnego projektu. | Powierzchnia poza obrysem budynku nie określa pojemności inwestycyjnej. Wnioski wymagają łącznego czytania planu, granicy i warunków zastosowania. |

**Nie każda liczba jest ustaleniem prawnym**
Źródło, geometria i scenariusz są wskazane osobno. Nie stosujemy punktowej oceny inwestycji ani niepotwierdzonej prognozy.

Własne wyniki i przypięte źródła. Zakres publiczny; warunki zastosowania i braki danych zachowano. Pełny rejestr dat pozostaje odrębnym wykazem.

**Daty porządkują obraz działki**
Wydanie raportu: 2026-10-17. Data opracowania nie zmienia epoki pomiaru, rysunku ani fotografii.

# Jak czytać raport

| 2022–2025 | 2025 | 2026 |
|---|---|---|
| Epoka NMPT | Epoka NMT | Wydanie opracowania |

Model powierzchni | Data NMPT: 2022-04-13, 2023-09-05, 2025-04-27. Górne powierzchnie gruntu i obiektów opisują ten pomiar; ponowne obliczenie światła nie aktualizuje przesłon.

Dokument i sprawdzenie | Data uchwały, publikacji, wejścia w życie i sprawdzenia źródła pełnią różne funkcje. Odczyt nowszego katalogu nie potwierdza aktualnej mocy każdego dokumentu.

Model gruntu | Data NMT: 2025-04-27. Różnica NMPT–NMT łączy dwa rodzaje powierzchni; ich daty wskazano powyżej. Nie jest automatycznie zmianą wysokości w czasie.

Obraz bez daty | Epoka ortofotomapy: nieustalona. Data pobrania obrazu nie jest datą nalotu; brak daty pozostaje jawny.

**Nowe opracowanie nie jest nowym pomiarem**
Daty i nieustalone epoki pozostają w pełnym wykazie źródeł. Aktualność danych nie wynika z samej daty wydania raportu.

Własne wyniki i przypięte źródła. Zakres publiczny; warunki zastosowania i braki danych zachowano. Pełny rejestr dat pozostaje odrębnym wykazem.

## Zakres danych i sprawdzeń

**Podstawa oceny · parametry i zakres**
Rejestr szczegółów użytych w ocenie. Każde ustalenie zachowuje zakres źródła i powiązanie z dalszym sprawdzeniem.

**GEOMETRIA**
902,23 m² · prostokąt obejmujący działkę 46,20 × 22,16 m. Podane wymiary dotyczą prostokąta obejmującego działkę. Nie opisują szerokości każdego jej fragmentu. Wymiary nie przesądzają o możliwości budowy.

**DOJAZD**
Droga BDOT biegnie po sąsiedniej działce: wspólny bok 21,7 m, od granicy do osi 8,8 m. Decyzja lub dokument dotyczący zjazdu do tej działki nie został dostarczony. Dokument zaliczenia drogi do kategorii publicznej nie został dostarczony. Dokument prawa dojazdu do tej działki nie został dostarczony. Dokumenty określają osobno status publiczny drogi, prawo korzystania i warunki zjazdu. Uzupełnij wskazane dokumenty i sprawdź położenie oraz techniczne warunki zjazdu.

**Słońce: wynik modelu**
Dzień wiosenny w modelu: 597,80 m² ocenionego gruntu; średnia 4,87 h. Przeszkody według modelu NMPT z 2022-04-13, 2023-09-05, 2025-04-27; to nie pomiar całej działki dziś.

**PLAN**
MPZP: brak potwierdzonych ustaleń dla tej działki. Treść POG i MPZP czytamy oddzielnie; potrzebne są parametry dokumentu właściwego dla planowanego domu. Podstawa planistyczna wymaga potwierdzenia. Potwierdź aktualną podstawę planistyczną i indywidualne warunki zastosowania; potem porównaj bilans funkcji.

**OBRYS**
92,12 m² w bazie topograficznej (BDOT) · 10,21% powierzchni działki. Obrys nie potwierdza dzisiejszego stanu ani legalności. Wariant limitu nie jest oceną zgodności istniejącego obiektu.

**TEREN**
Różnica wysokości gruntu 0,71 m · model z 2025. Sprawdź, w którą stronę opada grunt. Sama różnica wysokości nie określa odpływu wody ani nośności gruntu. Małe różnice wysokości nie zastępują rozpoznania odpływu.

**Bilans zieleni i utwardzeń**
Nie obliczono wariantu powierzchni biologicznie czynnej (PBC).

# Zakres danych i sprawdzeń

**WODA**
W modelu odpływu D8 83 komórek siatki nie ma niższego sąsiada, do którego model skierowałby wodę. Sprawdź scenariusz i datę mapy. Pola D8 nie są liczbą zastoisk; bez modelu opadu nie określają zalewania.

**Zakres raportu: czego nie ustalono**
Wyjaśniamy brakujące wyniki oraz warianty bez obszaru do obliczeń. Dostępne analizy pozostają w raporcie.

**Plan miejscowy i zależne warianty**
Brak sprawdzonej podstawy MPZP i kompletu danych do zależnych wariantów. Nie określamy dopuszczalnej zabudowy ani bilansu zależnego od planu. Sam plan ogólny nie zastępuje tych ustaleń.

**Dostęp · dwa kryteria geometrii**
Brak konturów użytków i klas dopuszczonych do tych obliczeń. Obraz mapy służy do podglądu i nie zastępuje danych do pomiaru powierzchni lub odległości. Wynik pozostaje nieustalony. Brak danych nie jest dowodem braku badanego zjawiska.

**Sieci przy wyznaczonym dojeździe**
Nie wyznaczono styku z użytkiem drogowym ani końca łańcucha dojazdu. Pominięto tylko ten wariant kadru. Dostępne obrazy sieci przy działce pozostają w raporcie.

Brak danych nie oznacza braku ograniczeń. Dostępne wyniki, wyniki zerowe oraz analizy z opisanymi ograniczeniami pozostają w raporcie. Pusty obszar wariantu nie jest brakiem danych.

**Niektóre opracowania sieci**
Nie ma podstaw do części map, nakładek lub pomiarów dotyczących sieci. Pominięto tylko brakujące opracowania. Dostępne mapy i wyniki pozostają w raporcie; nie potwierdzają możliwości przyłączenia.

**Model 3D z ortofotomapą**
Brak przygotowanej ortofotomapy dla tego wariantu wizualizacji. Nie oznacza to braku danych wysokościowych. Dostępne mapy terenu i modele 3D pokazujemy osobno.

**Geometria sąsiedztwa**
Nie można połączyć tego wyniku z wymaganymi, sprawdzonymi analizami działki. Wynik pozostaje nieustalony. Brak danych nie jest dowodem braku badanego zjawiska.

**PRZYŁĄCZA**
Dostępna jest mapa WMS sieci. Do potwierdzenia u operatora: możliwość przyłączenia, parametry i koszty. Potwierdź u operatora punkt, parametry i warunki przyłączenia; sprawdź właściwą taryfę i zakres robót.

**Plan ogólny: zakres rozpoznania**
W lokalnym zestawie raportu nie ma materiału potrzebnego do tej analizy. Nie ustalono, czy dostawca udostępnia go dla tego obszaru. Wynik pozostaje nieustalony. Brak danych nie jest dowodem braku badanego zjawiska.

**Geometryczne relacje dojazdu**
Brak konturów użytków i klas dopuszczonych do tych obliczeń. Obraz mapy służy do podglądu i nie zastępuje danych do pomiaru powierzchni lub odległości. Wynik pozostaje nieustalony. Brak danych nie jest dowodem braku badanego zjawiska.

**Lasy według konturów EGiB**
Brak dopuszczonych danych wektorowych konturów EGiB do tej analizy. Nie oznacza to braku lasów. Obraz WMS nie zastępuje konturów do obliczeń powierzchni.

**Sieci na ortofotomapie**
Brak przygotowanego zdjęcia lotniczego potrzebnego do tej nakładki. Dostępne obrazy sieci na pozostałych podkładach pozostają w raporcie.

Pominięte analizy i ich przyczyny opisano w tej części raportu.

**Koszty mediów**
Brak odpowiedniej podstawy cenowej dla tej działki i obszaru usługi. Nie podajemy kosztów ani opłat. Taryfy z innego obszaru nie są wynikiem dla tej działki.

**Atlas terenu na ortofotomapie**
Brak przygotowanej ortofotomapy dla tego wariantu wizualizacji. Nie oznacza to braku danych wysokościowych. Dostępne mapy terenu i modele 3D pokazujemy osobno.

**PVGIS · brak regionalnego wyniku**
Brakuje opublikowanej, zweryfikowanej referencji PVGIS przypisanej do tej działki. Wynik pozostaje nieustalony. Brak danych nie jest dowodem braku badanego zjawiska.

**Pomiary przestrzenne**
Nie można połączyć tego wyniku z wymaganymi, sprawdzonymi analizami działki. Wynik pozostaje nieustalony. Brak danych nie jest dowodem braku badanego zjawiska.

# Zakres danych i sprawdzeń

**Użytki gruntowe · mapa KIEG**
Brak zapisanego obrazu KIEG z widocznymi oznaczeniami tej warstwy. Nie określono klas ani ich powierzchni. Wynik pozostaje nieustalony. Brak danych nie jest dowodem braku badanego zjawiska.

**Zakres analiz · pełny wykaz**
Wykaz tematów i zakresów, które obejmuje raport. Przy każdym temacie podano ograniczenie lub odsyłacz do odpowiedniej analizy.

**Ortofotomapa bieżąca**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

**Strefy MPZP**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

**Parametry stref POG**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

**Budżet zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

**Ciąg rzeczywistego dojazdu**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

**Front działki związany z dojazdem**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

**Relacje do kolei i warunki zastosowania**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

**Szczegółowe przebiegi sieci i wariant przyłączy**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

**Makieta 3D i rzeczywiste przesłanianie**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

**Zasięg obliczeń słonecznych**
Zakres lokalnych obliczeń: strony wskazane poniżej. Wynik dotyczy ocenionego gruntu; brak wyniku poza maską nie oznacza cienia.

**Klasy gruntów · mapa KIEG**
Brak zapisanego obrazu KIEG z widocznymi oznaczeniami tej warstwy. Nie określono klas ani ich powierzchni. Wynik pozostaje nieustalony. Brak danych nie jest dowodem braku badanego zjawiska.

**Kraj, województwo, powiat i gmina**
Powiązano własną geometrię z zachowanymi granicami PRG. Hierarchia administracyjna i daty dotyczą lokalnego zbioru.

**Klasy i użytki ewidencyjne**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

**Strefy POG**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

**Parametry z treści MPZP przypisane do strefy**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

**Bilans parkingowy wariantu**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

**Przekroje i przewężenia korytarza dojazdu**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

**Rzuty zabudowy na działce**
Obrysy z lokalnego BDOT i własne pomiary; brak potwierdzenia stanu terenowego i legalności.

**Pięć rodzajów uzbrojenia**
Zachowano pięć natywnych warstw KIUT. Brak widocznej kreski nie potwierdza braku sieci, a obraz nie potwierdza przyłączenia.

**Lokalne taryfy i opłaty**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

**Punkty obserwacji i panoramy**
Wybrane punkty lokalnego modelu: strony wskazane poniżej. Nie wykonano panoramy fotograficznej ani oceny dalekiego krajobrazu.

**Roczny dostęp do słońca**
Roczny model dostępu Słońca na gruncie: strony wskazane poniżej. Przesłony do 60 m; bez pogody, dachu i prognozy energii.

# Zakres danych i sprawdzeń

**Zima, wiosna i lato**
Lokalne dni porównawcze zimy, wiosny i lata: strony wskazane poniżej. To model geometrii, nie pomiar pogody ani energii.

**Porównanie orientacji**
Porównanie kierunków w lokalnym modelu: strony wskazane poniżej. Wskaźnik geometryczny nie wyznacza produkcji instalacji w kWh.

**Przecięcia z warstwami powodziowymi**
Przecięcia i odległości do zachowanych warstw MZP/WORP. Nie wykluczają lokalnych podtopień.

**Zakłady SEVESO**
Pokazano zachowane punkty ZZR/ZDR do 25 km i ich pełny wykaz. Odległość nie określa stref skutków awarii ani prawdopodobieństwa.

**Pomiary pól elektromagnetycznych**
Zachowano pomiary regionalne i ograniczenia odczytów. Nie ustalono ekspozycji na działce, pełnej niepewności ani wszystkich parametrów oceny.

**Regionalny monitoring gleb**
Pokazano punkty regionalnego monitoringu gleb i ich odległości. Nie są badaniem gruntu tej działki.

**Analiza zmian między ortofotomapami**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

**RCN, selekcja i rozrzut cen**
Zachowany RCN i jawne filtry. Pusta próba pozostaje bez statystyk; wynik nie jest wyceną.

**Przekroje rozpoznanej działki drogowej**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

**Profile NMT i NMPT z punktów**
Strona profili i ich kwalifikacji: strony wskazane poniżej. Model obejmuje cztery kierunki do 60 m; bez oceny dalszego terenu.

**Jawne scenariusze powierzchni parkingu**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

**Punkty pomiarowe z bezpośredniego arkusza GIOŚ**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

**Wrażliwość na wysokość na wspólnej masce**
Wysokości na wspólnej masce lokalnego gruntu: strony wskazane poniżej. To wrażliwość modelu, nie prognoza dla okna lub dachu.

**Regionalny kontekst PVGIS**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

**Lokalne kierunki spływu i zagłębienia**
Obliczono D8 na zachowanym NMT oraz komórki bez niższego sąsiada. Bez modelu opadu, wypełniania zagłębień i oceny zalewania.

**Ochrona przyrody**
Zachowane geometrie GDOŚ i własne otoczenie. Nie przesądzają aktualnych ograniczeń prawnych.

**Monitoring jakości powietrza**
Roczna ocena GIOŚ 2025 w powiązaniu z właściwą gminą i strefą. Nie jest pomiarem na działce ani identycznym wynikiem każdej części gminy.

**Geologia, złoża i kontekst wód podziemnych**
Zachowane geometrie regionalne oraz wpisy złóż. Nie określają warunków posadowienia ani poziomu wody.

**Historia ortofotomapy**
Przecięcia indeksów i roczniki. Nie potwierdzono pokrycia samymi zdjęciami ani zmian obrazu.

**Reguły sytuowania z warunkami zastosowania**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

**Graf sąsiedztwa działek drogowych**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

**Kątowy profil przesłon z punktów**
Lokalny horyzont i kierunki: strony wskazane poniżej. Model sięga do 60 m; nie potwierdza przesłon dalszego krajobrazu.

**Jawne scenariusze bilansu powierzchni**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

**Kandydaci ustaleń w zapisanej treści MPZP**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

# Zakres danych i sprawdzeń

**Transformacja układu wysokości lokalnymi siatkami**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

Wynik geometryczny, model, zapis rejestru i zastosowanie prawne mają odrębny zakres. Brak rozstrzygnięcia nie oznacza braku ograniczeń.

**Regionalna referencja PVGIS i sezonowość energii**
Nie ustalono — brak kwalifikowanego wyniku dla tego zakresu.

## Pojęcia używane w raporcie

**Pojęcia używane w raporcie**
Jeden słownik pojęć, oznaczeń i modeli. Szczegółowe metody opisano przy analizach oraz w części metodologicznej.

**Powierzchnia geometryczna**
Pole obliczone z granicy zapisanej w bazie. Może różnić się od powierzchni ewidencyjnej.

**NMT / NMPT**
Numeryczny model terenu: siatka wysokości powierzchni gruntu. Numeryczny model pokrycia terenu: wysokości powierzchni gruntu i obiektów nad gruntem. Różnica wysokości modeli. Może opisywać wysokość obiektów po sprawdzeniu zgodności źródeł. NMT opisuje wysokość samego gruntu; NMPT obejmuje też dachy i roślinność. Różnica modeli z różnych dat nie jest jedną wysokością budynku.

**Bilans wykopu i nasypu**
Porównanie objętości w przyjętym scenariuszu ukształtowania powierzchni; nie jest kosztorysem robót.

**Graf działek drogowych**
Połączenia parceli przez wspólne granice. Ciąg w grafie nie dowodzi prawa przejazdu ani przejezdności.

**Kontekst regionalny**
Informacja o stacji, punkcie lub obszarze obejmującym otoczenie. Nie stanowi pomiaru warunków na samej działce.

**EGiB · B, Ls, dr**
Ewidencja gruntów i budynków. B: tereny mieszkaniowe; Ls: lasy; dr: drogi. Same kody nie potwierdzają prawa zabudowy ani przejazdu.

**POG / OUZ**
POG: plan ogólny gminy. OUZ: obszar uzupełnienia zabudowy. Projekt zachowuje status projektu; samo oznaczenie nie jest pozwoleniem na budowę.

**PRG**
Państwowy rejestr granic; źródło granic administracyjnych.

**Identyfikator działki**
Pełny kod pozwalający odróżnić działki o tym samym numerze w różnych obrębach.

**Obwód**
Długość całej granicy działki, z uwzględnieniem jej załamań.

**Rzędna**
Wysokość punktu względem wskazanego układu wysokościowego.

**Rozdzielczość siatki**
Odstęp między próbkami modelu. Nie jest równoznaczny z dokładnością pomiaru.

**Odległość przestrzenna**
Odległość w układzie mapy. Bez analizy sieci nie oznacza długości trasy ani czasu dojazdu.

**Przekrój korytarza**
Długość odcinka wewnątrz obrysu działki drogowej w wybranym miejscu. Nie jest pomiarem wolnej szerokości jezdni.

**PEM**
Pola elektromagnetyczne. Wynik pomiaru dotyczy wskazanego miejsca, terminu i warunków wykonania.

**MPZP / WZ**
MPZP: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego; WZ: decyzja o warunkach zabudowy. Odczyt dokumentu nie potwierdza jego aktualnej mocy.

**PBC**
Powierzchnia biologicznie czynna. Jej sposób liczenia wynika z definicji wskazanego planu. Teren poza budynkiem nie zawsze spełnia tę definicję.

# Pojęcia używane w raporcie

**Q90**
Wartość na 90-procentowej pozycji próbek ułożonych od najniższej do najwyższej. Daje poziom bryły NMPT, nie kalenicę ani wysokość prawną.

**Hałas · dB, LDWN, LN**
dB: jednostka poziomu dźwięku. LDWN obejmuje dzień, wieczór i noc, LN — noc. Wyniki historycznego modelu nie są pomiarem na działce.

**CRS / EPSG**
CRS to układ współrzędnych mapy, EPSG to jego oznaczenie. W EPSG:2180 odległości liczymy w metrach; układ wysokości podano osobno.

**ZZR / ZDR**
Zakłady zwiększonego (ZZR) lub dużego (ZDR) ryzyka poważnej awarii. To kategorie zakładów, nie klasy ryzyka działki ani zasięgi skutków awarii.

**PVGIS / kWp**
PVGIS oblicza przykładową produkcję energii słonecznej; kWp określa moc szczytową instalacji. Wynik regionalny nie uwzględnia lokalnych przesłon.

**PM10 / PM2,5**
Oznaczenia pyłów zawieszonych w powietrzu. W raporcie podano dane dla gminy; nie są to pomiary stężenia na tej działce.

**BDOT10k / OSM**
Źródła map: BDOT10k dostarcza m.in. obrysy budynków, a OSM (OpenStreetMap) drogi, usługi i zieleń. Zapis nie potwierdza obecnego stanu.

Wynik geometryczny, model, zapis rejestru i zastosowanie prawne mają odrębny zakres. Brak rozstrzygnięcia nie oznacza braku ograniczeń.

# Jak rozumieć pomiary i oględziny

**Oględziny · zakres i dokumenty**
Dokumenty i zakres rozpoznania uzupełniają ponumerowane miejsca oględzin.

Numery oznaczają miejsca wynikające z zapisanych geometrii. Nie wskazują bramy, miejsca przyłączenia ani trasy dojazdu.

Sprawdzenie dokumentów — Podstawa realizacji domu: Ustal obowiązujący MPZP lub właściwą decyzję WZ oraz aktualny status materiałów planistycznych.

Sprawdzenie dokumentów — Prawo dojazdu i zjazd: Sprawdź tytuł prawny przejazdu i warunki zjazdu. Bliskość drogi ani styk geometryczny nie potwierdzają dostępu.

Sprawdzenie dokumentów — Warunki przyłączenia: Zapytaj właściwych operatorów o możliwość, parametry i warunki przyłączenia mediów.

Sprawdzenie dokumentów — Granice w terenie: Porównaj stan ogrodzeń i użytkowania z dokumentacją; w razie wątpliwości zleć właściwe czynności geodezyjne.

Sprawdzenie dokumentów — Grunt i odpływ wód: Sprawdź ślady wilgoci, rowy i odpływy, najlepiej także po opadzie; dobierz zakres rozpoznania geotechnicznego do inwestycji.

Ograniczenie: Punkty wyznaczono z dostarczonej geometrii źródeł. Nie potwierdzają obecnego stanu w terenie.

Ograniczenie: Mapa nie wskazuje zatwierdzonego wejścia, zjazdu, przyłącza ani lokalizacji domu.

Ograniczenie: Model zagłębień jest wskazówką do oględzin; nie stwierdza stojącej wody ani zagrożenia powodziowego.

Ograniczenie: Pytania formalne nie mają współrzędnych i nie są nanoszone na mapę.

Ograniczenie: Dodatkowe obiekty do oględzin wybrano w pasie do 50 m od działki. Poza tym pasem pozostało 2243 zapisanych obiektów. To zakres mapy oględzin; nie oznacza braku odleglejszych obiektów ani zagrożeń.

Przypisy do wizualizacji · s. 27

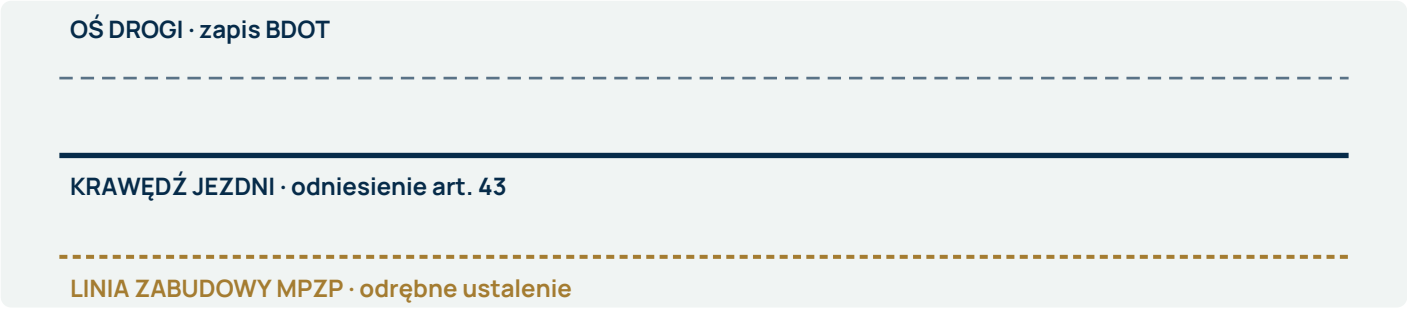
**Źródła i daty · s. 32**

## Jak rozumieć pomiary i oględziny

Źródła i daty · s. 32

# Droga i kolej: właściwa linia pomiaru

Odległość od osi jest obserwacją mapową. Przepisy wskazują również krawędź jezdni, granicę obszaru kolejowego lub linię planu — wymagające osobnych danych.




SCHEMAT · bez skali · wzajemne położenie linii przykładowe, nie odtworzone na działce

**NAJBLIŻSZA ZAPISANA OŚ DROGI**

**8,79 m**

BDOT · fid 3482857

**NAJBLIŻSZA ZAPISANA OŚ TORU**

**460,88 m**

BDOT · fid 58750

### Droga gminna: 6 / 15 m

Art. 43: od zewnętrznej krawędzi jezdni, odpowiednio w terenie zabudowy i poza nim. Mniejsza odległość wymaga właściwej zgody zarządcy. Kategorii drogi i krawędzi nie potwierdzono; oś ani użytek dr ich nie zastępują.

### Kolej: 10 m i 20 m łącznie

Art. 53: od granicy obszaru kolejowego oraz osi skrajnego toru. Dla określonych funkcji hałas może wymagać większej odległości; ustawa zawiera wyjątki. Nie ustalono prawnej granicy obszaru ani skrajności zapisanego toru.

### Pomiar mapowy nie rozstrzyga dopuszczalnego usytuowania

Najbliższy obiekt nie musi być drogą publiczną. Wartości osi nie są odległościami od krawędzi jezdni, linii MPZP ani granicy obszaru kolejowego. Potrzebna jest kwalifikacja projektu.

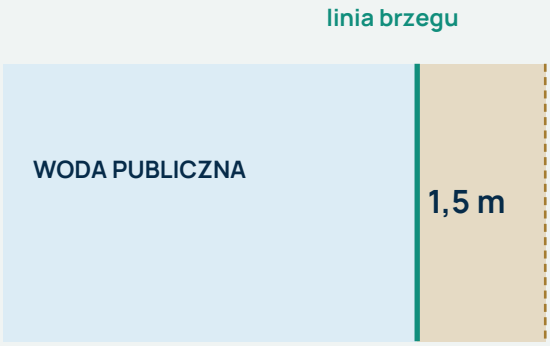
Źródła: drogi publiczne art. 43 (red. 19.08.2026), transport kolejowy art. 53 (red. 03.08.2026) · BDOT · EPSG:2180. Brak kwalifikacji prawnych linii.

## Jak rozumieć pomiary i oględziny

Źródła i daty · s. 32

# Woda: dostęp do brzegu i odpływ

Pas przejścia przy określonych wodach publicznych i zagospodarowanie deszczówki to różne zagadnienia. Obiekt BDOT nie wyznacza automatycznie prawnej linii brzegu.




**GRUNT PRZY BRZEGU**

Zakaz grodzenia i utrudniania przejścia w ustawowym zakresie.

SCHEMAT ART. 232 · bez skali · brak ustalenia linii brzegu na tej działce

| | |
|---|---|
| Powierzchnia wodna BDOT | **278,25 m** |
| Ciek BDOT | **brak obserwacji** |
| Rów BDOT | **291,00 m** |

Od granicy działki do zachowanej geometrii; nie do prawnie ustalonego brzegu.

### Nie każdy obiekt wodny

Art. 232 dotyczy określonych wód publicznych. Przewiduje wyjątki, m.in. dla stref ochrony bezpośredniej, obrębów hodowlanych i terenów zamkniętych. Status najbliższych obiektów pozostaje nieustalony.

### Odpływ: rozpoznanie lokalne

NMT i D8 opisują teren, nie chłonność gruntu ani skutki opadu. Potrzebne są warunki lokalne i projekt.

### 1,5 m nie jest ogólną odległością budynku od wody

Nie wyznaczamy automatycznego pasa zakazu zabudowy wokół rowów i zbiorników. Odległości BDOT nie potwierdzają prawa dostępu ani możliwości odprowadzania wody.

Źródła: Prawo wodne art. 232 (tekst red. 10.09.2026) · lokalne BDOT · EPSG:2180. Status wód i linia brzegu nieustalone.

# Metody analiz

**Które budynki obejmuje model 3D**
Scena obejmuje 387 zapisów obrysów. Pułap Q90 dopuszczono dla 304; dla 83 wysokość pozostaje nieustalona. Historyczne próbki nie potwierdzają obecnego stanu zabudowy.

| Zakres | Wynik |
|---|---|
| Zapisy obrysów w scenie | 387 |
| Bryły z poziomem Q90 | 304 |
| Wysokość pozostaje nieustalona | 83 |
| Obrys i wnętrze objęte modelem | 363 z 387; pełne pokrycie samo nie kwalifikuje pułapu. |

Podane liczby dotyczą całej sceny. Obrysy bez sprawdzonej wysokości nie otrzymują zastępczego pułapu.

Zakres modelu

Historyczne NMT/NMPT i obrysy BDOT. Metoda oraz ograniczenia: „Jak czytać model zabudowy". Źródła: S23, S24, S22, S05. Szczegóły w rejestrze.

**Metody · podstawa i granice wniosków**
Liczby, sposób interpretacji i ograniczenia zachowano przy właściwej analizie.

| Powierzchnia i rzeczywisty kształt | Wysokości obiektów i zgodność modeli |
|---|---|
| Sama powierzchnia nie określa miejsca na budynek. Wąskie przewężenia, załamania i rozłączne części mogą ograniczać układ projektu. | Różne daty modeli mogą ujawniać zmiany obiektów albo gruntu. Wysoka różnica nie identyfikuje automatycznie drzewa lub budynku. |
| Powierzchnia geometryczna: 902,23 m² | Rok NMT: 2 025 rok |
| Szerokość obróconej obwiedni: 22,16 m | Wspólne pokrycie działki NMPT/NMT: 100,00 % |
| Długość obróconej obwiedni: 46,20 m | Udział działki z różnicą NMPT–NMT ponad 2 m: 30,62 % |

Element interpretacji: Podstawa obliczenia

Znaczenie dla tej analizy: Pole i wymiary wynikają z geometrii działki. Boki minimalnej obróconej obwiedni opisują prostokąt obejmujący obrys.

Znaczenie dla tej analizy: Różnicę NMPT–NMT interpretuje się przy zgodnym układzie wysokościowym i siatce, na wspólnym pokryciu.

Element interpretacji: Granica wnioskowania

Znaczenie dla tej analizy: Sama powierzchnia nie określa miejsca na budynek. Wąskie przewężenia, załamania i rozłączne części mogą ograniczać układ projektu.

Znaczenie dla tej analizy: Różne daty modeli mogą ujawniać zmiany obiektów albo gruntu. Wysoka różnica nie identyfikuje automatycznie drzewa lub budynku.

Element interpretacji: Następne porównanie

Znaczenie dla tej analizy: Porównaj obrys zamierzenia z najwęższymi fragmentami, a granice wymagające dokładnego tyczenia potwierdź pomiarem.

# Metody analiz

Znaczenie dla tej analizy: Porównuj różnicę z obrysami i obrazem. Makieta nie uzupełnia nieznanych wysokości na podstawie samego wyglądu sąsiedztwa.

**Źródła i daty · s. 32**

Interpretacja i dokumentacja

# Metody · podstawa i granice wniosków

Liczby, sposób interpretacji i ograniczenia zachowano przy właściwej analizie.

**Usługi · odległość i dostępność**

Jak wybieramy usługi, mierzymy odległości i pokazujemy granice rozpoznania.

**Od czego mierzymy?**

Mierzymy najkrótszy odcinek od całej geometrii działki do punktu, linii lub obszaru zapisanego w OSM. Punkt leżący na działce ma odległość zero. Obliczenia wykonujemy w metrach w układzie EPSG:2180.

**Jak znajdujemy najbliższe usługi?**

Dla każdej kategorii wybieramy wpis o najmniejszej odległości w zapisanym zbiorze. Wpisy bez nazwy także są uwzględniane. Cel położony dalej niż 2 km nadal może być pokazany w tabeli.

**Co oznaczają liczby w promieniach?**

Kolumny 500 m, 1 km i 2 km narastają — nie należy ich sumować. Liczymy odrębne obiekty OSM, a nie potwierdzone placówki. Dwie platformy przystanku mogą być osobnymi wpisami.

**Jaki obszar sprawdzono?**

Sprawdzono lokalny zbiór OSM w promieniu 20 km od działki: punkty, linie i poligony. Odczyt lokalnej bazy nie potwierdza aktualności ani kompletności danych dostawcy.

**Odległość nie jest trasą**

Odcinek w linii prostej nie potwierdza wejścia, chodnika, prawa przejazdu, godzin otwarcia ani działania usługi. Trasy i dojazd wymagają odrębnej oceny.

**Przykład z tego raportu**

Szkoła · Szkoła Podstawowa nr 306 im. ks. Jana Twardowskiego · 175 m. To najbliższy pasujący wpis w zachowanym źródle, nie rekomendacja konkretnej placówki.

**Jak dobrano wysokości brył Q90**

Końcowa kwalifikacja: 304 z 387 obrysów. Poniżej reguły oraz własny przykład przyjęty i niezakwalifikowany.

**01 · Źródła i ich epoki**

NMT: 2025; NMPT: 2022-04-13, 2023-09-05, 2025-04-27. Obrysy BDOT mają odrębne daty wersji.

**02 · Próbki we wnętrzu**

Obrys pomniejszamy o 1 m. Wymagane co najmniej 12 komórek i 98% ważnych par NMT/NMPT.

**03 · Stabilność powierzchni**

Q10 różnicy NMPT−NMT ≥ 2 m; rozstęp Q90−Q10 samego NMPT ≤ 3 m. Q90 daje rzędną pułapu.

**04 · Kwalifikacja całego obiektu**

Pełny obrys i wnętrze muszą mieścić się w siatce. Każda rozłączna część przechodzi kontrolę próbek.

**05 · Wspólny końcowy rejestr**

304 zakwalifikowanych; 83 bez pułapu. Scena wykorzystuje te same zakwalifikowane obrysy.

Własny przykład / ID sceny: ID 221 · przyjęty · Wynik końcowego sprawdzenia: Pułap 121,29 m; 223 komórek.

Własny przykład / ID sceny: ID 10 · brak kwalifikacji · Wynik końcowego sprawdzenia: Siatka nie obejmuje całego obrysu. Siatka nie obejmuje całego wnętrza obrysu. Mniej niż 12 komórek we wnętrzu. Co najmniej jedna rozłączna część nie ma pełnego wnętrza z wymaganymi próbkami.

**Wysokość modelu nie jest wysokością prawną**

Q90 nie mierzy kalenicy. Obiekt niezakwalifikowany zachowuje brak wysokości; umowne 6 m służy osobnemu schematowi i nie wchodzi do analiz słońca.

**Źródła i daty · s. 32**

# Metody analiz

**Trasy · metoda i ograniczenia**
Poniżej zachowano wszystkie ograniczenia modelu przypisanego do tej działki. Dotyczą zarówno mapy, jak i pełnego zestawienia tras.

**Zakres i ograniczenia modelu**
Scenariusz OSM: brak tagu zakazu traktowano jako możliwość przejścia, bez potwierdzenia prawa dostępu i wejść. Łączniki do sieci są geometryczne; przerwy w grafie nie dowodzą braku dojścia.

Wyłącznie model zapisanej sieci OSM; bez potwierdzenia prawa dostępu, przejezdności, wejść lub braku barier.

Model łączy działkę z najbliższym zapisanym wierzchołkiem do 100 m, a cel z najbliższym wierzchołkiem do 60 m. Łączniki nie są rozpoznanym dojściem.

Przeliczenie 4,5 km/h oznacza wyłącznie długość modelową / 75 m/min; nie jest prognozą czasu podróży.

Wspólne dokładne wierzchołki łączą się tylko przy równych layer/bridge/tunnel; przecięcia bez wierzchołków nie tworzą skrzyżowań.

Wybór najbliższego wierzchołka może ominąć dalszy połączony wierzchołek. Brak wyniku nie dowodzi braku dojścia.

Brak zapisanego zakazu traktuje się modelowo jako możliwość przejścia; brak i nieaktualność tagów nie są zweryfikowane.

Przekroczenie 100 000 wierzchołków lub 2 048 celów zatrzymuje kwalifikację (HOLD); brak pełnej selekcji źródeł oznacza niedostępny wynik. Nie kwalifikuje to każdej działki, w szczególności gęstych obszarów miejskich.

Scenariusz geometryczny OSM; bez potwierdzenia dostępu ani prognozy podróży. Źródła: S31. Szczegóły w rejestrze.

# Metody analiz

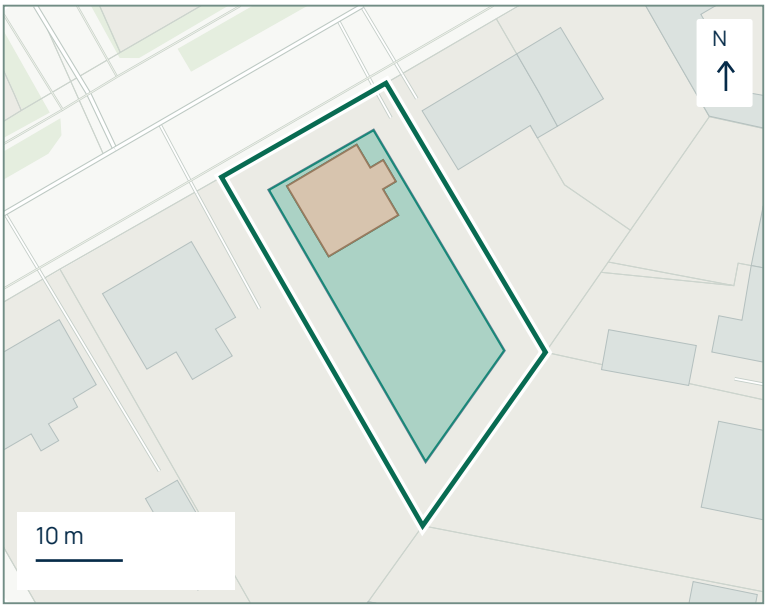
Interpretacja i dokumentacja

# Odsunięcie 4 m — maska i metoda

Własne geometryczne warianty i zapisane obrysy; bez ustalania prawa zabudowy.

## Pole wewnątrz odsunięcia 4,0 m: 456,44 m²

To pełna maska geometryczna, przed odjęciem zapisanych obrysów. Po ich odjęciu pozostaje 364,32 m².




4,0 m mierzone do wnętrza własnej granicy. Zachowano rozłączne części i otwory. Pole liczymy z geometrii, w m², EPSG:2180.

Zieleń: działka · niebieski: pełna maska · zielony: poza obrysem · brąz: budynek

| Odsunięcie | Badany obszar m² | Obrysy w obszarze m² | Poza obrysami m² |
|---|---|---|---|
| 3 m | 555,30 | 92,12 | 463,18 |
| 4 m | 456,44 | 92,12 | 364,32 |
| 5 m | 365,99 | 87,26 | 278,73 |

Wariant modelowy nie ustala linii zabudowy ani wymaganych odległości prawnych. Kształt, aktualny budynek i możliwość realizacji wymagają odrębnego sprawdzenia.

Podkład: OSM / BDOT10k / EGiB · © OpenStreetMap contributors · s. 32

**NMPT−NMT · próbki i ograniczenia**

Q10 różnicy | Mediana różnicy | Q90 różnicy

**5,76 m | 6,95 m | 7,86 m**

**Obrys → wnętrze −1 m → środki komórek → NMPT−NMT → rozkład**

# Metody analiz

| Przedział różnic wysokości [m][1] | Próbki | Udział w ważnych próbkach |
|---|---|---|
| 3,39 – 3,88 | 1 | 0,4% |
| 3,88 – 4,37 | 0 | 0,0% |
| 4,37 – 4,86 | 0 | 0,0% |
| 4,86 – 5,35 | 0 | 0,0% |
| 5,35 – 5,84 | 30 | 13,5% |
| 5,84 – 6,33 | 37 | 16,6% |
| 6,33 – 6,82 | 35 | 15,7% |
| 6,82 – 7,31 | 31 | 13,9% |
| 7,31 – 7,80 | 55 | 24,7% |
| 7,80 – 8,29 | 34 | 15,2% |

[1] Przedziały lewostronnie domknięte; ostatni zawiera też prawą granicę. Środki komórek, nie powierzchnia dachu. Mapa próbek: cz. II, s. 20.

Próbki 223 · brakujące 0 · pokrycie 100,00%. Kwantyle empiryczne, bez interpolacji.

Epoki: NMPT: 2022-04-13, 2023-09-05, 2025-04-27 · NMT: 2025-04-27 · PL-EVRF2007-NH.

**Różnica modeli nie jest jedną wysokością budynku**
NMT i NMPT mają odrębne epoki. Środki komórek we wnętrzu obrysu nie przesądzają o kształcie ani wysokości dachu. Dobór brył Q90 pozostaje bez zmian.

# Metody analiz

Źródła i zakres dowodów

# Metody · podstawa i granice wniosków

Liczby, sposób interpretacji i ograniczenia zachowano przy właściwej analizie.

**Rzeźba terenu i lokalny spadek**

Średni lokalny spadek nie jest nachyleniem jednej płaszczyzny całej działki. Krótkie skarpy mogą podnosić średnią.

Zakres wysokości NMT: 0,71 m

Średni lokalny spadek Horn 3×3: 2,14 °

Pokrycie działki NMT: 100,00 %

Element interpretacji: Podstawa obliczenia

Znaczenie dla tej analizy: Zakres wysokości opisuje skrajne próbki w działce. Lokalny spadek Horn 3×3 opisuje zmianę wysokości w sąsiedztwie komórki.

Element interpretacji: Granica wnioskowania

Znaczenie dla tej analizy: Średni lokalny spadek nie jest nachyleniem jednej płaszczyzny całej działki. Krótkie skarpy mogą podnosić średnią.

Element interpretacji: Następne porównanie

Znaczenie dla tej analizy: Dobierz rzędne wejścia i dojazdu na podstawie profili konkretnego wariantu. Rozmiar piksela nie określa dokładności wysokości.

**Bilans ziemi zależy od wariantu**

Równy wykop i nasyp bilansują objętość modelową. Nie gwarantują przydatności materiału ani braku wywozu.

Powierzchnia screeningowa: 456,44 m²

Poziom bilansujący · Wykop [m³]: 21,87 m³

Poziom bilansujący · Nasyp [m³]: 21,87 m³

Element interpretacji: Podstawa obliczenia

Znaczenie dla tej analizy: Objętości wynikają z różnicy NMT i zadanej powierzchni odniesienia w granicach obszaru analizy.

Element interpretacji: Granica wnioskowania

Znaczenie dla tej analizy: Równy wykop i nasyp bilansują objętość modelową. Nie gwarantują przydatności materiału ani braku wywozu.

Element interpretacji: Następne porównanie

Znaczenie dla tej analizy: Uwzględnij humus, zagęszczenie, wodę, skarpy i konstrukcję fundamentów przed przełożeniem objętości na organizację robót.

**Źródła i daty · s. 32**

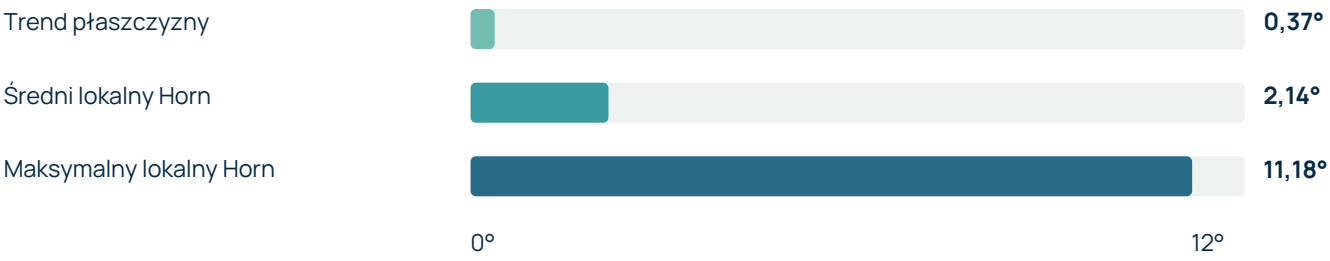
# Metody analiz

Źródła i daty · s. 32

# Lokalny spadek i trend to dwie miary

Trend opisuje całą działkę; Horn mierzy lokalne nachylenia w sąsiedztwach komórek.

## Trzy różne miary nachylenia [°]




**Trend całej działki**

Płaszczyzna z komórek NMT przecinających działkę. Waga próbki to pole przecięcia; wynik nie jest średnią spadków Horna.

**Horn i jego maska**

Lokalne pochodne z okna 3 × 3. Średnia i maksimum zachowują wcześniejszą maskę pochodnych, odrębną od maski trendu.

**Profil i odpływ**

Rozstęp profilu to maksimum minus minimum, nie różnica końców. Azymut płaszczyzny nie opisuje drogi odpływu; D8 wymaga osobnej analizy.

**Dopasowanie i jakość pomiaru**

RMSE 0,102 m opisuje odchylenia od płaszczyzny. Nie jest dokładnością NMT ani pomiaru geodezyjnego.

Dopuszczenie trendu: ≥98% pokrycia, ≥3 próbki, pełny rząd układu. Kierunek pokazujemy od 0,1°.

Wniosek: Dopasowana płaszczyzna obniża się ku SW; nachylenie 0,37° (0,65%). Wynik przestrzenny dla NMT 2025; nie opisuje zmian terenu w czasie ani spływu wody.

Źródła: lokalny NMT 2025 i geometria działki. PL-EVRF2007-NH / EPSG:2180.

Widok bez ortofotomapy.

**Cztery różne pytania o wodę**
Hydrografia, spływ po powierzchni, mapy MZP i wody podziemne opisują różne mechanizmy. Wyniki nie zastępują się wzajemnie.

# Metody analiz

| 278,25 m | 65 m² | nie ustalono |
|---|---|---|
| Do obrysu wody BDOT | Lokalna akumulacja D8 | Do pobranej strefy MZP |

Hydrografia I 278,25 m do obrysu BDOT i 282,08 m do poligonu OSM opisują różne zapisy wody. Nie wyznaczają poziomu wody ani prawnej linii brzegu.

Spływ D8 I 83 komórki bez niższego sąsiada na 904 z pełnym otoczeniem. Akumulacja w m² opisuje pole dopływu modelu, nie objętość retencji; bez opadu i wypełniania zagłębień.

Mapy MZP I Brak scenariuszy w zapisanym wyborze. Ten zapis nie potwierdza aktualnego braku zagrożenia.

Woda podziemna I Liczba regionalnych GZWP obejmujących działkę: 2. Nie jest to pomiar głębokości zwierciadła pod tą parcelą; potrzebne byłyby dane o właściwej skali.

**Poszczególne mechanizmy trzeba rozpatrywać osobno**
Rozstęp terenu i odległość do zapisanej strefy MZP nie rozstrzygają lokalnego odwodnienia.

Własne geometrie BDOT/OSM, model D8 na NMT, lokalny zapis MZP i regionalne GZWP. Mianownik D8: komórki z pełnym otoczeniem, nie pole wektorowe parceli.

## Metody analiz

Źródła i daty · s. 32

# Historia wymaga porównywalnych obrazów

Liczba roczników indeksu przecinających działkę: 13. Indeks wskazuje materiały do sprawdzenia; nie jest dowodem zmian zagospodarowania.

- **Indeks** — Wielokąt arkusza i rocznik wskazują materiał do sprawdzenia. Przecięcie indeksu nie potwierdza pikseli, jakości ani pełnego pokrycia obrazu w obrębie działki.
- **Porównywalny kadr** — Rzeczywiste obrazy trzeba porównać w jednym układzie, z tą samą granicą i skalą. Sprawdzić datę nalotu, rozdzielczość, pokrycie i przesunięcia georeferencji.




13 roczników · 24 przecięć indeksów · odstępy odpowiadają latom

- **Przedział zmiany** — Różnica widoczna na dwóch potwierdzonych obrazach wyznacza przedział między ich datami. Luka w indeksie nie wskazuje roku zdarzenia ani braku zdjęć u dostawcy.
- **Zakres wniosku** — Nie wykonano porównania pikseli różnych epok. Sam rocznik indeksu nie ustala daty budowy, legalności, własności ani chemizmu gruntu.

**Indeks jest przewodnikiem po materiałach**

Analiza zmian wymaga rzeczywistych, porównywalnych obrazów i ich dat. Brak porównania pozostaje jawny.

Indeksy ortofotomapy GUGiK; kalendarz własnej działki. Nie utożsamiono roku indeksu z potwierdzoną datą nalotu ani z datą zmiany zagospodarowania.

**Kontekst regionalny ma własną skalę**
Ochrona krajobrazu, kontur Ls i jednostki GZWP pochodzą z innych źródeł. Zasięg wniosku powinien odpowiadać geometrii, metodzie i skali danych.

| nie ustalono | nie ustalono | 2 |
|---|---|---|
| Do geometrii OChK | Do konturu Ls · EGiB | GZWP obejmujące działkę |

Ochrona przyrody I Przecięcie własnej działki z zapisanym OChK: 0,00 m². Ten wynik nie rozstrzyga innych warstw ochrony, aktów prawnych ani kompletności danych.

Las i zadrzewienie I Ls jest konturem ewidencyjnym. OSM opisuje własne klasy lasu i zadrzewienia, a BDL wydzielenia leśne. Inna granica nie jest automatycznie błędem jednego ze źródeł.

## Metody analiz

GZWP i złoża | Nakładających się jednostek GZWP nie sumujemy do wielokrotności pola działki. Najbliższy zapis złoża: 2,28 km. Obecność wpisu nie potwierdza eksploatacji.

Punkty monitoringu | Najbliższy punkt gleby: 6,999 km; PEM: 0,973 km. Pomiary dotyczą ich miejsc i okresów, nie automatycznie tej działki.

**Odległość nie przenosi pomiaru na działkę**
Sąsiedztwo Ls/OChK, zasięg GZWP i odległy punkt monitoringu nie tworzą jednej uśrednionej miary ryzyka.

OChK: osobna kwalifikowana geometria GDOŚ; Ls: EGiB; GZWP/złoża: PIG; pomiary punktowe: GIOŚ. Wyniki zachowują swoje źródła i ograniczenia.

Interpretacja i dokumentacja

# Metody · podstawa i granice wniosków

Liczby, sposób interpretacji i ograniczenia zachowano przy właściwej analizie.

**Horyzont · punkty i otwarcie nieba**

Horyzont lokalny: 720 sektorów po 0,5°, promień 60 m. Wskaźnik nieba opisuje kąty, nie godziny słońca.

**01 · Początek promieni**

Punkty P1/P2 i poziom obserwatora 1,6 m nad NMT. Położenia: mapa w rozdziale horyzontu.

**02 · Sektory i zasięg**

720 sektorów po 0,5°; promień 60 m. Kierunki od północy siatki EPSG:2180.

**03 · Górna obwiednia przeszkód**

Kąt horyzontu pochodzi z obwiedni natywnych komórek. Brak rozpoznania sektora pozostaje brakiem, nie kątem 0°.

**04 · Wskaźnik lokalnego nieba**

100 × średnia $\cos^2$(max(kąt horyzontu, 0°)). Ważenie kątowe; to nie procent godzin ani widocznego krajobrazu.

Punkt: P1 · Pełne sektory: 720 / 720 · Wskaźnik nieba: 87,89% · Maks. horyzont: 35,55°

Punkt: P2 · Pełne sektory: 720 / 720 · Wskaźnik nieba: 67,52% · Maks. horyzont: 58,71°

Różnica wskaźników mówi o lokalnym otwarciu ponad przeszkodami. Odległe obiekty poza promieniem modelu nie zostały sprawdzone.

**Mapa, profil i horyzont mają inne role**

Plan lokalizuje P1/P2; profil pokazuje wybrany kierunek, a horyzont maksimum w sektorze. Nie utożsamiamy jednego przekroju z całym sektorem.

**Światło: jaka część działki ma wynik**

Wynik roczny obejmuje 73,79% pola poza obrysami. Pozostałe pole pozostaje nieocenione, a nie zacienione.

**Jedna powierzchnia bazowa: 902,23 m²**

Część bilansu: Obrysy budynków · Pole: 92,12 m² · Udział działki: 10,21%

Część bilansu: Poza obrysami: ocenione · Pole: 597,80 m² · Udział działki: 66,26%

Część bilansu: Poza obrysami: nieocenione · Pole: 212,31 m² · Udział działki: 23,53%

**01 · Odbiornik i maska**

Model 2026; punkt analizy 1,0 m. Maska wyłącza: obrysy budynków, punkty pod powierzchnią NMPT, fragmenty brzegowe bez punktu próbkowania. Pełny horyzont: 100,00% punktów dopuszczonych przez maskę.

**02 · Mianownik godzin**

Średnia godzin = suma godzin × pole ważne / suma pola ważnego. Mianownik roczny: 597,80 m².

**03 · Mianownik pokrycia**

Ocenione pole / całe pole poza obrysami (810,12 m²) = 73,79%.

**Nieustalone pole nie jest wynikiem 0 godzin**

NMT 2025-04-27 / NMPT 2022-04-13, 2023-09-05, 2025-04-27. Model nie opisuje obecnego stanu drzew, dachu ani okien; mapa pokrycia pokazuje lokalizację braków.

**Źródła i daty · s. 32**

# Metody analiz

Interpretacja i dokumentacja

# Metody · podstawa i granice wniosków

Liczby, sposób interpretacji i ograniczenia zachowano przy właściwej analizie.

**Światło · porównanie sezonów**

Każdy dzień porównawczy ma własny oceniony obszar. Różnice obszarów i kroku czasu trzeba uwzględnić przy porównywaniu godzin słońca.

**01 · Położenie Słońca**

Dni modelu 2026; środek przedziału co 5 min. Rok: krok 10 min; strefa Europe/Warsaw.

**02 · Porównanie promienia z horyzontem**

Azymut od północy geograficznej; jej kierunek w siatce: -1,51°. Środek tarczy; bez refrakcji.

**03 · Sumowanie czasu i ważenie pola**

Czas niezasłoniętych próbek sumujemy dla każdej komórki. Średnią ważymy polem; % = godziny / potencjalny czas ponad horyzontem.

Dzień: 2026-03-20 · Średnia godzin: 4,87 · Pole / udział: 597,80 m²
66,258% działki · Potencjalne h: 12,00

Dzień: 2026-06-21 · Średnia godzin: 7,89 · Pole / udział: 597,80 m²
66,258% działki · Potencjalne h: 16,58

Dzień: 2026-12-21 · Średnia godzin: 1,08 · Pole / udział: 597,80 m²
66,258% działki · Potencjalne h: 7,50

Mianownik udziałów: cała działka 902,23 m².

Maski sezonowe mogą się różnić. Godziny dotyczą tylko ocenionego pola; pozostały obszar nie otrzymuje wartości zero. Model nie zawiera chmur.

**Zakres zimowego wyniku**

Wynik 1,08 h dotyczy 597,80 m² wolnego gruntu (66,258% działki). Pozostałej części nie oceniliśmy (budynki albo brak danych) — wyniku nie odnosimy do całej działki. Rok jest osobnym przebiegiem modelu.

**Godziny światła a energia**

Godziny, procent dostępu i energia odpowiadają na różne pytania. Nie przeliczamy lokalnych godzin na produkcję instalacji.

Wielkość: Godziny [h] · Znaczenie: Czas geometrycznego dostępu promienia do odbiornika. · Czego nie oznacza: Nie uwzględnia zachmurzenia ani pracy instalacji.

Wielkość: Dostęp [%] · Znaczenie: Godziny / potencjalny czas Słońca; osobno kwalifikowane pole. · Czego nie oznacza: Nie jest sprawnością panelu ani udziałem energii.

Wielkość: Uzysk [kWh/kWp/rok] · Znaczenie: Scenariusz PVGIS z odrębnej odpowiedzi i parametrów. · Czego nie oznacza: Nie jest produkcją konkretnego dachu.

**Dostępność scenariusza regionalnego**

**Brak własnej odpowiedzi PVGIS.**

Lokalny inwentarz nie dostarcza kwalifikowanego wyniku tej działki. Wyniku sąsiedniej działki nie przeniesiono.

**Produkcja instalacji wymaga oddzielnego modelu**

Potrzebne są m.in. geometria i orientacja połaci, moc, technologia oraz straty. Godzin słońca nie przeliczamy liniowo na kWh.

**Źródła i daty · s. 32**

# Metody analiz

Źródła i daty · s. 32

# Transakcje po jawnej selekcji

Liczba obserwacji: 1. Lokalna próba wynika z jawnych filtrów. Statystyki opisują materiał porównawczy; nie są wyceną tej działki.

## Mediana 282 zł/m²




Zielony pas: środkowe 50% · punkty: obserwacje · zł/m²

- **Zakres wejścia** — Lokalny wyciąg źródłowy: 35574 rekordów; własne okno: 34068. Okres 2024-10-17–2026-10-17, promień od granicy 1 000 m, pełny udział, wolny rynek i 451,12–1 804,47 m².
- **Ta sama podstawa ceny** — Cena i pole muszą dotyczyć tej samej parceli oraz zgadzać się z zapisem nieruchomości. Nie dzielimy ceny transakcji wielodziałkowej przez pole jednej działki.
- **Które transakcje policzono** — Liczba transakcji: 1; obserwacji parceli: 1. Powtórne rekordy tej samej pary transakcja–parcela nie tworzą nowej obserwacji.
- **Rozrzut i porównywalność** — Mediana 282 zł/m², środkowe 50% 282–282 zł/m². Bez korekt czasu, cech i doboru porównań nie jest to wycena analizowanego gruntu.

**Jawna selekcja jest ważniejsza od jednej liczby**

Najbliższa transakcja nie musi być najbardziej podobna. Kwartyle obliczono interpolacją liniową pozycji (n−1)q.

RCN: lokalny zapis bazy; oryginalne pliki dostawcy i kompletność krajowa niepotwierdzone. Okres analizy i filtry zachowano w danych raportu.

# Dobór danych rynkowych

Warianty zagospodarowania

# Rynek: co pozostało po kwalifikacji?

Porównywalne obserwacje i odrzucenia: podstawa statystyk.

| | |
|---|---|
| **Obszar źródła [rekordy]** | 34 068 |
| **Ostatnie 24 miesiące [rekordy]** | 5 117 |
| **Powierzchnia działek [rekordy]** | 6 |
| **Segment porównawczy [rekordy]** | 6 |
| **Obserwacje ze źródła [obserwacje]** | 1 |
| **Spójna cena, identyfikacja i podział transakcji [obserwacje]** | 1 |
| **Liczba obserwacji** | 1 |
| **Liczba transakcji** | 1 |
| **Stan próby** | Mała próba opisowa |
| **Znaczenie** | Próba i kwalifikacja transakcji są jawne. Brak adekwatnych porównań nie wyznacza ceny ani wartości działki. |
| **Źródło: Obszar źródła** | 34068 rekordów |
| **Źródło: Ostatnie 24 miesiące** | 5117 rekordów |
| **Źródło: Odległość** | 884 rekordów |
| **Źródło: Grunty niezabudowane** | 9 rekordów |
| **Źródło: Pełny udział** | 8 rekordów |
| **Źródło: Wolny rynek** | 8 rekordów |
| **Źródło: Powierzchnia działek** | 6 rekordów |
| **Źródło: Segment porównawczy** | 6 rekordów |
| **Daty porównań** | 2025-06-25 do 2025-06-25 |
| **Środkowa odległość próby** | 880 m |
| **Wykres** | Pełne etapy źródłowe w tabeli. Rekord źródłowy i zakwalifikowana obserwacja to różne jednostki. |

Przypisy do wizualizacji · s. 27
**Źródła i daty · s. 32**

## Dobór danych rynkowych

Źródła i daty · s. 32

# Jak wybrano transakcje porównawcze

Każdy filtr zmniejsza zbiór zapisanych rekordów. Na końcu sprawdzamy jednostkę ceny, zgodność powierzchni oraz duplikaty.

| Kryterium wyboru | Liczba |
|---|---|
| Rekordy w oknie ±2 km | 34068 |
| Daty w ostatnich 24 miesiącach | 5117 |
| Odległość od granicy ≤ 1 000 m | 884 |
| Grunty niezabudowane | 9 |
| Sprzedaż całego udziału 1/1 | 8 |
| Wolny rynek | 8 |
| Powierzchnia 451–1 804 m² | 6 |
| Bez filtra obrębu · bez filtra przeznaczenia | 6 |
| Po kontroli ceny, powierzchni i duplikatów | 1 |

Okres: 2024-10-17–2026-10-17. Przedostatnie wiersze liczą rekordy; ostatni — unikalne zakwalifikowane obserwacje działek.

Odrzucono przy końcowej kontroli: 5. Nieznany udział „/" nie oznacza 1/1. Cena całej nieruchomości nie jest dzielona przez powierzchnię jednej z jej działek.

Zachowano domknięcie transakcji do kontroli powtórzeń. Sprzeczne rekordy wymagają wyjaśnienia; nie są uśredniane.

**Jak odczytać wynik**

Próba bez filtra przeznaczenia może łączyć działki o różnych przeznaczeniach. Nie skorygowano tych różnic; statystyki nie są wyceną.

Źródło: lokalny RCN, odczyt 2026-10-17. Kompletność i aktualność dostawcy niepotwierdzone; oryginały dokumentów nieobjęte kwalifikacją.

# Dobór danych rynkowych

Źródła i daty · s. 32

# Porównywane działki: cechy i braki danych

| Granice z danych | Własna zwartość C | Obserwacje próby |
|---|---|---|
| 902,23 m² | 0,689 | 1 |

**Część 1 / 1 · pozycje 1–1**

| Poz. / działka | m² RCN / geometrii | Odległość m | C | Zapis przeznaczenia |
|---|---|---|---|---|
| 1 · 75 | 523,00 / 521,84 | 879,95 | 0,328 | terenZabudowyUslugowej |

Pola RCN i geometrii pozostają odrębne; cena za m² używa powierzchni RCN. Różnice ponad próg: 0; mniejsze: 1. Próg redakcyjny: >10% pola RCN i >1 m²; nie jest normą prawną.

C = 4π × pole / obwód². Zwartość geometrii nie ocenia funkcjonalności.

Nieustalone dla każdej pozycji: tytuł dojazdu, przyłącza, aktualne parametry planu, rzeźba gruntu i obecna zabudowa. Brak danych nie jest podstawą korekty ceny.

**Próba gruntów a własna działka**

W zapisanym zbiorze własna działka ma obrys budynku. Stan w terenie wymaga sprawdzenia. Próba gruntów niezabudowanych nie jest wyceną działki.

## Przypisy do map i wykresów

**Przypisy do wizualizacji**
Parametry źródeł, metody i pełne podpisy. Numery prowadzą do map oraz modeli w raporcie.

**[1] Sposób odczytu**
Wyniki opisują zapisane obiekty i zakres wykonanych analiz. Brak wyniku nie oznacza braku obiektu.

**[2] Podpis wizualizacji**
Własna geometria w EPSG:2180. Data dostawcy: Nie ustalono.

**[3] Podstawa i zakres wyniku**
Źródła i daty zachowano osobno; data odczytu lokalnego nie jest datą dostawcy.

**[4] Sposób odczytu**
Ten sam obrys jest podstawą pola, obwodu i pozostałych porównań.

**[5] Podpis wizualizacji**
Własna geometria w EPSG:2180. Data dostawcy: Nie ustalono. Osie opisują całą obwiednię, nie boki granicy.

**[6] Podpis wizualizacji**
Północ siatki EPSG:2180. Data dostawcy: Nie ustalono. Wyróżniono siedem klas licznika OSM; nie jest to prawny kontur lasu.

# Przypisy do map i wykresów

**[7] Podstawa i zakres wyniku**
Wynik opiera się na dostępnych danych źródłowych; ich kompletność i aktualność nie są potwierdzone.

**[8] Sposób odczytu**
Własne dane i jawne założenia wskazują zakres rozpoznania. Wynik nie zastępuje projektu ani potwierdzenia warunków w terenie.

**[9] Podpis wizualizacji**
Własna działka na lokalnym tle wektorowym; północ siatki EPSG:2180.

**[10] Podstawa i zakres wyniku**
NMT: 2025-04-27 · EPSG:2180 · PL-EVRF2007-NH. Statystyki działki i profile mają odrębny zakres.

**[11] Podpis wizualizacji**
Dokładne zachowane próbki; wspólne osie.

**[12] Podpis wizualizacji**
NMT: 2025-04-27 · PL-EVRF2007-NH. Maska 4 m; trzy zapisane poziomy co 0,20 m.

**[13] Podstawa i zakres wyniku**
NMT: 2025-04-27 · EPSG:2180 · PL-EVRF2007-NH. Wariant geometryczny, bez kosztorysu.

**[14] Sposób odczytu**
Własne dane i zakresy; odległość geometryczna nie jest trasą ani odległością prawną.

**[15] Podpis wizualizacji**
NMPT 2022-04-13, 2023-09-05, 2025-04-27 / NMT 2025-04-27. Pokrycie działki: 100,00%. Siatka 0,50 × 0,50 m; PL-EVRF2007-NH; EPSG:2180.

**[16] Podstawa i zakres wyniku**
Wyniki i daty pochodzą z dostępnych danych źródłowych.

**[17] Podstawa i zakres wyniku**
Model historyczny: daty NMT i NMPT wskazano osobno. Aktualność przeszkód oraz dostępność punktów niepotwierdzone.

**[18] Sposób odczytu**
Kąt przesłonięcia względem poziomu oka. Kierunki liczymy od północy siatki EPSG:2180; luki oznaczają brak kwalifikowanego wyniku.

**[19] Podstawa i zakres wyniku**
Model historyczny gruntu: cel 1 m, przesłony do 60 m; bez pogody, dachu i prognozy energii.

**[20] Sposób odczytu**
Strony: obrysy poza działką i zewnętrzne krawędzie; otwory pominięte w grupowaniu kierunków. Tory: do pięciu najbliższych zapisanych linii, od geometrii działki. Pola są uniami obrysów. Zbiór lokalny nie potwierdza pełnego stanu, prawa ani wymaganych odsunięć.

**[21] Sposób odczytu**
Przekroje szerokości i różne proporcje obrysu. Wynik odnosi się do zapisanej geometrii i jawnych założeń.

**[22] Sposób odczytu**
Geometryczne pojemności i głębokości modelu. Miejsca do kontroli, z osobną oceną wrażliwości na błąd wysokości.

**[23] Sposób odczytu**
Oceniony grunt, wyłączenia i brakujące wyniki pokazujemy oddzielnie. Te same miejsca porównujemy między sezonami.

**[24] Sposób odczytu**
Różnica między dniami modelowymi na tej samej siatce i przy wspólnej skali barw.

# Przypisy do map i wykresów

**[25] Sposób odczytu**
Odległość po dostępnej sieci porównujemy z odległością prostą. Nie zastępuje to ustalenia dostępu do działki.

**[26] Sposób odczytu**
Działka i rozłączne pierścienie otoczenia. Udział obrysów porównujemy względem powierzchni każdego obszaru.

**[27] Sposób odczytu**
Geometrie BDOT i OSM na wspólnej mapie. Zestawienie wyjaśnia rozbieżności odległości i zakresu.

**[28] Sposób odczytu**
Etapy doboru próby, odrzucenia i porównywalność. Statystyki powstają wyłącznie dla właściwych obserwacji.

**[29] Sposób odczytu**
Ta sama granica, trzy odległości od niej. To analiza wrażliwości geometrii, a nie ustalenie wymaganych prawem odsunięć.

**[30] Sposób odczytu**
Najbliższe obiekty w zachowanej próbie OSM. Mierzymy odległość od całej działki, bez przeliczania jej na czas dojścia.

**[31] Sposób odczytu**
Wskazane miejsca wynikają z danych tej działki. Oddzielnie porządkujemy dokumenty oraz pytania do operatorów i oględzin.

**[32] Sposób odczytu**
Rzeczywisty zapis granicy z liniami wymiarowymi, długościami odcinków i oznaczeniami wierzchołków.

**[33] Sposób odczytu**
Wspólna mapa zapisanych warstw, z osobnym stanem ich weryfikacji. Relacja przestrzenna nie jest rozstrzygnięciem możliwości budowy.

**[34] Charakter analiz modelowych**
Wynik dotyczy tej działki i przypiętych źródeł. Nie stanowi potwierdzenia prawa budowy ani aktualnego stanu w terenie.

**[35] Sposób odczytu**
Dalsze ustalenia i ograniczenia tej samej analizy. Zachowano wszystkie wyniki oraz pytania do sprawdzenia.

**[36] Sposób odczytu**
Stały kwadrat 10 × 10 m w wariantach odległości od granicy. Wynik geometryczny wymaga osobnej kwalifikacji planistycznej i projektowej.

**[37] Sposób odczytu**
Każdy numer wskazuje zachowane miejsce z analizy. Wspólne pytanie podano raz; odrębne ustalenia mają osobne grupy.

**[38] Sposób odczytu**
Rzeczywiste zdjęcia z niezależnie ustalonymi datami, na wspólnym obszarze ważnego obrazu. Brak obrazu jest pokazany jawnie.

**[39] Sposób odczytu**
Zima, wiosna i lato porównane na wspólnym gruncie i wspólnej skali godzin. Modele oraz epoki danych pozostają jawne.

**[40] Sposób odczytu**
Dwa widoki gruntu z tego samego NMT; powiększenie pionowe opisano przy każdym widoku.

**[41] Metoda mapy kontekstu**
Czas = długość osi / 4,5 km/h. Dojście do sieci i dojście do celu pozostają osobnymi, niepotwierdzonymi lukami.

**[42] Metoda mapy kontekstu**
Graf łączy dokładne wierzchołki o zgodnym layer/bridge/tunnel; nie tworzy skrzyżowań w samym przecięciu linii.

# Przypisy do map i wykresów

**[43] Metoda mapy kontekstu**
Kolor obejmuje wyłącznie osiągalne odcinki. Nie oznacza dostępności terenu pomiędzy drogami.

**[44] Metoda mapy kontekstu**
Zapisany kadr może ucinać dalsze połączenia; brak pełnego audytu barier i aktualności OSM.

**[45] Metoda mapy kontekstu**
Komórki przecięto z analizowanym obszarem w EPSG:2180. Mianownikiem udziału jest rzeczywista powierzchnia fragmentu komórki.

**[46] Metoda mapy kontekstu**
Pokrycie budynkami jest polem sumy zapisanych obrysów, bez podwójnego liczenia nakładek. Nie jest parametrem planistycznym ani kompletnym spisem terenu.

**[47] Metoda mapy kontekstu**
Ośmiokąty uzupełniają kwadraty: tworzą wspólnie pełny podział 4.8.8. Same regularne ośmiokąty pozostawiałyby luki.

**[48] Metoda mapy kontekstu**
Puste lub niepełne źródło oznacza brak wyniku, a nie zero. Liczby usług dotyczą zapisanych punktów reprezentatywnych, nie unikalnych przedsiębiorstw.

**[49] Metoda mapy kontekstu**
Porównanie do 100 m wykorzystuje sumę unii obrysów przyciętą do ocenionej części bufora granicy działki. Wynik porównania wymaga co najmniej trzech pełnych oczek źródłowych przecinających bufor i pokrycia co najmniej 90% jego powierzchni. Dla całego otoczenia stosuje się te same progi; brak wartości nie oznacza braku budynków.

**[50] Metoda mapy kontekstu**
Nie przyjęto kierunkowego grafu z kosztami czasu oraz ograniczeniami ruchu i skrętu. Nie wyznaczono czasu przejazdu. Stan: missing_data; qualified_directed_vehicle_graph_missing.

**[51] Metoda mapy kontekstu**
Brakuje przyjętych oficjalnych pasów hałasu i ich pokrycia dla powiatu. Brak mapy nie potwierdza ciszy. Stan: missing_data; official_county_noise_geometries_and_coverage_missing.

**[52] Zakres modelu**
Tylko lokalny teren NMT. Wysokości budynków i drzew nie zostały ustalone.

**[53] Przestrzeń**
EPSG:2180; wysokości PL-EVRF2007-NH. Rzut 3D: pion bez przewyższenia. Przekrój ma oddzielnie opisany mnożnik pionu. NMT nie jest NMPT. Warstwowy rzut 3D ma charakter poglądowy i nie jest testem widoczności.

**[54] Kompozycja do druku**
Wektorowy rzut aksonometryczny z metryczną kamerą ortogonalną; dla długich działek widok wyrównany do głównej osi, z oznaczeniem N/E/Z. Cieniowanie plastyczne powierzchni nie przedstawia cienia słonecznego. Rozsunięcie warstw jest wyłącznie zabiegiem graficznym. Diagram horyzontu pokazuje dziewięć próbek pozycji Słońca, bez interpolowanej trajektorii. Przekrój południowy używa NMT i przecięć z jawnymi bryłami; linia poziomu oczu nie jest analizą widoczności.

**[55] Horyzont**
Promień 50 m; kierunki co 5°; krok próbkowania terenu 0,50 m. W czasie wybrany najbliższy kierunek; jest to model dyskretny, bez dowodu zbieżności do horyzontu ciągłego.

**[56] Kalendarz**
2026; wszystkie dni roku, 52560 środków przedziałów co 10 minut. Europe/Warsaw, rzeczywiste zmiany czasu, agregacja godzin i miesięcy. NREL SPA / pvlib 0.15.2. Wysokość geometryczna Słońca.

**[57] Nieocenione**
Niepełny promień albo NoData unieważnia kierunek; nie jest otwartym niebem. Nieznane przesłony i teren poza lokalnym promieniem nie są ocenione. Pełnego horyzontu nie potwierdzono.

# Przypisy do map i wykresów

**[58] Próbki przestrzenne**
41 odbiorników. Punkt R: 630 417,59, 485 700,43 w EPSG:2180. Mapy pokazują pojedyncze punkty; nie interpolowany raster ani ważoną powierzchnią statystykę ogrodu. Punkt odniesienia ma wysokość 1,6 m, próbki gruntu 0 m.

**[59] Granice wnioskowania**
Kalendarz i mapy punktowe: geometria dostępu bezpośredniego Słońca, bez pogody, promieniowania rozproszonego, produkcji energii oraz prawnego testu nasłonecznienia. Niepotwierdzona kompletność inwentaryzacji.

**[60] Scenariusze**
Nie dostarczono jawnej bryły scenariuszowej; model nie przedstawia przyszłego domu.

**[61] Połacie i PV**
Połać jest oceniana w punkcie reprezentatywnym. Domyślna wysokość odnosi się do lokalnego NMT; jawny support_object_top wiąże poziom odbiornika z górą przyjętej bryły i offsetem, bez usuwania tej bryły z cieni. Nie odtwarzamy przestrzennych rzędnych całej nachylonej połaci. Powierzchnia połaci z rzutu i nachylenia; kierunek normalnej do połaci zgodny z azymutem od północy. Godziny przed połacią nie są kWh. Opcjonalny moduł PV wymaga 8760/8784 godzin GHI/DNI/DHI, temperatury i wiatru, bez uprzedniego horyzontu. Transpozycja izotropowa, SAPM z jawnymi współczynnikami, DC i falownik PVWatts; osobno odcięcie promienia oraz całka izotropowego nieba. Brak modelu diod obejściowych, elektrycznego niedopasowania, śniegu i potwierdzenia pełnego horyzontu. Założono niecieniowane odbicie od gruntu. Polityka kontroli składowych: 150 W/m² lub 30%, maksymalnie 1% godzin ponad próg; to próg aplikacji, nie norma.

**[62] Przeszukanie**
1162 kandydatów domu; 0 kompletnych układów. Skończony zbiór pozycji i obrotów; bez dowodu globalnego optimum.

**[63] Ograniczenia**
Zastosowane: 1; nieustalone: 3. Nieustalona linia nie jest wstawiana do geometrii.

**[64] Macierz wymiarów**
Prostokątne obrysy i jednakowe odsunięcie 4,0 m. Macierz nie obejmuje pełnego programu ani odrębnego warunku ustawienia elewacji na linii. Wynik nierozstrzygnięty nie oznacza zakazu.

**[65] Ograniczenia**
Kryterium: Najmniej dodatkowego cienia w badanych chwilach. Średnia dotyczy: 2026-03-20 · 2026-06-21 · 2026-12-21; 9 chwil dziennych.

**[66] Ograniczenia**
Minimum wśród 85 dopasowanych kandydatów; nie dowodzi minimum globalnego. Wariant centralny jest najbliższy środkowi przyjętemu w modelu.

**[67] Model cienia**
Model: pionowa bryła o wysokości 6,0 m na płaskim gruncie. Bez ukształtowania terenu, istniejącego cienia budynków i roślinności.

**[68] Planowanie**
MPZP i warunki zabudowy: Nieustalone; wymagają odrębnej weryfikacji.

**[69] Dojazd**
Droga i dostęp: Nieustalone; wymagają odrębnej weryfikacji.

**[70] Las**
Las i wymagane odległości: Nieustalone; wymagają odrębnej weryfikacji.

**[71] Ograniczenia**
Zastosowane geometrie ograniczeń: Warunkowa strefa odsunięć i zachowanej zabudowy.

**[72] Ograniczenia**
Pokazany dzień: 2026-06-21 · czas lokalny Europe/Warsaw. Trzy mapy mają ten sam zasięg i skalę.

# Przypisy do map i wykresów

**[73] Ograniczenia**
Dodatkowy cień oznacza cień nowej bryły poza jej obrysem, na badanym otwartym gruncie działki. Nie jest zmierzoną zmianą nasłonecznienia.

**[74] Zagłębienia NMT · pełny wykaz**
Grupa: pole [m²] / maks. głębokość modelu [m] / objętość geometryczna [m³]. 1: 172,10 / 0,14 / 7,83; 2: 41,66 / 0,08 / 1,45; 3: 55,96 / 0,07 / 1,87; 4: 2,00 / 0,02 / 0,04; 5: 1,00 / 0,01 / 0,01; 6: 4,00 / 0,01 / 0,04; 7: 1,00 / 0,01 / 0,01; 8: 3,00 / 0,04 / 0,06; 9: 1,00 / 0,03 / 0,03; 10: 2,00 / 0,02 / 0,03; 11: 5,89 / 0,07 / 0,20; 12: 3,99 / 0,04 / 0,09.

**[75] Archiwalne zdjęcia · zakres katalogu**
Katalog GUGiK, zapis 2026-09-08. Rok: liczba przecięć / pokrycie unią indeksów. 2001: 1 / 100,0%; 2007: 1 / 100,0%; 2011: 3 / 100,0%; 2013: 2 / 100,0%; 2014: 2 / 100,0%; 2017: 3 / 100,0%; 2019: 1 / 100,0%; 2020: 2 / 100,0%; 2021: 1 / 100,0%; 2022: 4 / 100,0%; 2023: 1 / 100,0%; 2024: 2 / 100,0%; 2025: 1 / 100,0%. To dostępność wpisów katalogu, nie dowód pokrycia zdjęciem ani zmian w terenie. Sam katalog nie służy do oceny zmian na działce.

**[76] Dojazd · znaczenie pomiaru do osi**
Najbliższa rozpoznana oś drogi leży 0,0 m od działki. Odległość dotyczy osi drogi. Odcinek pomiarowy nie jest trasą dojazdu ani dowodem dostępu prawnego, przejezdności, zjazdu lub szerokości pasa drogowego.

**[77] Zakres prezentacji modelu**
Wynik modelu — zakres i ograniczenia poniżej

## Rejestr źródeł i dat

**Źródła i daty · rejestr**
Źródła wykorzystane w raporcie i dostępne daty zestawiono poniżej. Nieustalone informacje oznaczono jawnie.

**Relacje przestrzenne i model sieci**

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S01<br>Osie OSM i geometria działek — lokalna analiza dostępu | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | II, s. 13; s. 5, 55 |
| S29<br>Pełna geometria granicy — odcinki i odległości do zapisanych obrysów | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | II, s. 6; s. 5, 49, 63–64 |
| S30<br>Geometria działki, obrysy budynków i linie OSM — analiza lokalnego zbioru | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | II, s. 13; s. 5, 47, 63–64, 67 |
| S31<br>Model zapisanej sieci pieszej OSM i łączników geometrycznych | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | II, s. 13, 33; s. 15 |

Do weryfikacji (S01, S29, S30, S31): wydawca, podstawa wykorzystania. „—” oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

# Rejestr źródeł i dat

**BDOT10k — obrysy budynków**

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S05<br>BDOT10k — obrysy budynków | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | I, s. 3, 21; II, s. 5–9, 13, 15–18, 20–22, 24, 26–27, 29–30, 32, 35, 37, 41–42, 44, 46, 48; s. 3–5, 10, 13–14, 16, 19, 21–24, 27, 41, 45–50, 53, 56–67, 69–70, 76–78 |

Do weryfikacji (S05): wydawca, podstawa wykorzystania. „—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

**OSM — drogi, usługi i pokrycie**

| Dane | Wydawca | Daty | Licencja / podstawa | Strony raportu |
|---|---|---|---|---|
| S07<br>OSM — pokrycie terenu | OpenStreetMap contributors | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | ODbL 1.0 | II, s. 5–6, 8, 13, 35–37, 47–48; s. 5, 48, 63–65, 76 |
| S08<br>OSM — cieki i koleje | OpenStreetMap contributors | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | ODbL 1.0 | II, s. 5–6, 13, 35–36, 47; s. 5, 47, 63–64 |
| S11<br>OSM — miejscowości | OpenStreetMap contributors | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | ODbL 1.0 | II, s. 5, 13, 47, 50 |
| S12<br>OSM — usługi i punkty otoczenia | OpenStreetMap contributors | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | ODbL 1.0 | II, s. 5, 13; s. 14 |
| S13<br>OSM — zapisane osie dróg | OpenStreetMap contributors | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | ODbL 1.0 | I, s. 3, 21; II, s. 5–6, 8–9, 13, 17, 21–22, 24, 29–30, 32, 35, 37, 47, 50; s. 5, 10, 41, 44, 46, 54, 57–64, 76, 78 |

„—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

**EGiB — granice działek; klasy nieustalone**

# Rejestr źródeł i dat

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S10<br>EGiB — działki | Dane: — | I, s. 1, 3; II, s. 5–6, 13, 17, 21–22, 24, 35, 48; s. 5, 41, 44, 46, 48, 50, 54, 56, 63–65 |
| S18<br>Klasyfikacja EGiB — brak ustalonego wyniku | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | Zob. pełny rejestr |
| S20<br>EGiB — opublikowany zbiór geometrii działek | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | I, s. 1, 3, 21; II, s. 5–9, 16–18, 20, 25–26, 29–30, 32–34, 36, 41, 44–46; s. 5, 10, 13, 25, 41, 44–45, 51, 53–54, 66–72, 75 |

Do weryfikacji (S10, S18, S20): wydawca, podstawa wykorzystania. „—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

**PRG — granice administracyjne**

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S14<br>PRG — granica wyboru działek | Dane: — | Zob. pełny rejestr |
| S19<br>PRG — opublikowana granica gminy | Dane: — | I, s. 1, 3, 21; II, s. 5–9, 16–18, 20, 25–26, 29–30, 32–34, 36, 39, 41, 44–46; s. 5, 10, 13, 25, 41, 44–45, 51, 53–54, 66–72, 75 |
| S37<br>PRG · granice administracyjne | Dane: — | II, s. 3, 38; s. 76–77 |

Do weryfikacji (S14, S19, S37): wydawca, podstawa wykorzystania. „—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

**PRG — punkty adresowe**

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S36<br>PRG · punkty adresowe | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | I, s. 1; II, s. 4 |

Do weryfikacji (S36): wydawca, podstawa wykorzystania. „—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

# Rejestr źródeł i dat

**BDOT10k — geometria dróg w lokalnym zapisie**

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S39<br>BDOT10k — lokalny zapis geometrii dróg | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | I, s. 3; II, s. 17; s. 41, 44, 54 |

Do weryfikacji (S39): wydawca, podstawa wykorzystania. „—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

**BDOT10k — osie dróg i torów**

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S40<br>BDOT · drogi i tory | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | II, s. 13, 48; s. 11–12, 48, 65 |

Do weryfikacji (S40): wydawca, podstawa wykorzystania. „—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

**GUGiK — indeksy zdjęć archiwalnych**

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S45<br>GUGiK · lokalne indeksy zdjęć historycznych | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-09-08 | s. 21, 24, 71 |

Do weryfikacji (S45): wydawca, podstawa wykorzystania. „—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

**MPZP — zachowane plany w otoczeniu**

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S38<br>MPZP · zachowany kontekst otoczenia | Dane: — | I, s. 1; s. 52 |

Do weryfikacji (S38): wydawca, podstawa wykorzystania. „—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

**WT — reguły i przepisy przejściowe**
Źródło 1↗ · Źródło 2↗ · Źródło 3↗ · Źródło 4↗ · Źródło 5↗

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S42<br>Warunkowe reguły WT | Dane: — | Zob. pełny rejestr |

Do weryfikacji (S42): wydawca, podstawa wykorzystania. „—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

# Rejestr źródeł i dat

**Woda, droga i kolej — przepisy**
Źródło 1 ↗ · Źródło 2 ↗ · Źródło 3 ↗ · Źródło 4 ↗

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S43<br>Warunkowe odniesienia: woda, droga, kolej | Dane: — | s. 11–12 |

Do weryfikacji (S43): wydawca, podstawa wykorzystania. „—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

**GUGiK — NMPT, powierzchnia obiektów**

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S02<br>NMPT — zachowane dane lokalne, jawna siatka i epoki | Dane: 2022-04-13<br>2023-09-05<br>2025-04-27 | II, s. 19–20; s. 5, 13, 16, 41 |

Do weryfikacji (S02): wydawca, podstawa wykorzystania. „—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

**GUGiK — NMT, model gruntu**
Źródło 1 ↗

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S03<br>GUGiK NMT — kanoniczne okno odniesienia | Dane: 2025-04-27<br>2025-04-27<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | II, s. 19; s. 13 |
| S04<br>GUGiK NMT — wycinek kanonicznego rastra gruntu | Dane: 2025-04-27<br>2025-04-27<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | I, s. 3, 21; II, s. 15, 17, 20–30, 35, 41, 44, 46; s. 3–5, 10, 16, 18–19, 27, 41, 66, 78 |

Do weryfikacji (S03, S04): wydawca, podstawa wykorzystania. „—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

**Historyczny model 3D**

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S22<br>Zapisane obrysy BDOT w zakresie sceny | Dane: — | II, s. 20; s. 13–14 |
| S23<br>GeoMat — przesiew powierzchni i kompletność obrysów | Dane: — | II, s. 20; s. 13–14 |
| S24<br>Własne pełne siatki NMT i NMPT w obszarze 250 m | Dane: — | II, s. 20; s. 13–14 |

# Rejestr źródeł i dat

Do weryfikacji (S22, S23, S24): wydawca, podstawa wykorzystania. „—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

**Lokalny model dostępu światła**

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S25<br>Kompletna zapisana selekcja obrysów BDOT dla modelu Słońca | Dane: — | II, s. 44, 46; s. 22–23 |
| S26<br>GeoMat — lokalny model bezpośredniego dostępu Słońca | Dane: — | I, s. 3; II, s. 25, 41, 44–46; s. 22–23, 41 |
| S27<br>NREL SPA / pvlib — geometryczne położenie Słońca | Dane: — | II, s. 44, 46; s. 22–23 |
| S28<br>Własne opublikowane siatki NMT i NMPT | Dane: — | I, s. 3; II, s. 15, 25, 41, 44–46; s. 3–4, 22–23, 27, 41, 78 |

Do weryfikacji (S25, S26, S27, S28): wydawca, podstawa wykorzystania. „—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

**Horyzont i lokalne profile**

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S32<br>Kompletna zapisana selekcja obrysów BDOT | Dane: — | II, s. 41–42; s. 22 |
| S33<br>GeoMat — lokalny horyzont, wskaźnik nieba i przekroje NMT/NMPT | Dane: — | II, s. 41–42, 45; s. 22 |
| S34<br>Własne opublikowane siatki NMT i NMPT | Dane: — | II, s. 41–42; s. 22 |

Do weryfikacji (S32, S33, S34): wydawca, podstawa wykorzystania. „—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

**GIOŚ / IOŚ-PIB — ocena powietrza**
Źródło 1 ↗

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S21<br>GIOŚ / IOŚ-PIB — roczne statystyki gminne | Dane: 2025<br>Odczyt (dzień): 2026-09-08 | II, s. 39 |

# Rejestr źródeł i dat

Do weryfikacji (S21): wydawca, podstawa wykorzystania. „—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

**Woda — geometrie OSM i BDOT**

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S35<br>Wody OSM — analiza geometrii działki i zapisanych obiektów | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | II, s. 13, 35; s. 19 |
| S41<br>BDOT · wody powierzchniowe | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | II, s. 29–30, 35–36; s. 11–12, 19, 21, 24, 78 |

Do weryfikacji (S35, S41): wydawca, podstawa wykorzystania. „—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

**Powódź, geologia, hałas i lasy**

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S44<br>Środowisko · zachowane warstwy MZP/WORP, MIDAS i hałasu | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | I, s. 3, 21; II, s. 7, 36, 40, 49; s. 3–4, 10, 19, 21, 24, 41, 53 |

Do weryfikacji (S44): wydawca, podstawa wykorzystania. „—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

**Pomiary regionalne i zakłady**
Źródło 1 ↗ · Źródło 2 ↗ · Źródło 3 ↗ · Źródło 4 ↗ · Źródło 5 ↗ · Źródło 6 ↗

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S46<br>Środowisko · zapisane punkty | Dane: — | I, s. 1, 3; II, s. 38–39, 49; s. 21, 24, 41, 76–77 |

Do weryfikacji (S46): wydawca, podstawa wykorzystania. „—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

**GDOŚ — ochrona przyrody**

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S49<br>GDOŚ · zapisane geometrie ochrony przyrody | Dane: — | I, s. 3, 21; II, s. 7, 37; s. 10, 21, 24, 41, 53 |

Do weryfikacji (S49): wydawca, podstawa wykorzystania. „—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

# Rejestr źródeł i dat

**Własna geometria i dowody obliczeń**

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S06<br>Geometria własnej działki — mapa okładkowa z lokalnego wyboru | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | I, s. 1 |
| S09<br>Geometria wejściowa Atlas, powiązana z parcel_id | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | I, s. 19; II, s. 3–5, 8, 13, 15, 20, 23, 29–30, 35–40, 47–50; s. 3–5, 11–12, 16, 19, 21, 24, 26–27, 46, 48, 50, 52, 56–62, 65, 71, 76–78 |
| S15<br>Mapy z przypiętej geometrii EGiB | Dane: — | II, s. 6; s. 5 |
| S16<br>Obliczenia na podstawie geometrii i identyfikatora działki | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | I, s. 1, 3, 21; II, s. 5–9, 16–18, 20, 25–26, 29–30, 32–34, 36, 41, 44–46; s. 5, 10, 13, 25, 41, 44–45, 51, 53–54, 66–72, 75 |
| S17<br>Geometria działki i przypięty kontekst — porównania lokalne | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | II, s. 8, 37, 47; s. 16, 66–67, 76 |

Do weryfikacji (S06, S09, S15, S16, S17): wydawca, podstawa wykorzystania. „—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

**KIUT — obrazy uzbrojenia**
Źródło 1 ↗

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S47<br>KIUT / GUGiK · oficjalna usługa uzbrojenia | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | s. 41, 56–62 |
| S48<br>KIUT na ortofotomapie | Dane: — | Zob. pełny rejestr |

Do weryfikacji (S47, S48): wydawca, podstawa wykorzystania. „—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

**Dodatkowy zachowany zbiór**
Źródło 1 ↗

| Dane | Wydawca | Daty | Licencja / podstawa | Strony raportu |
|---|---|---|---|---|
| S50<br>OpenStreetMap · podkład dopasowany do ramki mapy | OpenStreetMap contributors | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | ODbL 1.0 | II, s. 13, 34 |

# Rejestr źródeł i dat

**Dodatkowy zachowany zbiór**
Źródło 1 ↗

| Dane | Wydawca | Daty | Licencja / podstawa | Strony raportu |
|---|---|---|---|---|
| S51<br>OpenStreetMap · lokalny zapis najbliższych usług | OpenStreetMap contributors | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | ODbL 1.0 | II, s. 13, 34; s. 41, 72, 75 |

**RCN — wybrane transakcje**

| Dane | Daty | Strony raportu |
|---|---|---|
| S52<br>RCN · lokalny zapis transakcji | Dane: —<br>Odczyt (dzień): 2026-10-17 | I, s. 19; II, s. 15, 50–52; s. 3–4, 21, 24–27, 41, 78 |

Do weryfikacji (S52): wydawca, podstawa wykorzystania. „—" oznacza brak potwierdzonej informacji w zachowanym rejestrze.

**Źródła i wykorzystanie materiałów**
Kto dostarczył dane, co przetworzyliśmy i gdzie znajdują się warunki wykorzystania.

**Dane geodezyjne i modele terenu**
Źródła: Główny Urząd Geodezji i Kartografii (GUGiK) i właściwi prowadzący rejestry publiczne. Wykorzystano zapisane fragmenty danych; Hektaromat wykonał wycięcia, przeliczenia układów, analizy i własną prezentację. Epoki NMT, NMPT i zdjęć oraz ograniczenia obrysów są podane przy wynikach i w wykazie źródeł. Raport nie jest urzędowym wypisem ani pomiarem terenowym.
Warunki i informacje dostawcy: https://www.geoportal.gov.pl/pl/dane/

**OpenStreetMap**
© OpenStreetMap contributors — dane na licencji ODbL 1.0. openstreetmap.org/copyright. Hektaromat wybrał i przekształcił zapisane geometrie do map oraz analiz. Licencja bazy OSM nie obejmuje automatycznie całego raportu ani danych innych dostawców. Warunki licencji: opendatacommons.org/licenses/odbl/1-0/. Informacje o pozyskaniu danych OSM: osmfoundation.org/wiki/How_To_Get_OpenStreetMap_Data.
Warunki i informacje dostawcy: https://www.openstreetmap.org/copyright

**Roczne dane o powietrzu**
Źródło danych: GIOŚ - EKOINFONET. Modelowanie: IOŚ-PIB. Rok danych: 2025. Fragment tabeli źródłowej wybrany po kodzie PRG TERYT; bez interpolacji. Prezentacja i objaśnienia: Hektaromat. Statystyki gminy nie są pomiarem na działce.
Warunki i informacje dostawcy: https://powietrze.gios.gov.pl/pjp/content/terms_of_service

**Wody, geologia i pozostałe warstwy środowiska**
Źródła: PGW Wody Polskie — wody.isok.gov.pl (MZP/WORP), PIG-PIB / CBDG / MIDAS (wody podziemne i kopaliny), właściwi zarządcy map hałasu. Hektaromat wykonał lokalne wybory, przecięcia, odległości i mapy. Zakres każdego wyniku podano przy analizie. Nieustalone daty i pochodzenie kopii są jawne w wykazie źródeł; data lokalnego odczytu nie zastępuje daty pozyskania od dostawcy. Zasady PIG-PIB są dostępne pod wskazanym niżej adresem dostawcy.
Warunki i informacje dostawcy:
https://www.pgi.gov.pl/rejestry-i-bazy-danych-geologicznych/zasady-korzystania-z-isp.html

# Rejestr źródeł i dat

**Punkty monitoringu środowiska**
Źródła: GIOŚ / SI2PEM, monitoring gleb GIOŚ, EEA / E-PRTR oraz zapisane informacje SEVESO. Dane EEA / E-PRTR: CC BY 4.0 (creativecommons.org/licenses/by/4.0/). Hektaromat wybrał punkty w otoczeniu i obliczył odległości. Lata i zakresy pomiarów opisano przy wynikach. Regionalny punkt nie jest badaniem tej działki; niepotwierdzone daty lub adresy źródeł pozostają oznaczone w katalogu.
Warunki i informacje dostawcy: https://www.gov.pl/web/gios/ponowne-wykorzystywanie

**Formy ochrony przyrody**
Źródło: Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska. Wykorzystano zachowany fragment warstw rejestru; Hektaromat wykonał wybór i analizę położenia. Granice i dane rejestru służą rozpoznaniu, a rozstrzygnięcie prawne wymaga właściwego aktu ustanawiającego ochronę.
Warunki i informacje dostawcy: https://www.gov.pl/web/gdos/ponowne-wykorzytanie-informacji

**Dokumenty planistyczne i informacje urzędowe**
Źródła: właściwe organy publiczne wskazane w wykazie dokumentów. Hektaromat wykonał wybór fragmentów, analizy i objaśnienia. Dokument urzędowy, projekt oraz wynik geometryczny mają różne znaczenie. Projekt planu ogólnego nie ustanawia prawa do zabudowy; data odczytu nie potwierdza obowiązywania dokumentu.
Warunki i informacje dostawcy: https://eli.gov.pl/eli/DU/1994/83/ogl

## Ustalenia i działania

**Rejestr wniosków i działań**
Pełna podstawa oceny: ustalenia, znaczenie i zadania powiązane ze źródłami.

**P1 · Wariant warunkowy · Poszukiwanie układu nie rozstrzyga dopasowania domu**
Próby nierozstrzygnięte: 3; wykazane niedopasowania: 0. Wyczerpanie poszukiwania nie dowodzi braku miejsca. Uwzględniono zapisane budynki; kompletność ograniczeń pozostaje niepotwierdzona. To warianty geometrii, bez potwierdzenia prawa budowy lub powierzchni biologicznie czynnej.
Działanie: Uzupełnij dane i rozszerz poszukiwanie obrysu przy sprawdzonych założeniach; ponów próbę przed oceną dostępnych układów.

**P1 · Brak danych · Do bilansu domu potrzebne są właściwe parametry planistyczne**
W przyjętych materiałach nie ma parametrów MPZP pozwalających obliczyć bilans powierzchni.
Dostępne treści dokumentów pozostają użyteczne; bez właściwych parametrów nie obliczamy limitu zabudowy ani bilansu PBC.
Działanie: Uzupełnij parametry dokumentu właściwego dla działki oraz potwierdź jego aktualne obowiązywanie.

**P1 · Zapis / geometria · Mapa sieci rozpoczyna weryfikację przyłączy**
Zachowane warstwy: 5 z 5.
Przebieg na mapie nie potwierdza dostępnej mocy, przepustowości, przyłącza ani kosztu.
Działanie: Zapytaj operatorów o punkt, parametry i warunki przyłączenia oraz zakres robót.

P1: przed decyzją · P2: układ i teren · P3: porównanie i komfort

**P1 · Zapis / geometria · Droga przy działce: geometria i dokumenty pokazane osobno**
Droga BDOT biegnie po sąsiedniej działce: wspólny bok 21,7 m, od granicy do osi 8,8 m.
Decyzja lub dokument dotyczący zjazdu do tej działki nie został dostarczony. Dokument zaliczenia drogi do kategorii publicznej nie został dostarczony. Dokument prawa dojazdu do tej działki nie został dostarczony.
Działanie: Potwierdź dokumenty wskazane przy drodze oraz miejsce i techniczne warunki zjazdu.

**P1 · Wariant warunkowy · Bliski punkt ZZR/ZDR: najpierw potwierdź lokalizację zakładu**
Zapis ZZR: PGNIG TERMIKA S.A. Zakład Elektrociepłownia Żerań i Źródła Lokalne Ciepłownia Wola. Od granicy działki do punktu w rejestrze: 496 m. W zapisanej warstwie: 1 punktów ZZR/ZDR do 2 km.
To odległość do zapisanej lokalizacji, nie do granicy instalacji. Nie rozstrzygnięto, czy punkt oznacza teren zakładu, adres siedziby czy niedokładne wskazanie. Nie wyznacza strefy skutków awarii ani zakazu zabudowy.
Działanie: Porównaj nazwę i punkt z rzeczywistym terenem zakładu. W gminie lub właściwej komendzie PSP ustal aktualny wpis ZZR/ZDR, lokalizację instalacji i informacje dotyczące tego otoczenia.

# Ustalenia i działania

**P2 · Wynik modelu · Sezony i NMT pokazują porównywalny obszar**
Światło sezonowe: wynik modelu na 597,80 m² wspólnego gruntu. NMT 3D: wynik modelu. Daty i zakresy podano przy mapach.
Dostępne trzy sezony porównujemy na wspólnej masce. Godziny światła nie oznaczają energii; 3D ×10 ma jawne przerysowanie pionu.
Działanie: Sprawdź aktualne drzewa i budynki oraz daty modeli przed wyborem miejsca tarasu i ogrodu.

**P2 · Wariant warunkowy · Obrys 10 × 10 m mieści się w ocenionym wariancie**
Stały obrys 10 × 10 m: 3 wariantów z dopasowaniem, 0 z dowiedzionym brakiem miejsca; pozostałe nierozstrzygnięte.
To geometryczne warianty 3/4/5 m. Uwzględniono zapisane obrysy budynków. Prawo zabudowy, zjazd i warunki gruntu wymagają odrębnego sprawdzenia.
Działanie: Potwierdź podstawę realizacji domu, właściwe odsunięcia i istniejącą zabudowę.

**P2 · Częściowe pokrycie · Oględziny mają wskazane miejsca i osobne pytania formalne**
Punkty o podstawie w geometrii: 30; pytania formalne pozostają bez wymyślonych współrzędnych.
Punkt jest miejscem sprawdzenia, nie ustalonym zjazdem, przyłączem ani potwierdzonym zagrożeniem.
Działanie: Obejrzyj oznaczone miejsca; pytania formalne potwierdź w dokumentach i u operatorów.

**P2 · Wynik modelu · Epoki zachowanych modeli pomagają sprawdzić aktualność**
NMT w zestawie: 2025-04-27. NMPT w zestawie: 2022-04-13, 2023-09-05, 2025-04-27.
Ponowne obliczenie nie aktualizuje gruntu ani przesłon; różnica NMPT−NMT nie jest automatycznie zmianą w czasie.
Działanie: Sprawdź nowe budynki, drzewa i przekształcenia gruntu względem zachowanych materiałów; wykaz dat nie potwierdza udziału każdego materiału w każdej próbce.

**P2 · Wynik modelu · Odpływ trzeba czytać razem z otoczeniem**
Komórki bez niższego sąsiada: 83 z 904 ocenionych; komórki ze środkiem na działce: 904.
To wynik siatki NMT; nie jest liczbą zastoisk ani symulacją deszczu lub przepuszczalności.
Działanie: Podczas oględzin sprawdź obniżenia, rowy, odpływ poza granicą i ślady zalegania wody.

**P2 · Częściowe pokrycie · Nakładanie warstw wymaga czytania ich znaczenia**
Unia ocenionych warstw obejmuje 92,12 m² (10,2%) działki; wspólnej powierzchni nie liczymy wielokrotnie. Role warstw pozostają odrębne. Ich unia nie jest prawnym wyłączeniem terenu; brakujące zakresy pozostają jawne.
Działanie: Sprawdź aktualność dokumentów i znaczenie każdej nakładającej się warstwy.

**P2 · Wynik modelu · Model wskazuje zagłębienia do sprawdzenia**
Grupy zagłębień: 12; zajmują 293,59 m² w ocenionym modelu. Pokrycie NMT: 100,0%.
To wynik modelu rzeźby z jawnym pokryciem; nie liczba pewnych zastoisk i nie symulacja deszczu.
Działanie: Sprawdź odpływ, rowy i ślady zalegania wody; model nie zastępuje badań gruntu.

**P2 · Brak danych · Dwa zdjęcia pomagają obejrzeć historię miejsca**
Brak potrzebnego materiału dla tej analizy.
Ta przyczyna nie oznacza braku obiektu ani wyniku zerowego. Szczegół podano przy stronie analizy.
Działanie: Oceń treść obu fotografii i potwierdź istotne zmiany podczas oględzin.

**P2 · Częściowe pokrycie · Część gruntu bez wyniku rocznego**
Brak wyniku dla 212,31 m² gruntu w masce rocznej.
Brakujących komórek nie traktujemy jako zera godzin ani powierzchni zacienionej.
Działanie: Sprawdź mapę pokrycia przed porównywaniem miejsc; uzupełnij model, jeśli brak obejmuje istotny fragment.

**P2 · Wynik modelu · Wysokości opisują oceniony fragment gruntu**
Różnica rzędnych 0,71 m; pokrycie modelu 100,00%.
Różnica wysokości nie określa nośności; wynik z częściowej siatki nie opisuje brakujących fragmentów.
Działanie: Porównaj profile z miejscem wjazdu i funkcji działki; potwierdź warunki gruntowe odrębnie.

**P3 · Zapis / geometria · Drobne różnice powierzchni zachowane w dowodach**
Poz. 1, 146502_8.1313.75: zapis RCN 523,00 m²; geometria 521,84 m² (1,00 × powierzchnia RCN; -0,22%). Różnice ponad próg: 0; mniejsze: 1. Próg redakcyjny: >10% pola RCN i >1 m²; nie jest normą prawną.
Różnice nie przekraczają przyjętego progu wyróżnienia. Cena za m² nadal używa powierzchni zapisu RCN.
Działanie: Przy porównaniu cech zachowaj odrębnie powierzchnię RCN i geometrii. Dowód: rekord RCN 7640607.

# Ustalenia i działania

**P3 · Zapis / geometria · Ceny stanowią punkt odniesienia do rozmowy**
RCN: 18 cen nieruchomości z lat 2024–2026, w otoczeniu do 2 km. To kontekst do rozmowy o cenie, bez wyceny badanej działki.
Kwoty i wskaźniki z szerszego otoczenia pomagają porównać oferty; nie wyznaczają wartości badanej działki.
Działanie: Porównaj przeznaczenie, zabudowę, powierzchnię i daty sprzedaży przed oceną ceny ofertowej.

**P3 · Zapis / geometria · Usługi trzeba porównać z rzeczywistą trasą**
Kategorie z obiektem w zachowanym wyborze: 12; pełny lokalny promień wyboru: 20 000 m.
Odległość w linii prostej nie określa drogi pieszej, czasu dojazdu, godzin otwarcia ani oferty placówki.
Działanie: Sprawdź trasę do wybranej szkoły, sklepu i przystanku oraz ich aktualne działanie.

**P3 · Wynik modelu · Dojście piesze ma oparcie w sieci**
Przygotowane modele tras: pieszy.
Zasięg dotyczy ocenionych odcinków sieci i założeń czasu. Nie jest pełną powierzchnią dostępnego terenu ani potwierdzeniem prawnego dostępu.
Działanie: Porównaj kluczowe cele podróży; sprawdź przerwy między działką i siecią oraz rzeczywiste warunki przejścia.

**P3 · Wariant warunkowy · Zapisana mapa wskazuje hałas drogowy na części działki**
Część działki w zapisanych pasmach hałasu drogowego LDWN 55–64 dB: 54,138 %. Rocznik zapisanej mapy hałasu: 2017 r.
Udział dotyczy pasm LDWN 55–64 dB i podanego rocznika. To model, nie pomiar ani stwierdzenie przekroczenia normy.
Działanie: Porównaj rocznik z aktualną mapą i oceń komfort podczas oględzin; sypialnie oraz ogród omów z projektantem. Adresat: kupujący / akustyk.

**P3 · Wynik modelu · Światło pomaga porównać miejsca na działce**
Wiosenny dzień modelowy: średnio 4,87 h na 597,80 m² ocenionego gruntu.
To średnia we wskazanej masce i przy zapisanych przesłonach, nie wynik dla przyszłego domu.
Działanie: Porównaj mapy sezonów z miejscem tarasu i ogrodu; podczas oględzin sprawdź obecne drzewa i zabudowę.

**P3 · Wynik modelu · Roczny cień można odnieść do konkretnych miejsc**
Roczny kalendarz: 52560 chwil; punkty odbioru: 41.
To geometryczny czas bez przesłony w punktach, a nie prognoza pogody, średnia powierzchni ani formalny test doświetlenia.
Działanie: Porównaj kalendarz i panoramę z planowanym czasem korzystania z tarasu; sprawdź aktualne przesłony.

Synteza decyzji

# Ocena dla celu: własny dom

Najważniejsze zależności między analizami: co wynika z danych i jaki krok ma teraz największy sens.

Pytania dotyczą działki 146502_8.1214.10 · 2/2

Wymaga rozstrzygnięcia przed zakupem

## Droga przebiega po działce sąsiedniej

Droga BDOT biegnie po sąsiedniej działce: wspólny bok 21,7 m, od granicy do osi 8,8 m. BDOT: droga gminna — kategoria w danych. Status wymaga potwierdzenia dokumentem. Prawo dojazdu również wymaga potwierdzenia.

**Sprawdź prawo korzystania z sąsiedniej działki, status drogi i warunki zjazdu.**

Pytanie do przekazania: Jakie dokumenty potwierdzają możliwość korzystania z dojazdu do tej działki i jakie warunki dotyczą zjazdu?

Do kogo: Zarządca drogi i sprzedający

Dane wystarczają do tego wniosku

Wymaga rozstrzygnięcia przed zakupem

## Podstawa planistyczna domu wymaga uzupełnienia

Ten zestaw danych nie daje parametrów do pełnego bilansu domu. Brak materiału w użytym źródle nie oznacza braku MPZP.

**Ustal w gminie właściwy dokument i jego aktualny zakres, a następnie uzupełnij parametry wariantu.**

Pytanie do przekazania: Czy tę działkę obejmuje obowiązujący plan miejscowy? Proszę wskazać uchwałę, rysunek i ustalenia dla domu, a przy braku planu właściwy tryb ustalenia warunków zabudowy.

Do kogo: Gmina

Pewność: niska — brakuje części danych

Podstawa opisuje pewność konkretnej tezy. Kolor oznacza rodzaj decyzji, nie ocenę prawną ani punktację działki.

**Źródła i daty · s. 32**

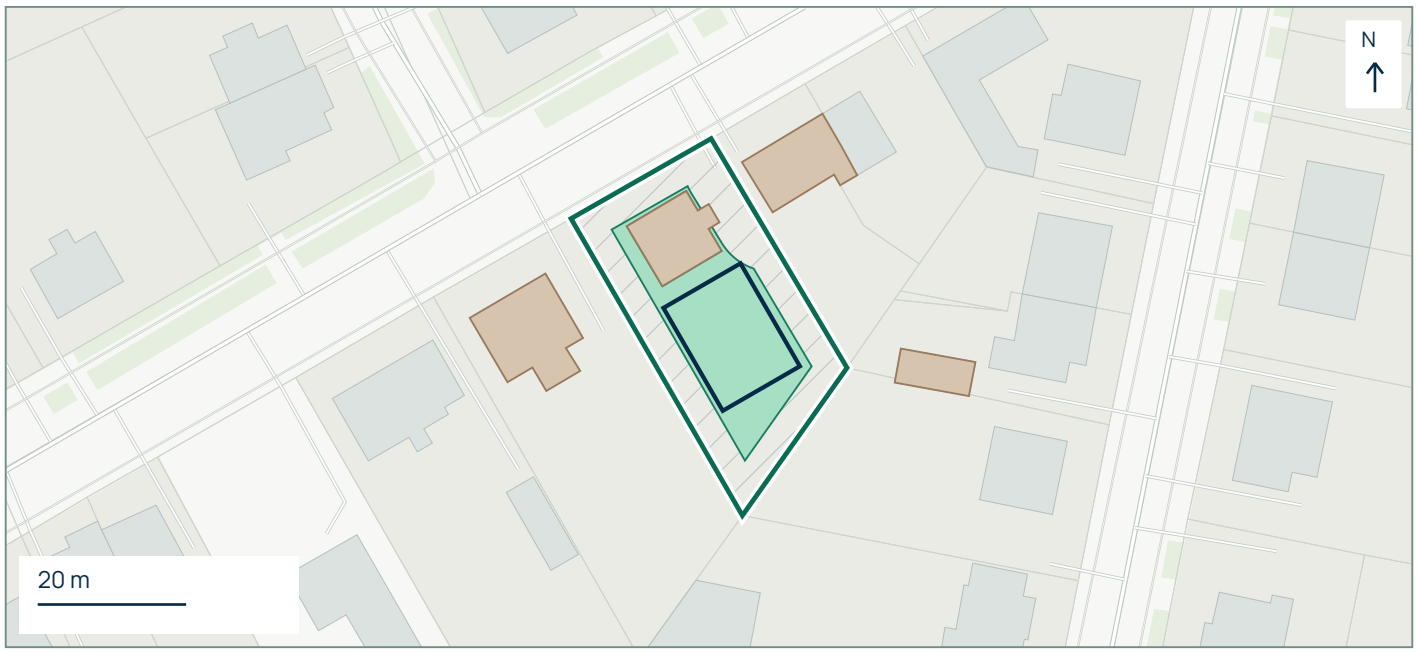
Warunkowa strefa domu

# Strefa domu: wpływ sąsiednich budynków

Sprawdzenie geometrii przy jawnych założeniach. Wynik nie rozstrzyga o prawie budowy.

Zielone pole: 343,07 m² po przyjętych odsunięciach i odjęciu zapisanej zabudowy.

Założenia: 4,00 m od granicy i 8,00 m od zapisanych obrysów sąsiadów.




Najbliższy zapisany obrys sąsiada: 1,95 m od granicy działki.

Mocny kontur: granica działki. Brązowe obrysy: zapisane budynki. Kreskowanie: część działki poza tym wariantem.

To wariant geometryczny, nie dopuszczalna strefa zabudowy. Wykaz budynków jest częściowy; nie włączono linii zabudowy z MPZP ani WZ.

Próby obrysów: 8 × 10 m — mieści się w tej masce; 10 × 14 m — mieści się w tej masce; 12 × 16 m — mieści się w tej masce.

Granatowy prostokąt: znalezione ustawienie 12 × 16 m. To próby geometryczne, nie projekt domu ani największy możliwy obrys. Pozostałe warianty mają odrębne założenia.

Schemat · brak pełnego podkładu. Podkład służy orientacji; nie zmienia obliczeń.

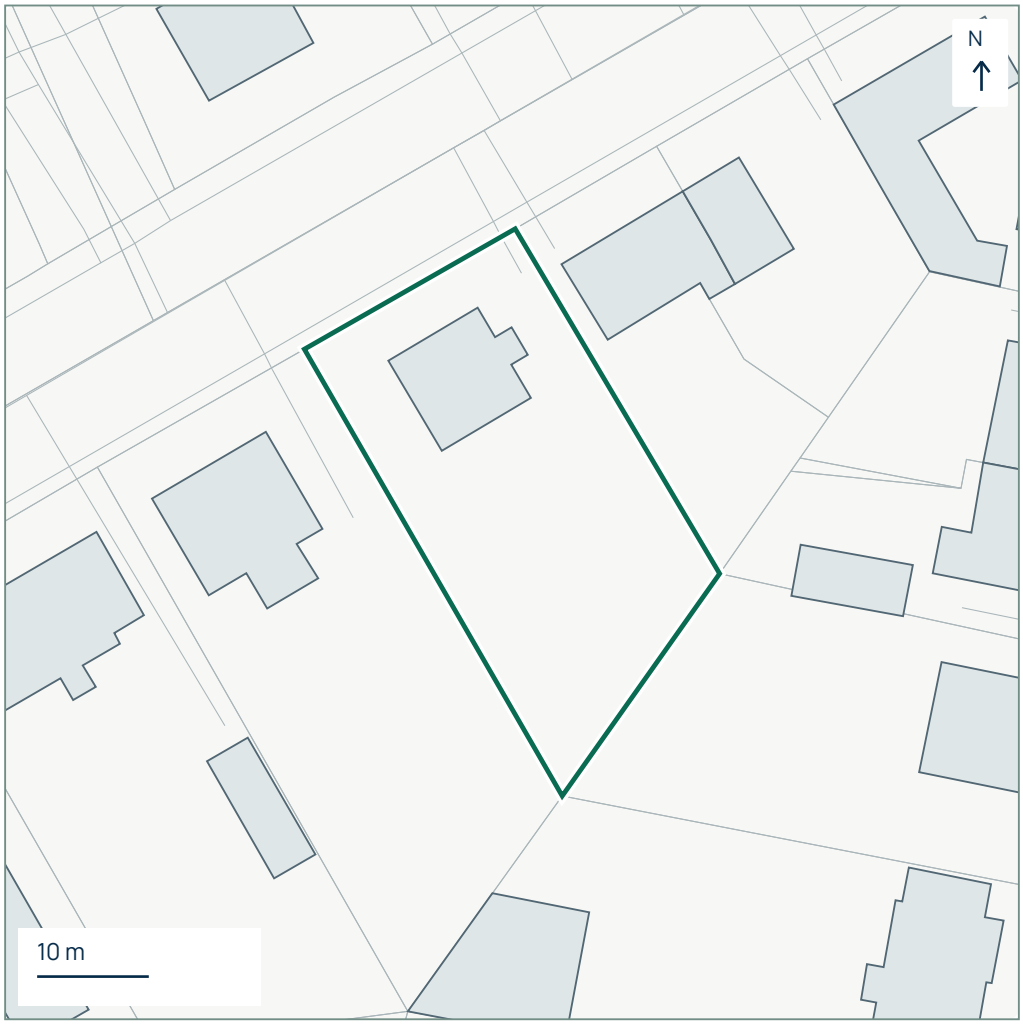
Przed wyborem projektu architekt powinien potwierdzić wymagane odległości, przepisy przeciwpożarowe oraz zapisy planu lub decyzji.

**Źródła i daty · s. 32**

Podkład: OSM / BDOT10k / EGiB · © OpenStreetMap contributors · s. 32

Źródła i daty · s. 32

# Działka i bezpośrednie otoczenie




Powierzchnia z granic: 902,23 m² · obwód: 128,24 m

Zieleń: własna działka. Kontekst: granice EGiB, obrysy BDOT10k, osie dróg OSM.

EPSG:2180 · metry · N: północ siatki. Data treści części wektorów nieustalona.

Granice z zapisu EGiB nie zastępują ustalenia granic w terenie. Osie OSM nie potwierdzają prawnego dojazdu.

© OpenStreetMap contributors · openstreetmap.org/copyright

Zabudowa

# Od granicy do sąsiedniej zabudowy

Odległości dotyczą obrysów poza działką i zewnętrznych krawędzi granicy. Kierunek określono prostopadle do zewnętrznej granicy. Wewnętrznych wyłączeń nie grupowano według stron. Wartości nie stanowią wymaganych odsunięć budowlanych. Z granicą powierzchniowo przecina się **1** obrys; ujęto je osobno.



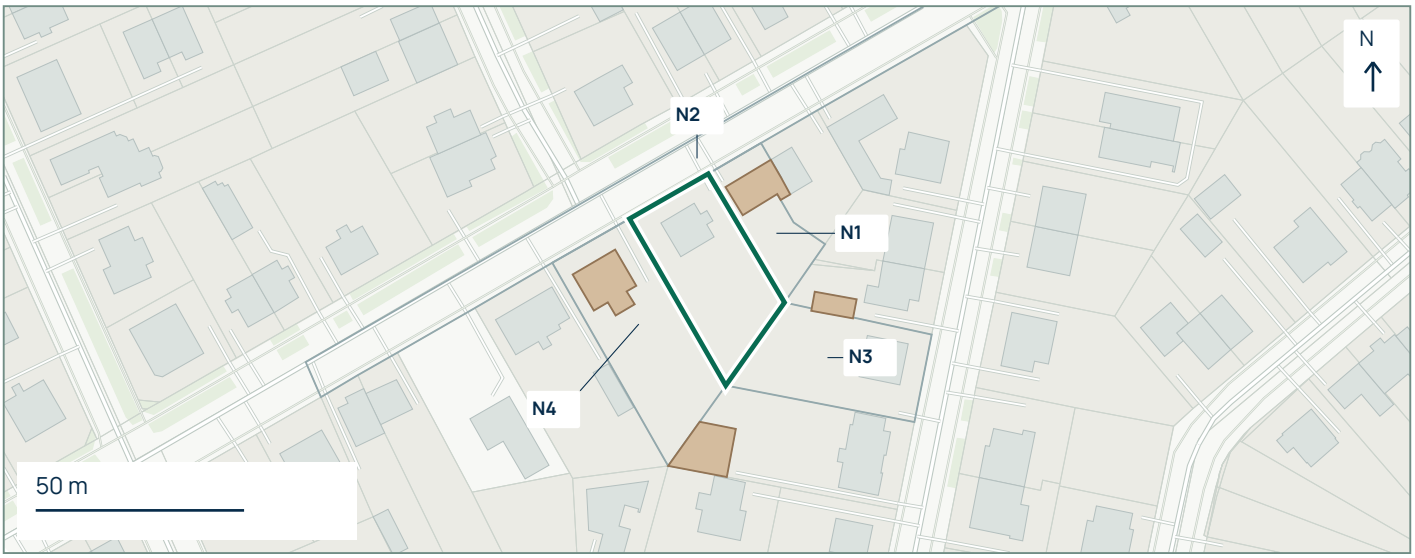

Geometria EGiB / BDOT10k / © OpenStreetMap contributors | EPSG:2180 | N: północ siatki | odległości geometryczne

Końce odcinków leżą na źródłowej granicy i obrysie budynku; kierunki grupują zewnętrzne krawędzie działki.

Źródła: S30, S05, S08, S07, S10, S13. Szczegóły w rejestrze.

Źródła i daty · s. 32

# Zabudowa działek przyległych




N: ID mapy i tabeli · zieleń: własna działka · brąz: obrysy BDOT. Sąsiedztwo przez wspólny odcinek granicy; EPSG:2180.

| Działka przyległa | Obrysy >1 m² przecięcia | Pokrycie lokalnej selekcji |
|---|---|---|
| N1 · 146502_8.1214.11/1 | 1 | Pełny obrys |
| N2 · 146502_8.1214.2/2 | 0 | Pełny obrys |
| N3 · 146502_8.1214.46 | 2 | Pełny obrys |
| N4 · 146502_8.1214.9 | 1 | Pełny obrys |

Liczba dotyczy różnych geometrii obrysów BDOT. Pełny zakres selekcji nie potwierdza kompletności ani aktualności dostawcy. Małe styki ≤1 m² pominięto jawnie.

Podkład: OSM / BDOT10k / EGiB · © OpenStreetMap contributors · s. 32

Geometria działki

# Co sąsiaduje z granicami działki

Granica składa się z **4** odcinków o łącznej długości **128,2 m**. Atlas obejmuje wszystkie odcinki w **4** grupach; zachowano wszystkie załamania i otwory.

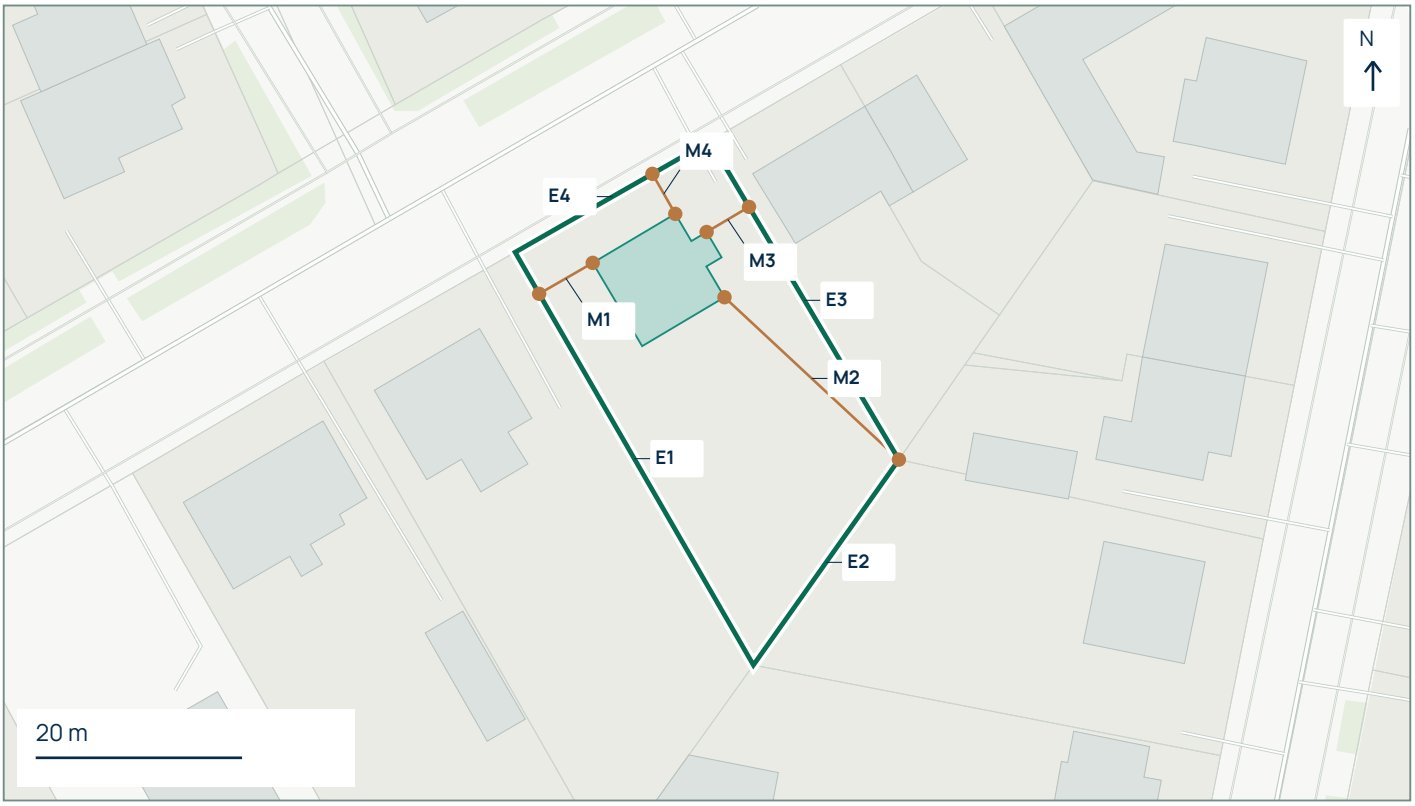



Wszystkie krawędzie zachowano. Grupy łączą kolejne odcinki; przy wielu pierścieniach ostatnia grupa może być rozłącznym zbiorem.

Krawędzie pochodzą z geometrii zapisanej w bazie; nie zastępują ustalenia granic w terenie. Odległość krawędź–obrys budynku nie jest odległością wymaganą prawem ani szerokością frontu. Budynki obejmują odczytane obrysy również na działce; kompletność zbioru nie jest potwierdzona. Wyniki dotyczą najbliższych obrysów w przygotowanym podzbiorze; nie dowodzą najbliższego budynku w terenie.
Źródła: S29, S05. Szczegóły w rejestrze.

Źródła i daty · s. 32

# Budynek względem granic działki




E: bok działki · M: pomiar do tego boku · kropki: końce odcinka · zieleń: własny obrys. EPSG:2180.

| Bok działki | Odległość do własnego obrysu |
|---|---|
| E1 / M1 | 6,00 m |
| E2 / M2 | 23,10 m |
| E3 / M3 | 4,78 m |
| E4 / M4 | 4,47 m |

**Własny budynek i obiekty sąsiednie to różne pomiary**

Odległość do sumy pełnych obrysów przecinających działkę dodatnim polem; nie do najbliższego dowolnego budynku. Nie potwierdza odległości prawnej od granicy ani rodzaju ściany.

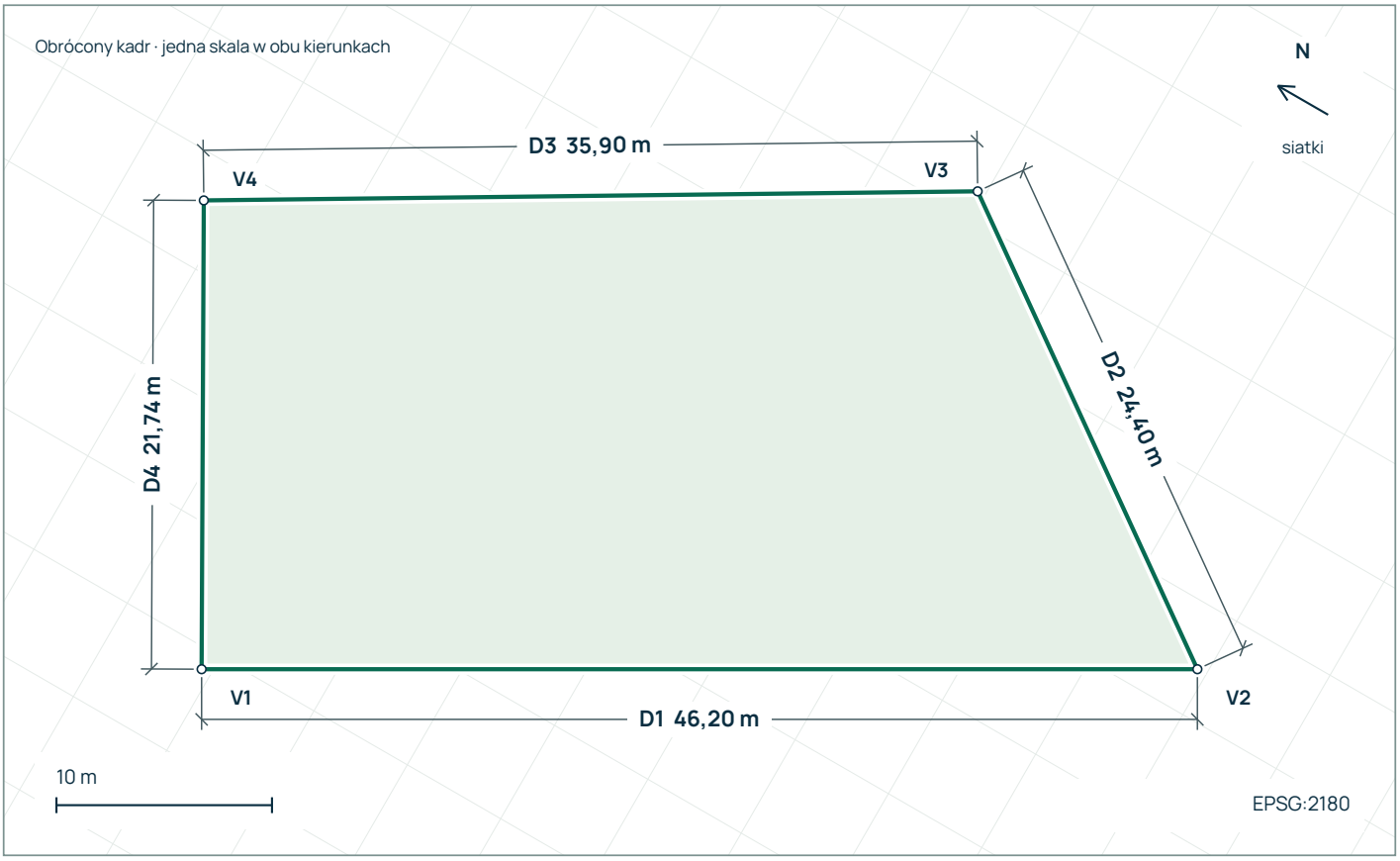
Podkład: OSM / BDOT10k / EGiB · © OpenStreetMap contributors · s. 32

Wymiary działki

# Mapa wymiarów działki

Wymiary odcinków i wierzchołki zapisanej granicy.

| Powierzchnia z granic | Obwód całkowity | Odcinki / części |
|---|---|---|
| **902,23 m²** | **128,24 m** | **4 / 1** |




Zieleń: granica · linie z kreskami: wymiary · kółka: zapisane wierzchołki

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **D1** | V1–V2 | **46,20 m** | **D3** | V3–V4 | **35,90 m** |
| **D2** | V2–V3 | **24,40 m** | **D4** | V4–V1 | **21,74 m** |

Długości z geometrii EPSG:2180; nie są pomiarem terenowym ani długościami ogrodzeń. Zapis do 0,01 m nie określa dokładności źródła.

Przypisy do wizualizacji · s. 27

**Źródła i daty · s. 32**

Źródła i daty · s. 32

# MPZP · plany w gminie

Liczba aktywnych wpisów w lokalnym katalogu gminy lub jej części: 424. Nie ustalono, czy któryś plan obejmuje tę działkę i nadal obowiązuje.

## Plany w gminie — objęcie działki nieustalone

**424**

planów oznaczonych jako aktywne w zachowanym katalogu gminy

To liczba wpisów katalogowych, nie liczba planów obejmujących działkę. Brak zakwalifikowanego rysunku nie oznacza braku planu.

### Przykładowe uchwały z lokalnego katalogu

**Numer nieustalony · 2001-07-12**

kw. Hoża-Mokotowska-Wilcza-Krucza

**Numer nieustalony · 2002-10-10**

rej. ul. Słowackiego

**Numer nieustalony · 2002-10-08**

Wilanów Wysoki i Wilanów Niski Zachodni

**Numer nieustalony · 2026-01-15**

Stare Miasto

Przed decyzją inwestycyjną sprawdź w gminie, czy działka znajduje się w granicach obowiązującego planu, i odczytaj jego rysunek oraz ustalenia.

Odczyt lokalnego katalogu: 2026-10-17. Daty uchwał i zapisu źródeł są odrębnymi informacjami.

Analiza działki

# Warstwy i ich współwystępowanie

Obszary chronionego krajobrazu · sygnał do sprawdzenia · Sprawdzona pusta warstwa · 0,00 m² · 0,00%

Obszary Ramsar · sygnał do sprawdzenia · Sprawdzona pusta warstwa · 0,00 m² · 0,00%

Parki krajobrazowe · sygnał do sprawdzenia · Sprawdzona pusta warstwa · 0,00 m² · 0,00%

Parki narodowe · sygnał do sprawdzenia · Sprawdzona pusta warstwa · 0,00 m² · 0,00%

Powierzchniowe pomniki przyrody · sygnał do sprawdzenia · Sprawdzona pusta warstwa · 0,00 m² · 0,00%

Punktowe formy ochrony przyrody · sygnał do sprawdzenia · Poza zakresem · — · —

Rezerwaty · sygnał do sprawdzenia · Sprawdzona pusta warstwa · 0,00 m² · 0,00%

Stanowiska dokumentacyjne · sygnał do sprawdzenia · Sprawdzona pusta warstwa · 0,00 m² · 0,00%

Użytki ekologiczne · sygnał do sprawdzenia · Sprawdzona pusta warstwa · 0,00 m² · 0,00%

Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe · sygnał do sprawdzenia · Sprawdzona pusta warstwa · 0,00 m² · 0,00%

Korytarze ekologiczne · sygnał do sprawdzenia · Sprawdzona pusta warstwa · 0,00 m² · 0,00%

Wskazane obszary map zagrożenia powodziowego · sygnał do sprawdzenia · Sprawdzona pusta warstwa · 0,00 m² · 0,00%

Zapisane obrysy budynków · kontekst · Sprawdzone przecięcie · 92,12 m² · 10,21%

Wynik dotyczy wskazanych danych i ich dat. Współwystępowanie warstw nie wyznacza automatycznego zakazu budowy.

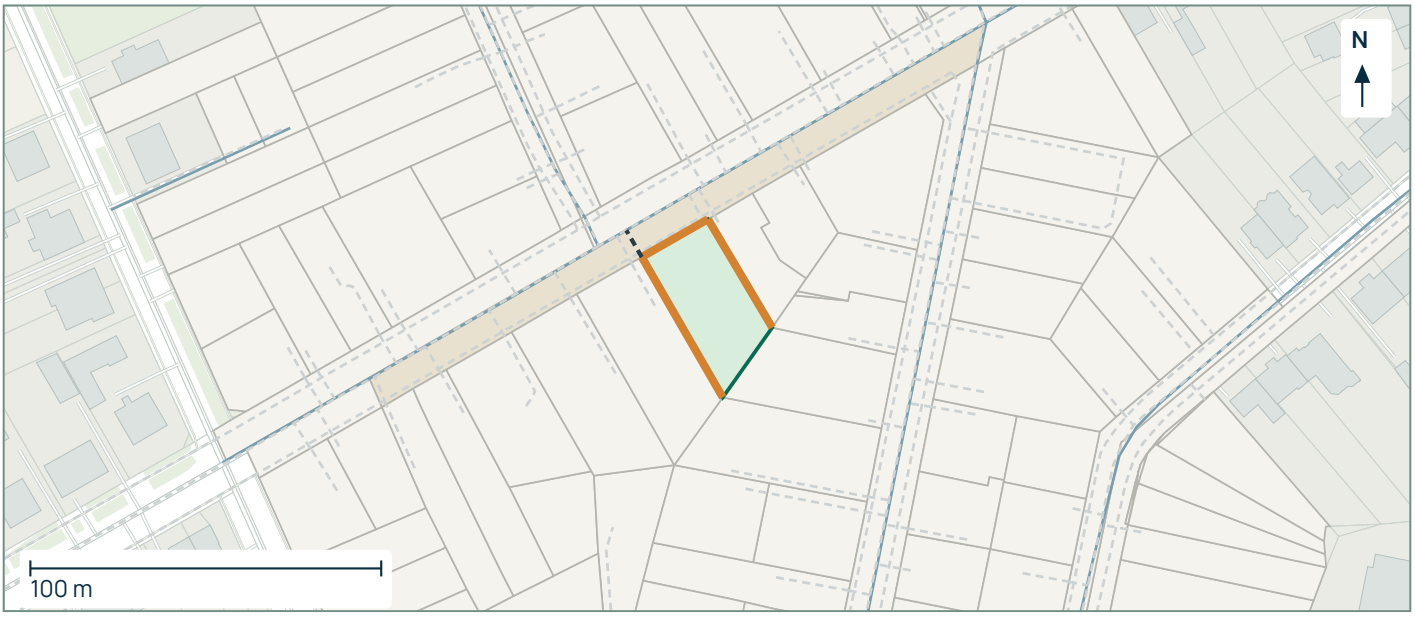
Przypisy do wizualizacji · s. 27

**Źródła i daty · s. 32**

Przed zakupem

# Dojazd: droga i działki sąsiednie

Sprawdzamy przebieg osi na działkach przyległych, wspólny bok i miejsce do oględzin. Status drogi i prawo korzystania mają osobne podstawy.




Badana działka
Działki sąsiednie
Drogi
Oś drogi
Wspólny bok
Łącznik do sprawdzenia

**Geometria: Droga BDOT biegnie po sąsiedniej działce: wspólny bok 21,7 m, od granicy do osi 8,8 m.**

Działka sąsiednia: 146502_8.1214.2/2. BDOT: droga gminna — kategoria w danych.

### Zgoda na zjazd

Sprawdź istniejący zjazd i warunki jego wykonania lub przebudowy.

### Status drogi publicznej

Sprawdź kategorię i zarządcę wskazanej drogi.

### Prawo dojazdu

Ustal tytuł korzystania z działek, po których prowadzi dojazd.

Łącznik wskazuje miejsce do sprawdzenia w terenie, nie trasę ani projekt zjazdu. Osobno potwierdź możliwość przejazdu przez sąsiednią działkę i status drogi.

**Źródła i daty · s. 32**

Podkład: OSM / BDOT10k / EGiB · © OpenStreetMap contributors · s. 32

Wnioski dla kupującego

# Użytki i dostęp: wnioski i dalsze kroki

Klasyfikacja użytków i klas tej działki pozostaje nieustalona. Obrazy KIEG mają charakter poglądowy. Ustalenia dotyczą tej działki i jej zapisanych źródeł. Formalny dostęp pozostaje nieustalony.

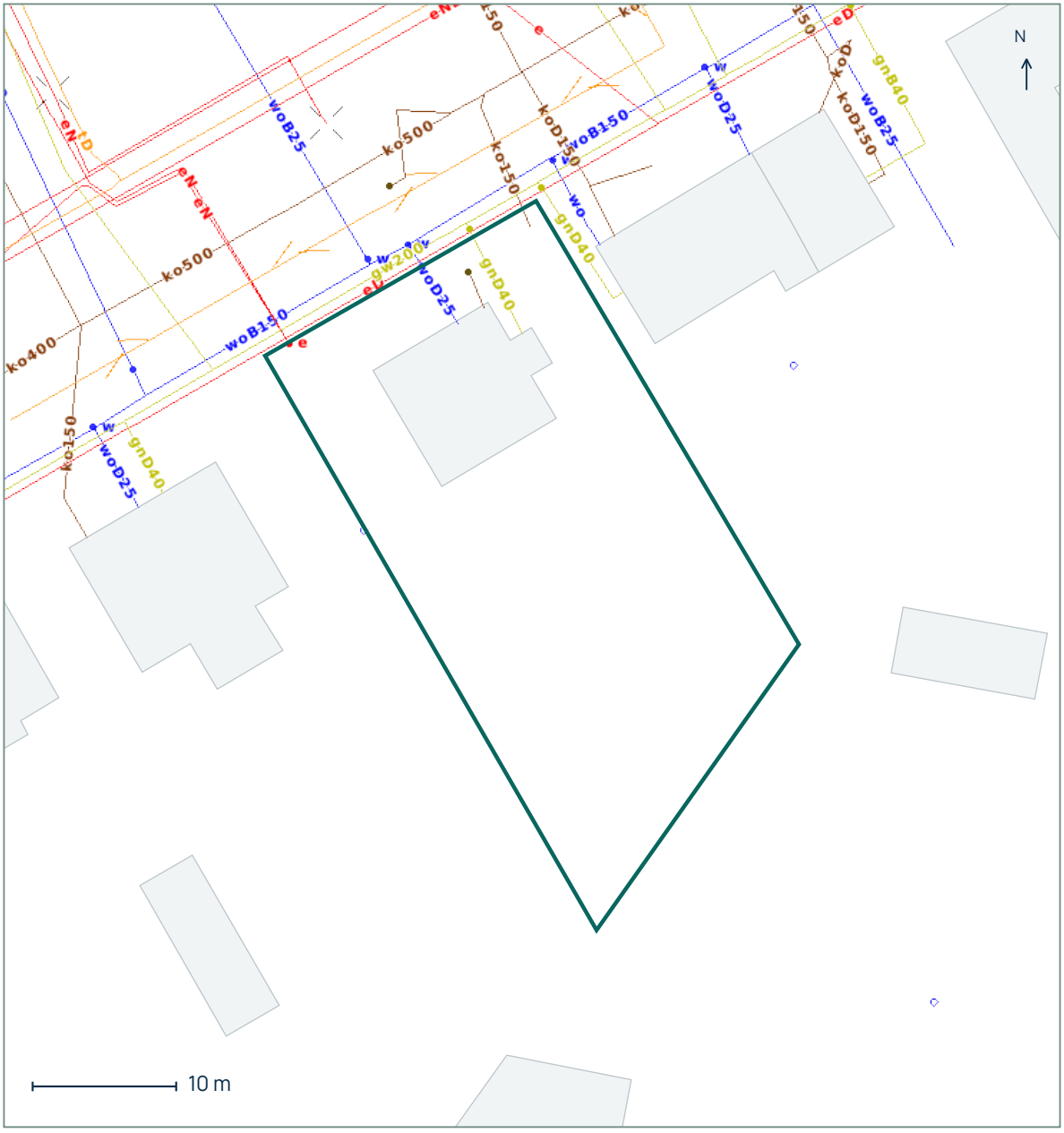
| Rodzaj / źródła | Ustalenia i dalsze kroki |
|---|---|
| **Wniosek · S01** | Zapisana oś OSM przecina geometrię działki lub się z nią styka (odległość 0,00 m). |
| **Zalecenie · S01** | Sprawdź rzeczywisty przebieg połączenia, działki pośrednie i dokumenty dotyczące prawa przejazdu oraz zjazdu. |
| **Ostrzeżenie · S01** | Odległość do osi OSM nie potwierdza przejezdności, zjazdu, publicznego statusu drogi ani prawa przejazdu. |
| **Ostrzeżenie · S01** | Nie potwierdzono klasyfikacji lub pełnego zakresu użytków EGiB dla analizy 350 m; łańcuch działek drogowych pozostaje nieustalony. |
| **Ostrzeżenie · S18** | Nie potwierdzono znaczenia lub zakresu klasyfikacji użytków EGiB. Klasy i ich udziały pozostają nieustalone. |

Źródła: S01, S18. Szczegóły w rejestrze.

Źródła i daty · s. 32

# Sieci uzbrojenia przy działce

Oryginalne obrazy pięciu warstw KIUT na tle zapisanych obrysów BDOT. Oznaczenia źródła nie potwierdzają czynnego przyłącza.



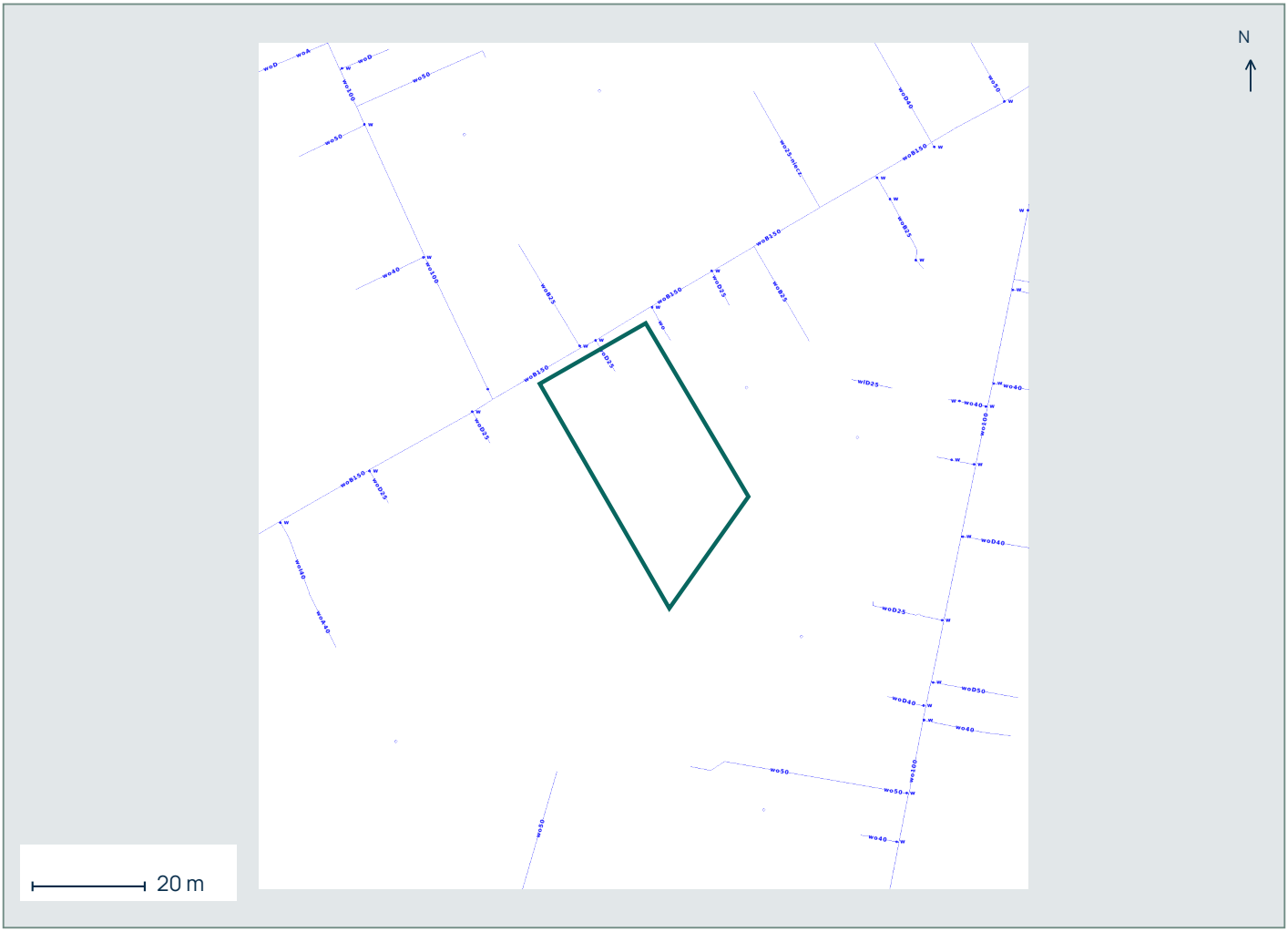

Granica działki
Obrys BDOT
Wodociąg
Kanalizacja
Energia
Gaz
Telekomunikacja

Skala dopasowana do źródła (120 dpi). Pokrycie kadrów obrazem: 100,0%. Szare pole: brak zapisu, nie brak sieci.

KIUT: kompozycja pięciu oryginalnych warstw WMS, bez odtwarzania napisów i przewodów. Piksel źródłowy 0.10 m; cache 2026-10-17. Aktualność i stan eksploatacji nieustalone.

Źródła i daty · s. 32

# Woda · oryginalna mapa WMS




Granica analizowanej działki

Woda · oznaczenia oryginalnego WMS

Piksel źródłowy: 0.100 × 0.100 m. Obraz w raporcie: 312 dpi. N: północ siatki EPSG:2180.

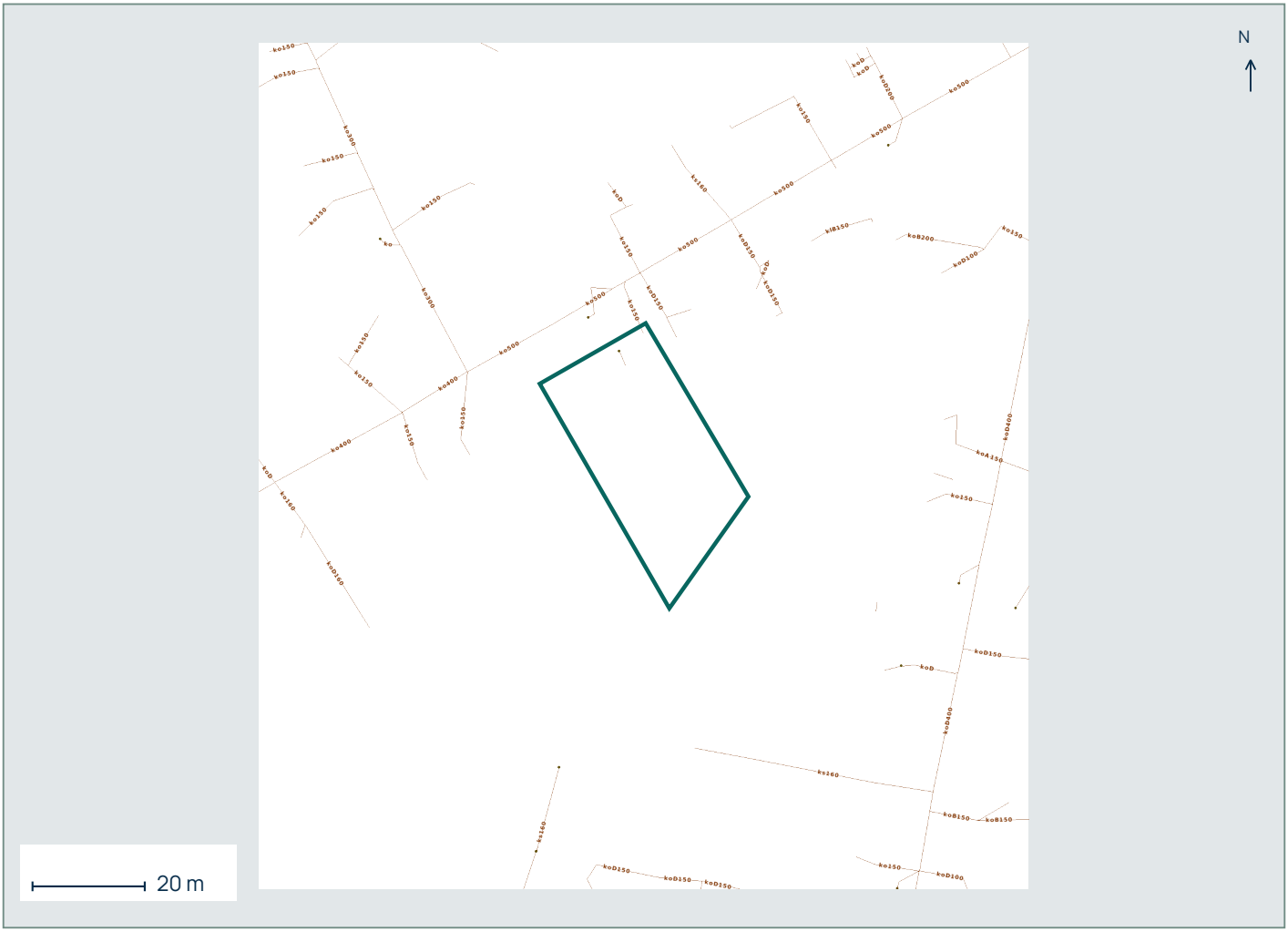
KIUT / GUGiK → wms.um.warszawa.pl · zapis obrazu 2026-10-17. Data inwentaryzacji i stan eksploatacji nieustalone.

Oryginalny obraz WMS i jego zapisany zasięg. Szare pole oznacza obszar poza zachowanym obrazem.

Nie wyznaczono odległości do przewodu ani warunków przyłączenia. Potwierdź przebieg, parametry i możliwość przyłączenia u operatora.

Źródła i daty · s. 32

# Kanalizacja · oryginalna mapa WMS




Granica analizowanej działki

Kanalizacja · oznaczenia oryginalnego WMS

Piksel źródłowy: 0.100 × 0.100 m. Obraz w raporcie: 312 dpi. N: północ siatki EPSG:2180.

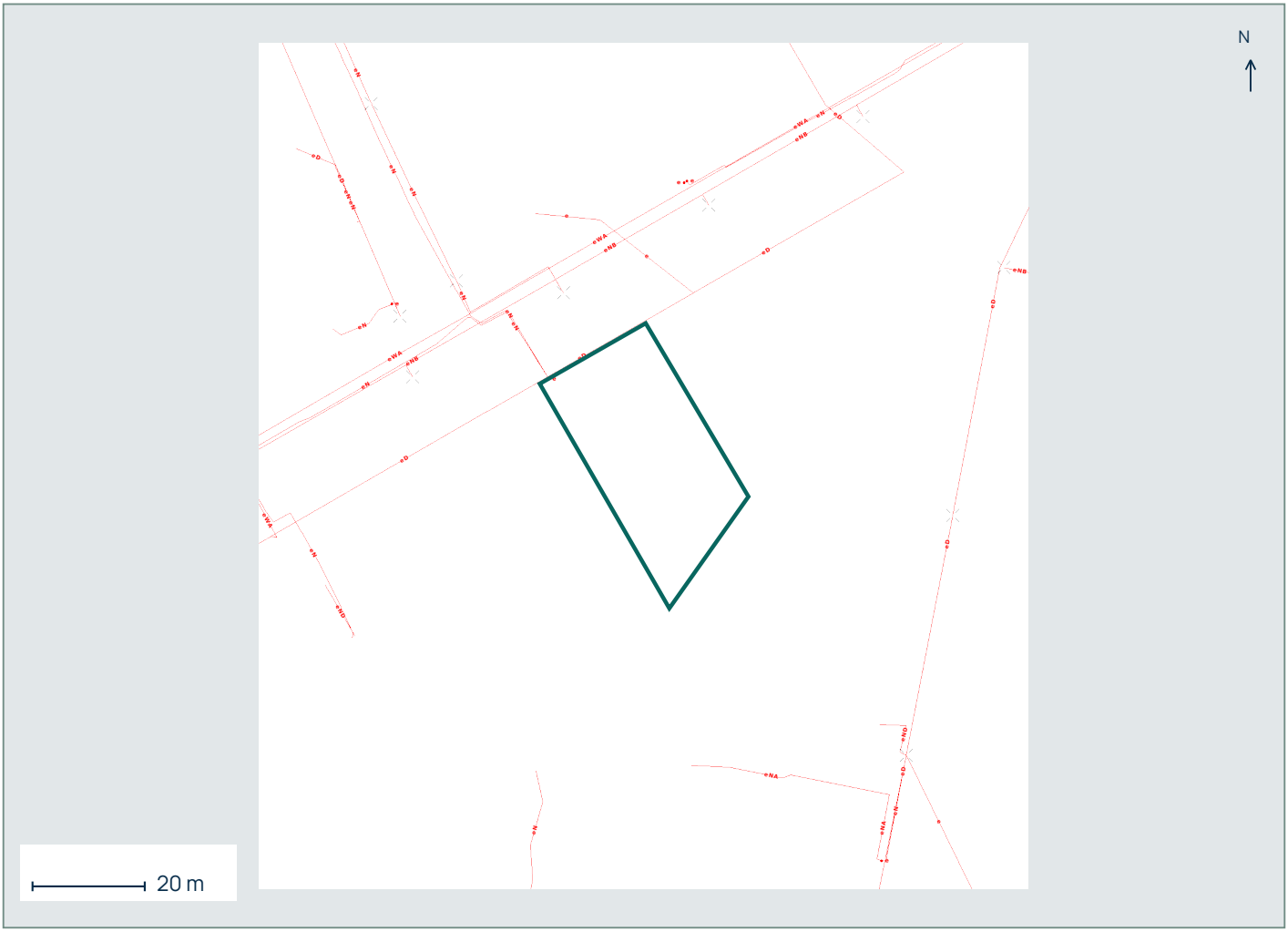
KIUT / GUGiK → wms.um.warszawa.pl · zapis obrazu 2026-10-17. Data inwentaryzacji i stan eksploatacji nieustalone.

Oryginalny obraz WMS i jego zapisany zasięg. Szare pole oznacza obszar poza zachowanym obrazem.

Nie wyznaczono odległości do przewodu ani warunków przyłączenia. Potwierdź przebieg, parametry i możliwość przyłączenia u operatora.

Źródła i daty · s. 32

# Energia elektryczna · oryginalna mapa WMS




Granica analizowanej działki

Energia elektryczna · oznaczenia oryginalnego WMS

Piksel źródłowy: 0.100 × 0.100 m. Obraz w raporcie: 312 dpi. N: północ siatki EPSG:2180.

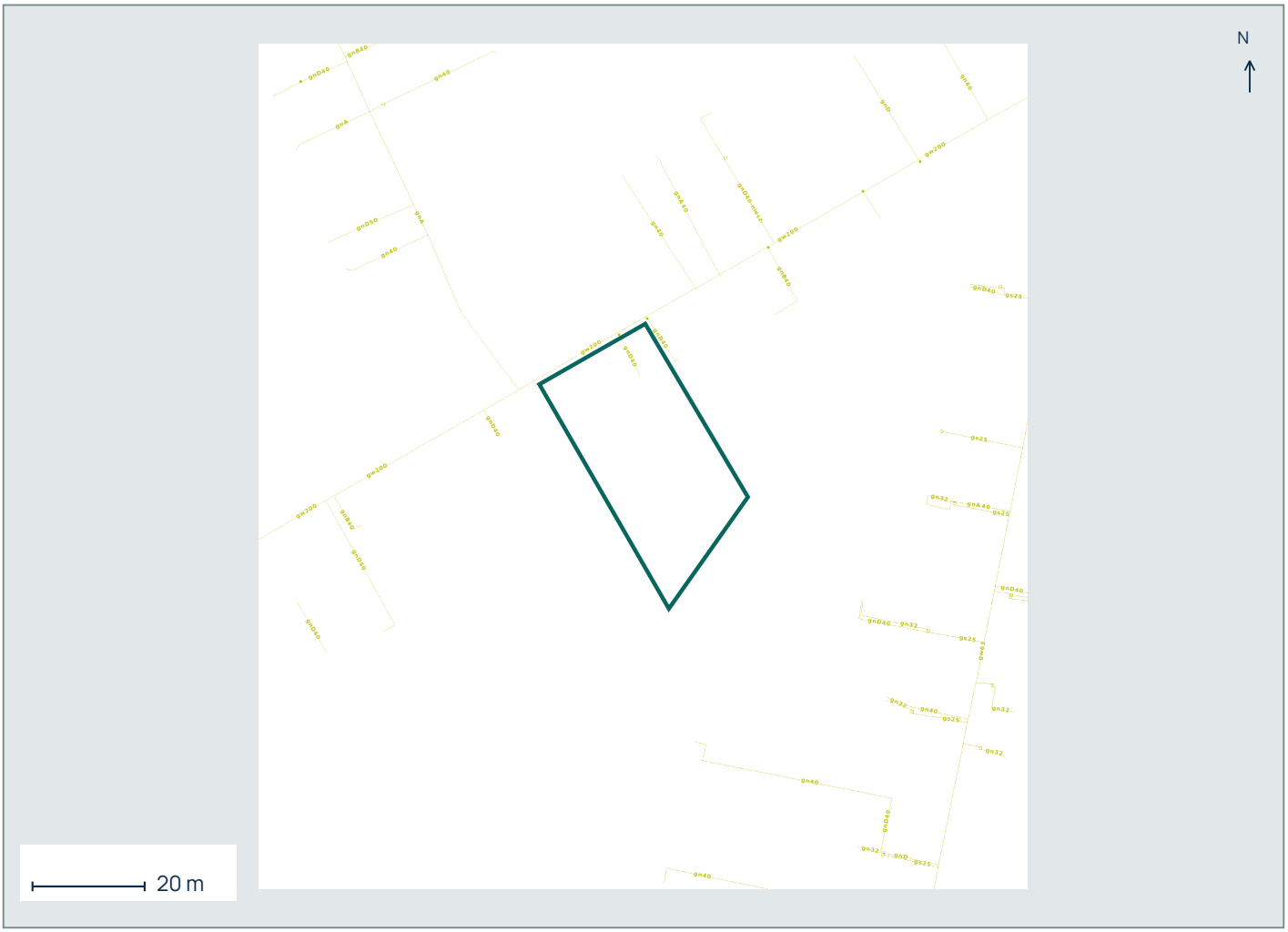
KIUT / GUGiK → wms.um.warszawa.pl · zapis obrazu 2026-10-17. Data inwentaryzacji i stan eksploatacji nieustalone.

Oryginalny obraz WMS i jego zapisany zasięg. Szare pole oznacza obszar poza zachowanym obrazem.

Nie wyznaczono odległości do przewodu ani warunków przyłączenia. Potwierdź przebieg, parametry i możliwość przyłączenia u operatora.

Źródła i daty · s. 32

# Gaz · oryginalna mapa WMS




Granica analizowanej działki

Gaz · oznaczenia oryginalnego WMS

Piksel źródłowy: 0.100 × 0.100 m. Obraz w raporcie: 312 dpi. N: północ siatki EPSG:2180.

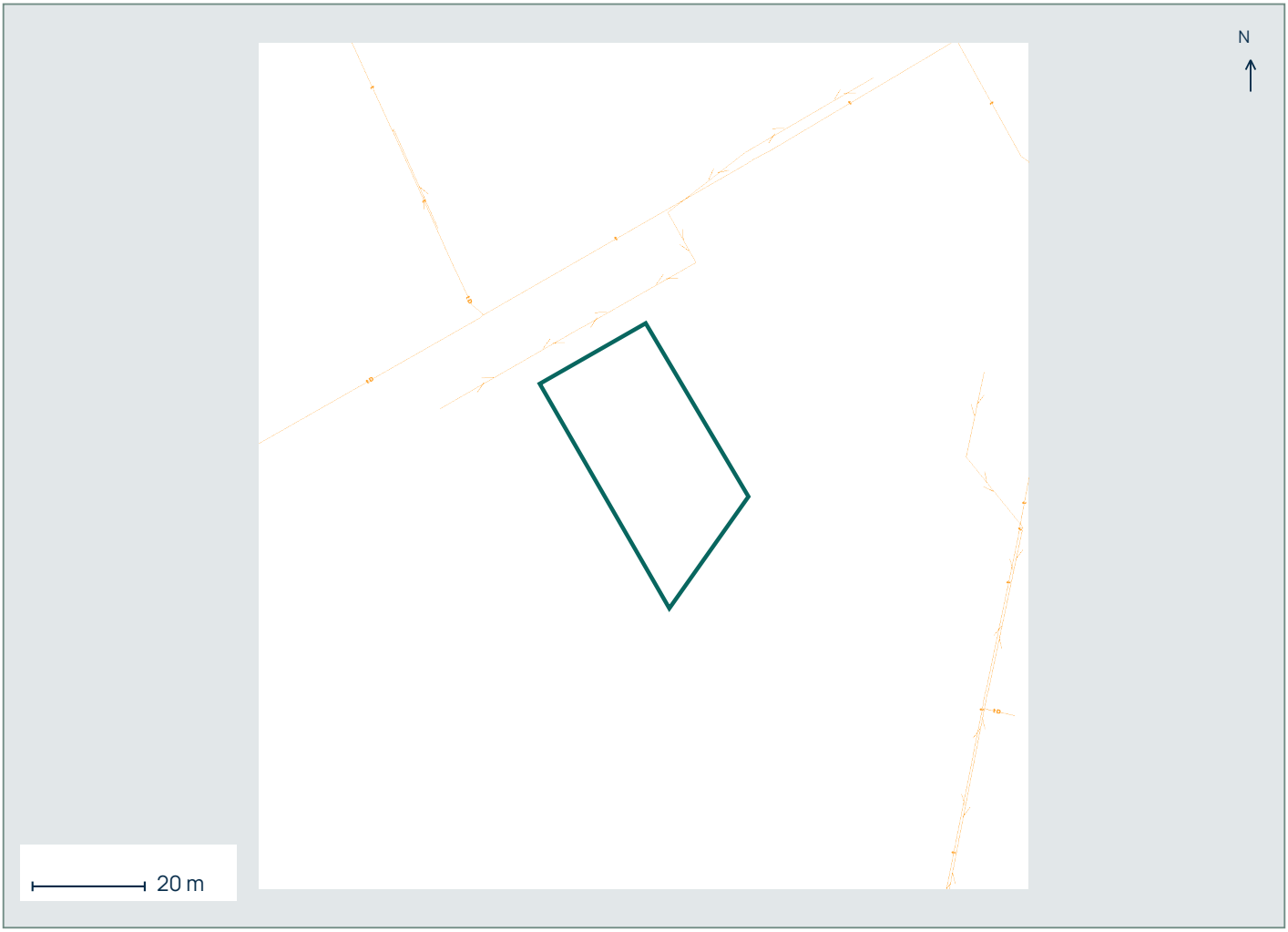
KIUT / GUGiK → wms.um.warszawa.pl · zapis obrazu 2026-10-17. Data inwentaryzacji i stan eksploatacji nieustalone.

Oryginalny obraz WMS i jego zapisany zasięg. Szare pole oznacza obszar poza zachowanym obrazem.

Nie wyznaczono odległości do przewodu ani warunków przyłączenia. Potwierdź przebieg, parametry i możliwość przyłączenia u operatora.

Źródła i daty · s. 32

# Telekomunikacja · oryginalna mapa WMS




Granica analizowanej działki

Telekomunikacja · oznaczenia oryginalnego WMS

Piksel źródłowy: 0.100 × 0.100 m. Obraz w raporcie: 312 dpi. N: północ siatki EPSG:2180.

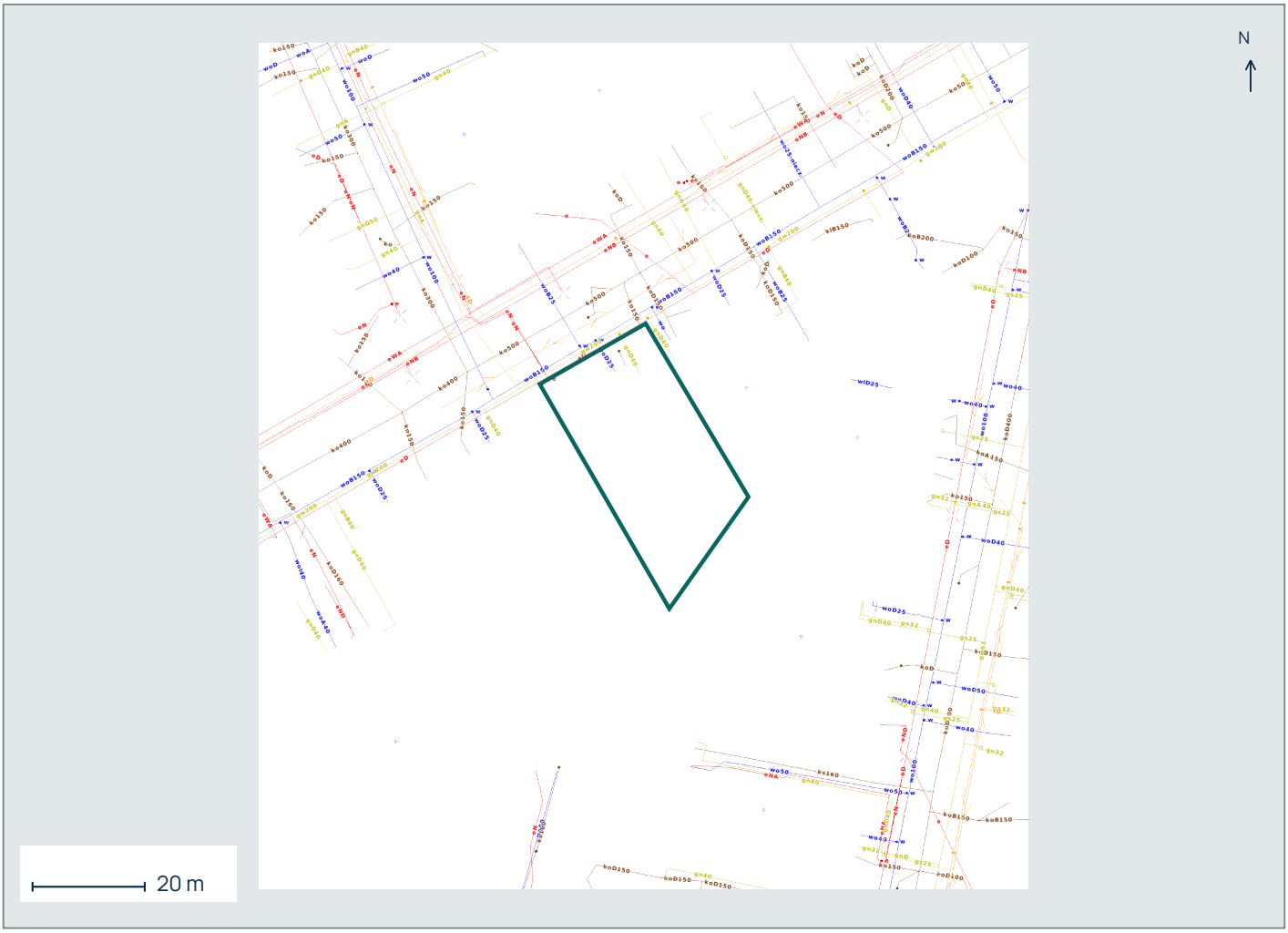
KIUT / GUGiK → wms.um.warszawa.pl · zapis obrazu 2026-10-17. Data inwentaryzacji i stan eksploatacji nieustalone.

Oryginalny obraz WMS i jego zapisany zasięg. Szare pole oznacza obszar poza zachowanym obrazem.

Nie wyznaczono odległości do przewodu ani warunków przyłączenia. Potwierdź przebieg, parametry i możliwość przyłączenia u operatora.

Źródła i daty · s. 32

# Uzbrojenie · pełny rysunek źródłowy




Woda | Kanalizacja | Energia | Gaz | Łączność

Pięć oryginalnych warstw WMS. Pełny zapisany zakres; szare pola leżą poza obrazem.

Pokrycie działki 100,0%; kadru 55,0%. Zapis 2026-10-17.

**Znaczenie dla działki**

Rysunek ma własny zakres i datę. Brak śladu nie dowodzi braku sieci ani możliwości przyłączenia.

KIUT / GUGiK · EPSG:2180. Data treści i eksploatacja nieustalone. NMT oraz PVGIS mają odrębne daty i znaczenie.

Zabudowa

# Sąsiedztwo · strony, tory i zabudowa

Strony: obrysy poza działką i zewnętrzne krawędzie; otwory pominięte w grupowaniu kierunków. Tory: do pięciu najbliższych zapisanych linii, od geometrii działki. Pola są uniami obrysów. Zbiór lokalny nie potwierdza pełnego stanu, prawa ani wymaganych odsunięć.

| Zakres / obiekt | Długość / liczba / wynik | Odległość / pole |
|---|---|---|
| Strony · Północ | 21,7 m | 23,42 m |
| Strony · Wschód | 60,3 m | 1,95 m |
| Strony · Południe | 0,0 m | Brak krawędzi tej grupy |
| Strony · Zachód | 46,2 m | 6,64 m |
| Strony · Obrysy przecinające działkę | 1 | 92,1 m² |
| Tory · Tramwaj | — | 458,6 m |
| Tory · Tramwaj | — | 463,3 m |

Źródła: S05, S07, S08, S10, S13, S29, S30. Szczegóły w rejestrze.

Zabudowa

# Sąsiedztwo · strony, tory i zabudowa

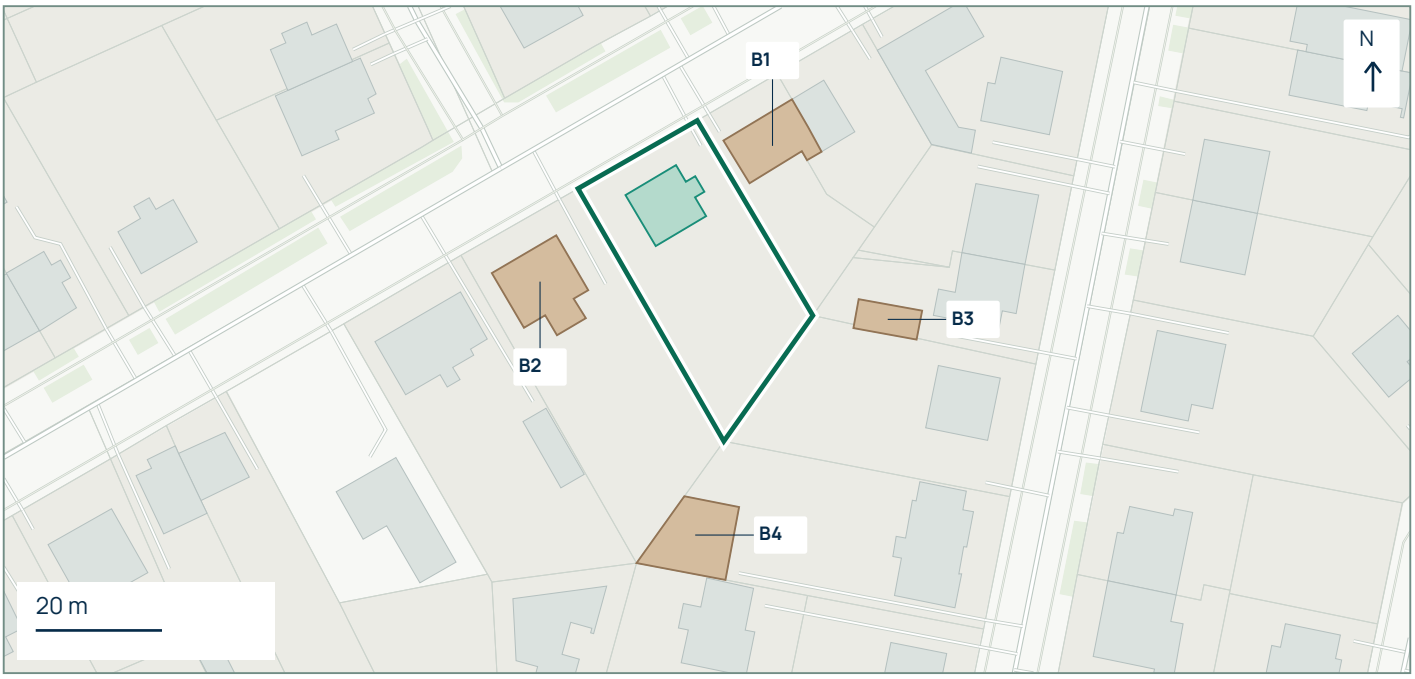
Strony: obrysy poza działką i zewnętrzne krawędzie; otwory pominięte w grupowaniu kierunków. Tory: do pięciu najbliższych zapisanych linii, od geometrii działki. Pola są uniami obrysów. Zbiór lokalny nie potwierdza pełnego stanu, prawa ani wymaganych odsunięć.

| Zakres / obiekt | Długość / liczba / wynik | Odległość / pole |
|---|---|---|
| Tory · Kolej | — | 578,3 m |
| Tory · Kolej | — | 587,7 m |
| Tory · Kolej | — | 603,5 m |
| Zapisane obrysy przecinające powierzchnię działki | 1 | — |
| Pole unii zapisanych obrysów w działce | 92,12 m² | — |
| Zapisane obrysy w buforze 350 m | 532 | — |
| Pole unii obrysów w buforze 350 m | 66818,09 m² | — |

Źródła: S05, S07, S08, S10, S13, S29, S30. Szczegóły w rejestrze.

Źródła i daty · s. 32

# Najbliższe budynki · dwa punkty odniesienia




Zieleń: działka · zielony: obrys własny · brąz: obrysy wybrane wg odległości od granicy działki.

| ID / zapis BDOT | Funkcja ze źródła | Od działki m | Od budynku m |
|---|---|---|---|
| B1 / 15552025 | budynki mieszkalne | 1,95 | 6,76 |
| B2 / 13897476 | budynki mieszkalne | 6,64 | 12,69 |
| B3 / 6558763 | budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa | 6,68 | 27,51 |
| B4 / 15067543 | budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa | 9,76 | 39,88 |

Ostatnia kolumna: minimum między własnymi i sąsiednimi obrysami. Bez własnego obrysu wynik pozostaje nieustalony. Nie są to odległości projektowanego domu ani kwalifikacja prawna.

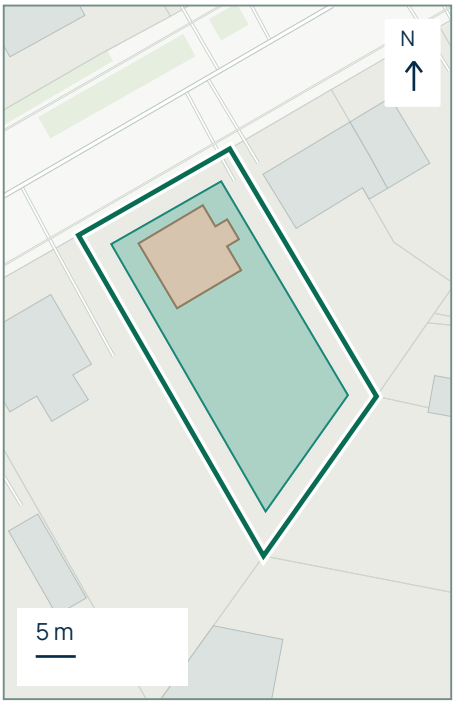
Podkład: OSM / BDOT10k / EGiB · © OpenStreetMap contributors · s. 32

Interpretacja i dokumentacja

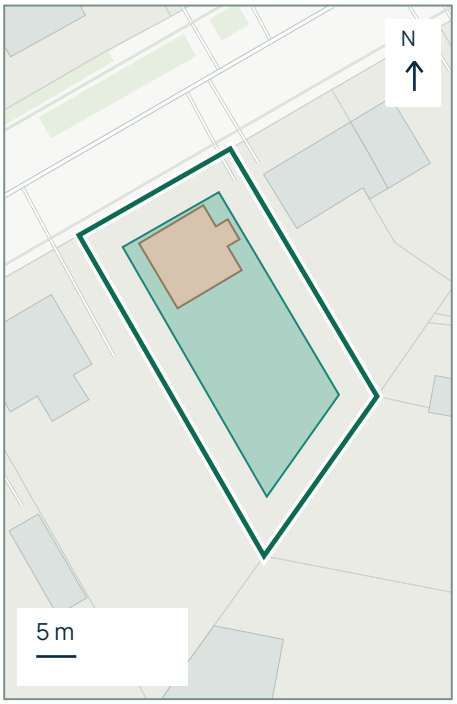
# Odsunięcia 3 / 4 / 5 m

Własne geometryczne warianty i zapisane obrysy; bez ustalania prawa zabudowy.

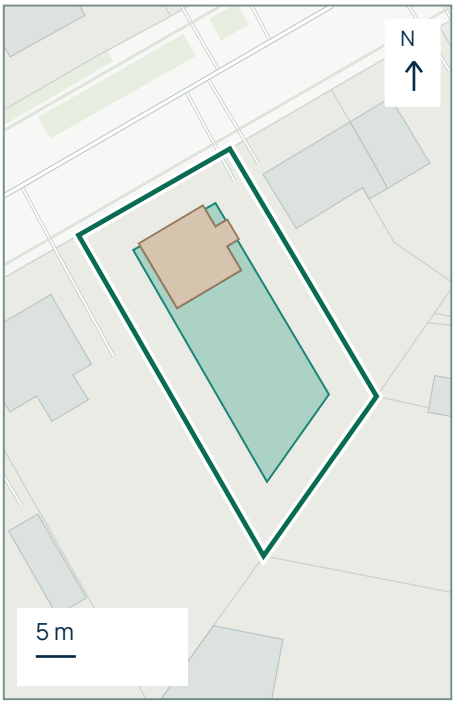
### 3 m od granicy




### 4 m od granicy




### 5 m od granicy




Granica: zieleń · pełne odsunięcie: niebieski obrys · poza budynkiem: zielony · obrys budynku: brąz

| Odsunięcie | Badany obszar m² | Obrysy w obszarze m² | Poza obrysami m² |
|---|---|---|---|
| 3 m | 555,30 | 92,12 | 463,18 |
| 4 m | 456,44 | 92,12 | 364,32 |
| 5 m | 365,99 | 87,26 | 278,73 |

Wariant modelowy nie ustala linii zabudowy ani wymaganych odległości prawnych. Kształt, aktualny budynek i możliwość realizacji wymagają odrębnego sprawdzenia.

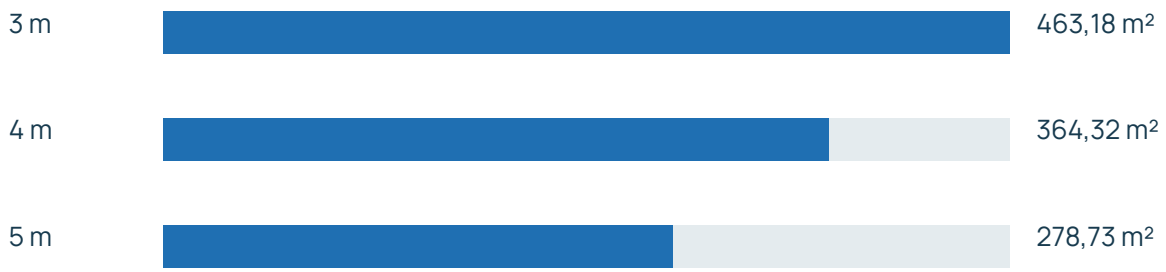
Podkład: OSM / BDOT10k / EGiB · © OpenStreetMap contributors · s. 32

GRANICE

# Wrażliwość na odsunięcie

Trzy pola poza obrysami budynków porównano na jednej skali.

| Pole działki | Obrysy na całej działce | Ubytek 3→4 m | Zmiana względem 3 m |
|---|---|---|---|
| 902,23 m² | 92,12 m² | 98,85 m² | 21,34 % |




## Zachowane pola źródłowe

| Odsunięcie | Wewnątrz [m²] | Po odjęciu obrysów [m²] |
|---|---|---|
| 3 m | 555,30 | 463,18 |
| 4 m | 456,44 | 364,32 |
| 5 m | 365,99 | 278,73 |

## Co wynika dla działki

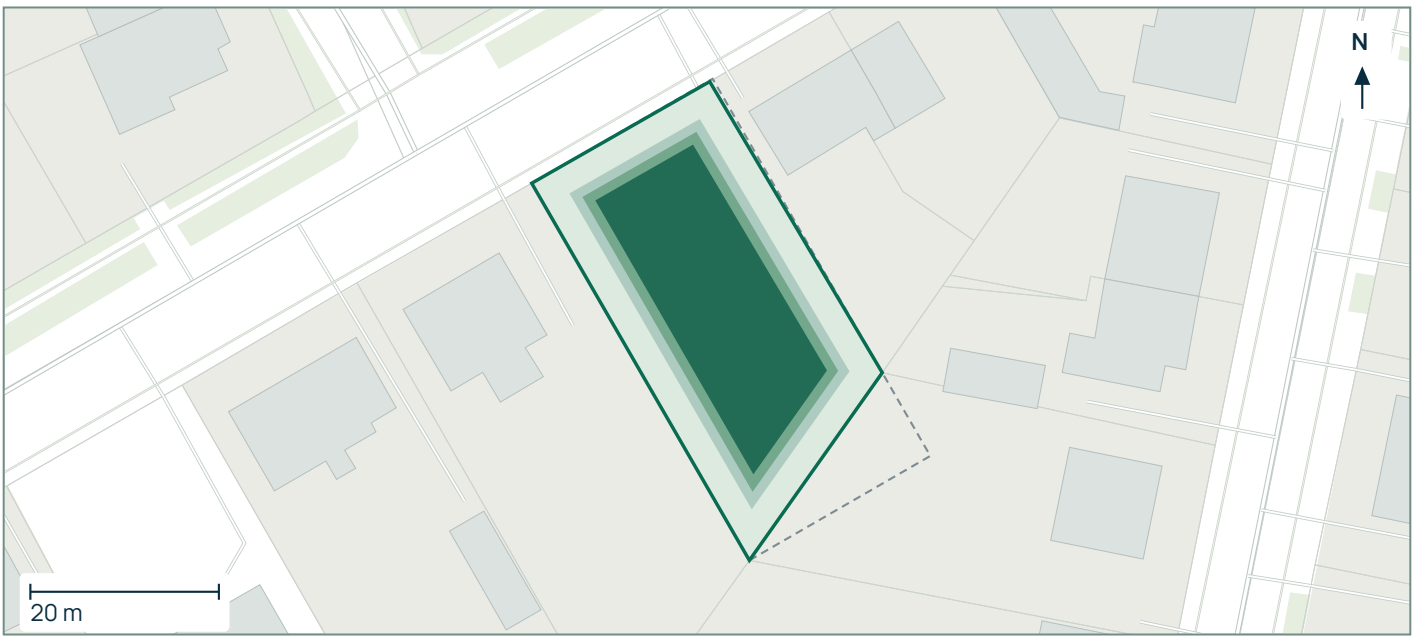
Większe odsunięcie nie zwiększa zapisanej powierzchni poza obrysami. Nie określono liczby spójnych fragmentów ani prawa zabudowy.

Źródła: S20, S19, S16, S30, S05, S17.
Źródła · s. 32 Metoda · s. 13 Przypisy · s. 27

Przed zakupem

# Kształt: gdzie znika przestrzeń?

Trzy odległości od granicy: test geometrii, bez ustalania wymaganych odsunięć prawnych.




Granica · 3 m · 4 m · 5 m · Prostokąt

**902,2 m² · 128,2 m obwodu**

Najmniejszy prostokąt obejmujący całą geometrię: 22,2 m × 46,2 m. Działka wypełnia 88,1% jego powierzchni.

Wymiary prostokąta nie są najmniejszą szerokością działki. Otwory i oddzielne części zachowano w każdym wariancie.

| 3 m od granicy | 4 m od granicy | 5 m od granicy |
|---|---|---|
| 555,3 m² | 456,4 m² | 366,0 m² |
| 61,5% geometrii | 50,6% geometrii | 40,6% geometrii |

Ubytek powierzchni pokazuje wrażliwość kształtu na odsunięcie od każdej granicy. Nie uwzględnia linii zabudowy, służebności, instalacji ani wszystkich przeszkód.

Przypisy do wizualizacji · s. 27
**Źródła i daty · s. 32**

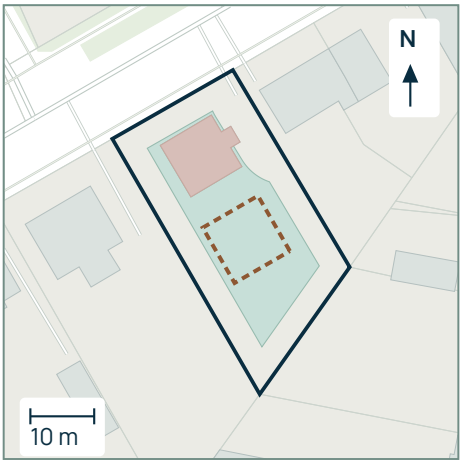
Podkład: OSM / BDOT10k / EGiB · © OpenStreetMap contributors · s. 32

Analiza działki

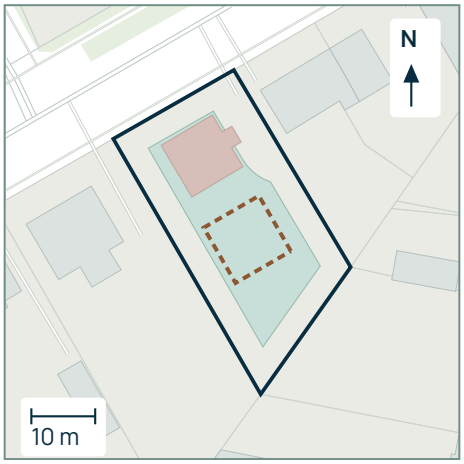
# Czy mieści się obrys domu 10 × 10 m?

Kwadrat 10 × 10 m: test dopasowania. Plan i projekt wymagają osobnej kwalifikacji.

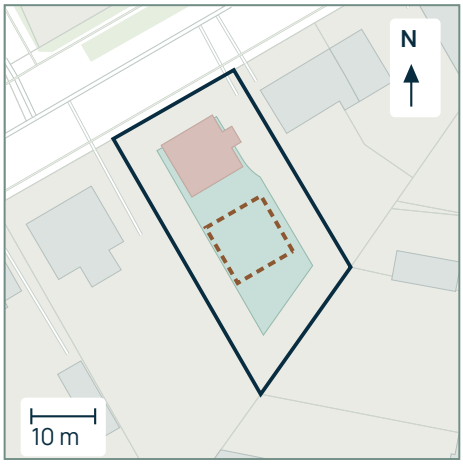
**3,0 m od granicy**




**4,0 m od granicy**




**5,0 m od granicy**




Badany obszar  Zadane wyłączenia  Warunkowy obrys

Obrys 10 × 10 m jest wyłącznie stałą próbą geometrii. Znaleziony wariant nie potwierdza prawa budowy, projektu ani dopuszczalnej lokalizacji domu.

Brak znalezionego wariantu i geometrycznie udowodnione niedopasowanie mają osobne stany.

Wspólna strefa: 4 m od granicy i 8 m od zapisanych obrysów sąsiadów. Wykaz może być niepełny; to założenia geometryczne, nie potwierdzenie prawa zabudowy. Każda próba 3/4/5 m dodatkowo musi mieścić się we wspólnej strefie.

3,0 m od granicy · Znaleziono wariant geometryczny · pole badanego obszaru 343,07 m² · kandydaci: 2.

Ograniczone poszukiwanie położeń i obrotów; limit 4096 wariantów. Sprawdzony obrys ma 100,00 m²; jego minimalna odległość od granicy wynosi 5,30 m.

4,0 m od granicy · Znaleziono wariant geometryczny · pole badanego obszaru 343,07 m² · kandydaci: 2.

Ograniczone poszukiwanie położeń i obrotów; limit 4096 wariantów. Sprawdzony obrys ma 100,00 m²; jego minimalna odległość od granicy wynosi 5,30 m.

5,0 m od granicy · Znaleziono wariant geometryczny · pole badanego obszaru 271,36 m² · kandydaci: 2.

Ograniczone poszukiwanie położeń i obrotów; limit 4096 wariantów. Sprawdzony obrys ma 100,00 m²; jego minimalna odległość od granicy wynosi 5,58 m.

Wynik dotyczy wskazanych danych i ich dat. Odsunięcia są założeniami geometrycznymi. Wynik nie potwierdza prawa budowy.

Przypisy do wizualizacji · s. 27

**Źródła i daty · s. 32**

Podkład: OSM / BDOT10k / EGiB · © OpenStreetMap contributors · s. 32

Zagospodarowanie

# Jaki obrys domu się mieści?

Macierz wymiarów pokazuje sprawdzone dopasowania i zakres nierozstrzygnięty.

**SCENARIUSZ · wspólna strefa 4,0 / 8,0 m · wykaz budynków może być niepełny**

| | Długość obrysu → 8 m | 10 m | 12 m | 14 m |
|---|---|---|---|---|
| **6 m** | MIEŚCI SIĘ | MIEŚCI SIĘ | MIEŚCI SIĘ | MIEŚCI SIĘ |
| **8 m** | MIEŚCI SIĘ | MIEŚCI SIĘ | MIEŚCI SIĘ | MIEŚCI SIĘ |
| **10 m** | MIEŚCI SIĘ | MIEŚCI SIĘ | MIEŚCI SIĘ | MIEŚCI SIĘ |
| **12 m** | MIEŚCI SIĘ | MIEŚCI SIĘ | MIEŚCI SIĘ | MIEŚCI SIĘ |

Szerokość obrysu ↑ · odsunięcie scenariusza: 4,0 m

**16 z 16 rozmiarów ma zapisany mieszczący się obrys.**

**Zakres porównania**

Dla przyjętego programu nie uzyskano pełnego układu. Macierz dotyczy samego prostokątnego domu; mniejszy projekt może zmienić wynik.

Warunkowy wynik modelowy · szczegóły metod i źródeł w przypisach

Przypisy do wizualizacji · s. 27
**Źródła i daty · s. 32**

Analiza działki

# Działka dawniej i dziś

Zdjęcia z dwóch ustalonych dat, wspólny ważny obszar. Luki oznaczono.

**Brak danych**

Powód: Nie dostarczono dwóch rzeczywistych zdjęć z potwierdzonymi datami wykonania.

W zapisanym skorowidzu znaleziono roczniki: 2001, 2007, 2011, 2013, 2014, 2017, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025 (łącznie 13). To zasięgi katalogowe, nie pobrane zdjęcia. Nie potwierdzają kompletności obrazu działki ani zmian widocznych na fotografiach.

Sentinel-2: brak przygotowanych obrazów. SPOT: brak zakwalifikowanej starszej pary. Brak danych nie oznacza braku zmian.

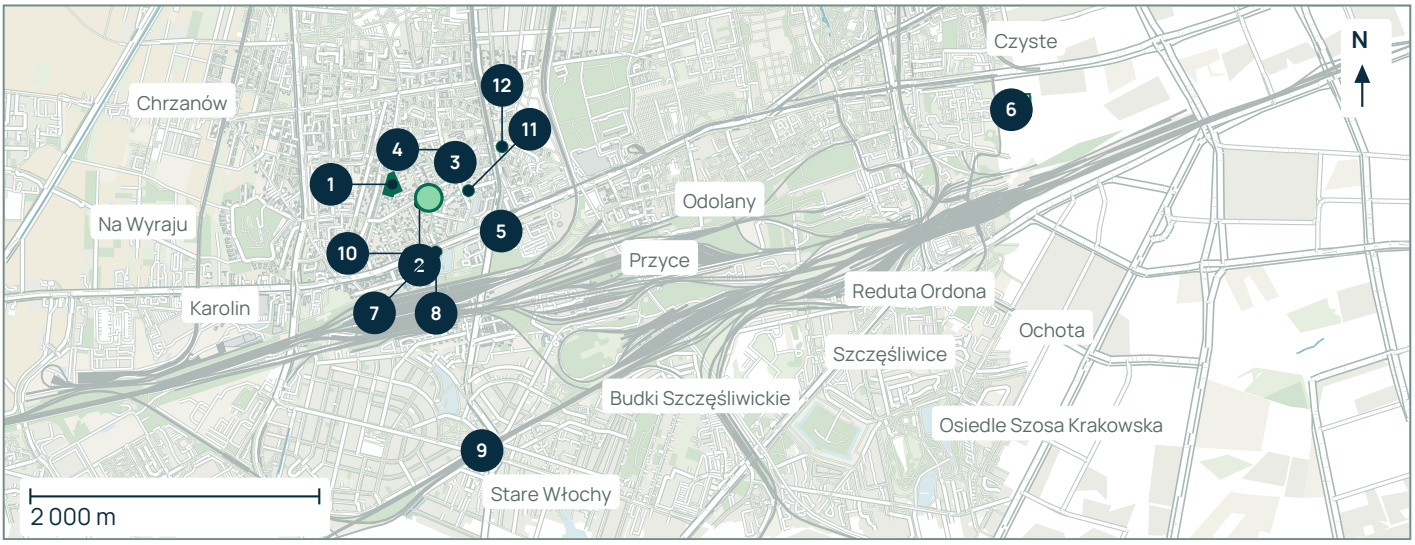
Co uzupełnić: dwa obrazy obejmujące tę samą działkę, z datami wykonania i potwierdzonym położeniem. Dopiero wtedy można zestawić rzeczywiste epoki zdjęć.

Przypisy do wizualizacji · s. 27
**Źródła i daty · s. 32**

Przed zakupem

# Codzienność wokół działki

Najbliższe miejsca OSM: odległość od granicy działki, bez czasu dojścia.




Numery łączą mapę z listą. Linia przerywana: odległość prosta. Zielony marker: działka.

| | |
|---|---|
| 01 Szkoła | 175 m |
| 02 Przedszkole / żłobek | 43 m |
| 03 Sklep spożywczy | 291 m |
| 04 Apteka | 376 m |
| 05 Przychodnia / lekarz | 530 m |
| 06 Szpital | 4 062 m |
| 07 Przystanek autobusowy | 340 m |
| 08 Przystanek komunikacji | 347 m |
| 09 Stacja / przystanek kolejowy | 1 758 m |
| 10 Gastronomia | 381 m |
| 11 Automat paczkowy | 263 m |
| 12 Poczta | 607 m |

Pełny lokalny wybór rekordów źródła w promieniu 20 000 m. Kompletność samego OSM i aktualne działanie placówek nie są potwierdzone.

Odległość w linii prostej od granicy lub wnętrza działki. Linia mapy nie wyznacza trasy; brak rekordu nie potwierdza braku usługi.

Przypisy do wizualizacji · s. 27

**Źródła i daty · s. 32**

Podkład: OSM / BDOT10k · © OpenStreetMap contributors · s. 32

# Rejestr źródeł i dat

**Jak powstały wnioski z całej analizy**
Wykorzystany model: gemini-3.8-flash. Wnioski obejmują 23 grup tematycznych. Panel wniosku odwołuje się do materiałów zachowanych wraz z tym przebiegiem. Pełne odpowiedzi i powiązania ze źródłami pozostają w rejestrze generowania. Weryfikacja automatyczna nie zastępuje opinii projektanta, rzeczoznawcy ani prawnika. Wersja do przeglądu; brak dopuszczenia do publikacji w zapisanym przebiegu.

**Otoczenie — dane wysokościowe**
GUGiK / NMT i NMPT. Daty pomiaru: nmpt: 2025-04-27; nmt: 2025-04-27. Układ poziomy EPSG:2180; wysokości w układzie zapisanym w źródłach. Zachowane sumy kontrolne wiążą wynik z konkretnymi rastrami. Różne daty pomiarów mogą opisywać różne stany zabudowy i roślinności.

**Napływ i odpływ — lokalny model terenu**
Domyślny obszar to pas 50 m od granicy działki, z siatką obliczeń 1 m. Model łączy komórki gruntu według spadku i pomocniczego wypełnienia zagłębień. Płaskie i wypełnione fragmenty nie określają jednoznacznej rzeczywistej trasy wody. Brak danych oraz ścieżki sięgające granicy zakresu są oznaczone osobno. Nie obliczono całej zlewni, wydajności kanalizacji, przepustów, infiltracji ani całkowitej ilości dopływającej wody. Obrysy budynków wyłączono z warstwy stromych fragmentów gruntu; nie zastępuje to modelu barier hydraulicznych.

**Dalsze przesłony — horyzont i światło**
Horyzont obejmuje wskazane punkty obserwacji oraz otoczenie do 1 km. Blisko działki użyta jest siatka pary rastrów, dalej komórki 5 m z zachowaniem najwyższej powierzchni. Wyniki godzinowe dotyczą punktów i zakresu modelu, nie średniej dla całej działki. Brak pomiarów w kierunku Słońca pozostawia liczbę godzin nieustaloną. Ranking obejmuje tylko jawnie ocenione obrysy i podaje liczebność sprawdzonego zbioru. Porównania po usunięciu własnych lub sąsiednich przesłon są scenariuszem geometrycznym. Przyszła zabudowa wymaga zweryfikowanych obrysów i parametrów z MPZP lub WZ; sam POG jej nie wyznacza.

**Światło na powierzchni działki — zakres map**
Trzy datowane dni porównawcze, siatka obliczeń 1 m i obserwacja 1 m nad gruntem. Każda komórka jest przycięta do granicy działki i rozpoznanych obrysów budynków. Dostęp światła obliczono w punkcie reprezentatywnym każdego ocenianego fragmentu komórki, z przesłonami do 1 km; średnie są ważone powierzchnią z wynikiem. Budynki, przesłonięte punkty, braki źródeł i niepełne horyzonty mają oddzielne oznaczenia. Wyczerpanie budżetu obliczeń pozostawia wynik nieobliczony, bez zamiany nieocenionych miejsc na zero godzin. Starsze porównania roczne i wysokościowe zachowują jawny lokalny zasięg; nie są nowym pomiarem całego otoczenia.

# Szczegóły analiz

**Pełne zapisane wyniki**
Zapisane wyniki uzupełniają mapy części II. Daty i zakres danych: rejestr źródeł.

| Pas od granicy | Obrys zieleni | Udział pasa |
|---|---|---|
| 0–100 m | 0,09 ha | 2,0% |
| 100–250 m | 0,92 ha | 5,0% |
| 250–500 m | 9,21 ha | 14,9% |

**Przekroje w liczbach**
Zapisane wyniki uzupełniają mapy części II. Daty i zakres danych: rejestr źródeł.

| Profil | Długość | Zakres | Początek | Koniec | Δ końców |
|---|---|---|---|---|---|
| A | 25,47 m | 0,12 m | 113,28 m | 113,27 m | -0,01 m |
| B | 43,52 m | 0,58 m | 113,10 m | 113,29 m | +0,19 m |
| C | 23,97 m | 0,18 m | 113,23 m | 113,35 m | +0,12 m |
| D | 41,40 m | 0,52 m | 113,31 m | 113,53 m | +0,22 m |

**Rzędne i objętości**
Zapisane wyniki uzupełniają mapy części II. Daty i zakres danych: rejestr źródeł.

| Rzędna [m] | Wykop [m³] | Nasyp [m³] | Bilans [m³] |
|---|---|---|---|
| 113,094 | 91,29 | 0,00 | +91,29 |
| 113,294 | 21,87 | 21,87 | +0,00 |
| 113,494 | 2,58 | 93,86 | -91,29 |

**Pełne pola i różnice skrajne**
Zapisane wyniki uzupełniają mapy części II. Daty i zakres danych: rejestr źródeł.

| Δ poziomu [m] | Wykop [m²] | Nasyp [m²] | Wykop maks. [cm] | Nasyp maks. [cm] |
|---|---|---|---|---|
| -0,20 | 456,30 | 0,14 | 66,6 | 1,4 |
| +0,00 | 188,37 | 268,08 | 46,6 | 21,4 |
| +0,20 | 28,87 | 427,57 | 26,6 | 41,4 |

**Odległości geometryczne**
Zapisane wyniki uzupełniają mapy części II. Daty i zakres danych: rejestr źródeł.

| Parametr | P1 | P2 |
|---|---|---|
| Do obrysu | 13,74 m | 5,44 m |
| Do granicy | 11,01 m | 0,00 m |

# Szczegóły analiz

| Parametr | P1 | P2 |
|---|---|---|
| Dostępność | Nie ustalono | Nie ustalono |

**Kierunki południowe i zachodnie**
Zapisane wyniki uzupełniają mapy części II. Daty i zakres danych: rejestr źródeł.

| Kierunek | P1 | P2 |
|---|---|---|
| S | 14,2 ° | 27,2 ° |
| SW | 12,1 ° | 34,5 ° |
| W | 27,0 ° | 51,5 ° |
| NW | 30,0 ° | 42,6 ° |

**Grunt na tej samej linii**
Zapisane wyniki uzupełniają mapy części II. Daty i zakres danych: rejestr źródeł.

| Kierunek | Rozstęp NMT | Koniec próby |
|---|---|---|
| N | 0,46 m | 60,0 m |
| E | 0,75 m | 60,0 m |
| S | 0,65 m | 60,0 m |
| W | 0,64 m | 60,0 m |

**Różnica 0,5 → 1,5 m**
Zapisane wyniki uzupełniają mapy części II. Daty i zakres danych: rejestr źródeł.

| Parametr | Wartość |
|---|---|
| Średni dostęp | 7,83 p.p. |

**Stałe pole porównania**
Zapisane wyniki uzupełniają mapy części II. Daty i zakres danych: rejestr źródeł.

| Parametr | Wartość |
|---|---|
| Wspólna maska | 590,09 m² |

**Liczba zapisanych obiektów usługowych**
Liczby obiektów w sprawdzonym zapisie; zero nie potwierdza braku usługi w terenie. Promienie liczone od całej działki.

| Kategoria | Do 500 m | Do 1 km | Do 2 km |
|---|---|---|---|
| Szkoła | 5 | 8 | 24 |
| Przedszkole / żłobek | 9 | 17 | 61 |
| Sklep spożywczy | 3 | 25 | 128 |

# Szczegóły analiz

| Kategoria | Do 500 m | Do 1 km | Do 2 km |
|---|---|---|---|
| Apteka | 1 | 7 | 19 |
| Przychodnia / lekarz | 0 | 6 | 21 |
| Szpital | 0 | 0 | 0 |
| Przystanek autobusowy | 8 | 47 | 220 |
| Przystanek komunikacji | 4 | 33 | 175 |
| Stacja / przystanek kolejowy | 0 | 0 | 1 |
| Gastronomia | 5 | 23 | 96 |
| Automat paczkowy | 8 | 27 | 121 |
| Poczta | 0 | 5 | 13 |

**Liczba kondygnacji w zapisach budynków**
Narastające zasięgi od całej działki; liczba kondygnacji jest atrybutem źródła, nie wysokością w metrach.

| Zasięg | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6+ | Brak |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 100 m | 17 | 31 | 28 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| 250 m | 79 | 140 | 101 | 8 | 1 | 0 | 0 |
| 500 m | 240 | 337 | 216 | 31 | 4 | 17 | 2 |

**Zakłady ZZR i ZDR — pełny wykaz**
Wspólne numery mapy i wykazu; odległości geometryczne nie wyznaczają stref skutków awarii.

| ID / typ | Nazwa ze źródła | Od działki |
|---|---|---|
| 01 / ZZR | PGNIG TERMIKA S.A. Zakład Elektrociepłownia Żerań i Źródła Lokalne Ciepłownia Wola | 0,50 km |
| 02 / ZZR | Airbus Poland S. A. | 5,71 km |
| 03 / ZZR | ZAP Sznajder Batterien S.A. | 6,72 km |
| 04 / ZDR | ORLEN S.A. Terminal Paliw w Mościskach | 7,02 km |
| 05 / ZZR | ORLEN Aviation Sp. z o.o. | 7,72 km |
| 06 / ZZR | CHŁODNIE WARSZAWSKIE MORSPOL S.A. | 11,29 km |
| 07 / ZZR | KOSMEPOL Sp. z o.o. | 12,29 km |

# Szczegóły analiz

| ID / typ | Nazwa ze źródła | Od działki |
|---|---|---|
| 08 / ZZR | PGNiG TERMIKA S.A. Zakład Elektrociepłownia Siekierki i Ciepłownia Kawęczyn Elektrociepłownia Siekierki | 12,54 km |
| 09 / ZZR | Air Products Sp. z o. o. Oddział Warszawa | 12,78 km |
| 10 / ZDR | FERTICO Sp. z o. o. Zakład w Błoniu | 21,23 km |
| 11 / ZDR | BAYER Sp. z o. o. Centralny Magazyn Dystrybucyjny w Błoniu | 21,52 km |
| 12 / ZDR | Wilshire Holding Sp. z o.o. | 21,81 km |
| 13 / ZDR | FM Polska Sp. z o.o. Magazyny w Błoniu | 23,56 km |

**Zakłady ZZR i ZDR — dalszy ciąg**
Wspólne numery mapy i wykazu; odległości geometryczne nie wyznaczają stref skutków awarii.

| ID / typ | Nazwa ze źródła | Od działki |
|---|---|---|
| 14 / ZDR | Reckitt Benckiser Production Poland Sp. z o. o. | 24,84 km |

**Najbliższe pomiary pól elektromagnetycznych w roczniku**
[1] Odległość od działki. [2] Dosłowny wynik źródła; nie potwierdzono okresu uśredniania. [3] U: niepewność rozszerzona, max: maksimum — brak tych pól w eksporcie. Pomiary nie dotyczą działki.

| Lokalizacja źródłowa | Data | km [1] | V/m [2] | U / max [3] |
|---|---|---|---|---|
| Warszawa, Irzykowskiego 1a | 2024-04-11 | 0,97 | 2,00 | brak / brak |
| Warszawa, Park Koziorożca | 2024-10-07 | 1,33 | 0,70 | brak / brak |
| Warszawa, Konarskiego | 2024-10-18 | 2,07 | 1,40 | brak / brak |
| Warszawa, Dzieci Warszawy 42 | 2024-08-21 | 3,03 | 1,30 | brak / brak |
| Warszawa, Orłów Piastowskich | 2024-10-07 | 3,72 | 0,50 | brak / brak |

**Obiekty wodne w kolejnych zasięgach**
Zapisane wyniki uzupełniają mapy części II. Daty i zakres danych: rejestr źródeł.

| Od granicy | Rekordy OSM | Typ geometrii |
|---|---|---|
| 250 m | 0 | obszary |

# Szczegóły analiz

| Od granicy | Rekordy OSM | Typ geometrii |
|---|---|---|
| 1 km | 3 | obszary |
| 2,5 km | 37 | obszary |
| 2,5 km | 16 | linie |

**Udokumentowane złoża**
Zapisane wyniki uzupełniają mapy części II. Daty i zakres danych: rejestr źródeł.

| Udokumentowane złoże | Odległość | Kopalina |
|---|---|---|
| Z1 · Piastów | 2,28 km | WODY TERMALNE |

**Strefy światła — wartości dla powierzchni strefy**
Średnie ważone polem strefy, nie pomiar w punkcie. Dostęp promieni bez uwzględnienia pogody.

| Strefa | Pole m² | Śr. wiosna · h | Śr. lato · h |
|---|---|---|---|
| A | 208,80 | 6,96 | 9,79 |

**Odległości od zapisanych obiektów wodnych**
Odrębne definicje obiektów w zbiorach. Wynik nie określa poziomu wód gruntowych ani drożności odpływu.

| Obiekt i zbiór | Od granicy działki |
|---|---|
| Woda · BDOT10k | 278,25 m |
| Ciek · BDOT10k | nie ustalono |
| Rów · BDOT10k | 291,00 m |
| Woda · OSM | 282,08 m |
| Ciek / rów · OSM | 1 841,23 m |

# 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/

Ten PDF zawiera załącznik Hektaromat_OSM_ODbL.zip.
Otwórz panel załączników w czytniku PDF i zapisz plik 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.