Hektaromat

PRZYKŁAD POGLĄDOWY · 17.10.2026

Raport działki

Analizy

ADRES

Warszawa, ul. Sternicza 91

IDENTYFIKATOR DZIAŁKI

146502_8.1214.10

POWIERZCHNIA Z GEOMETRII

902,23 m²

UŻYTEK EWIDENCYJNY

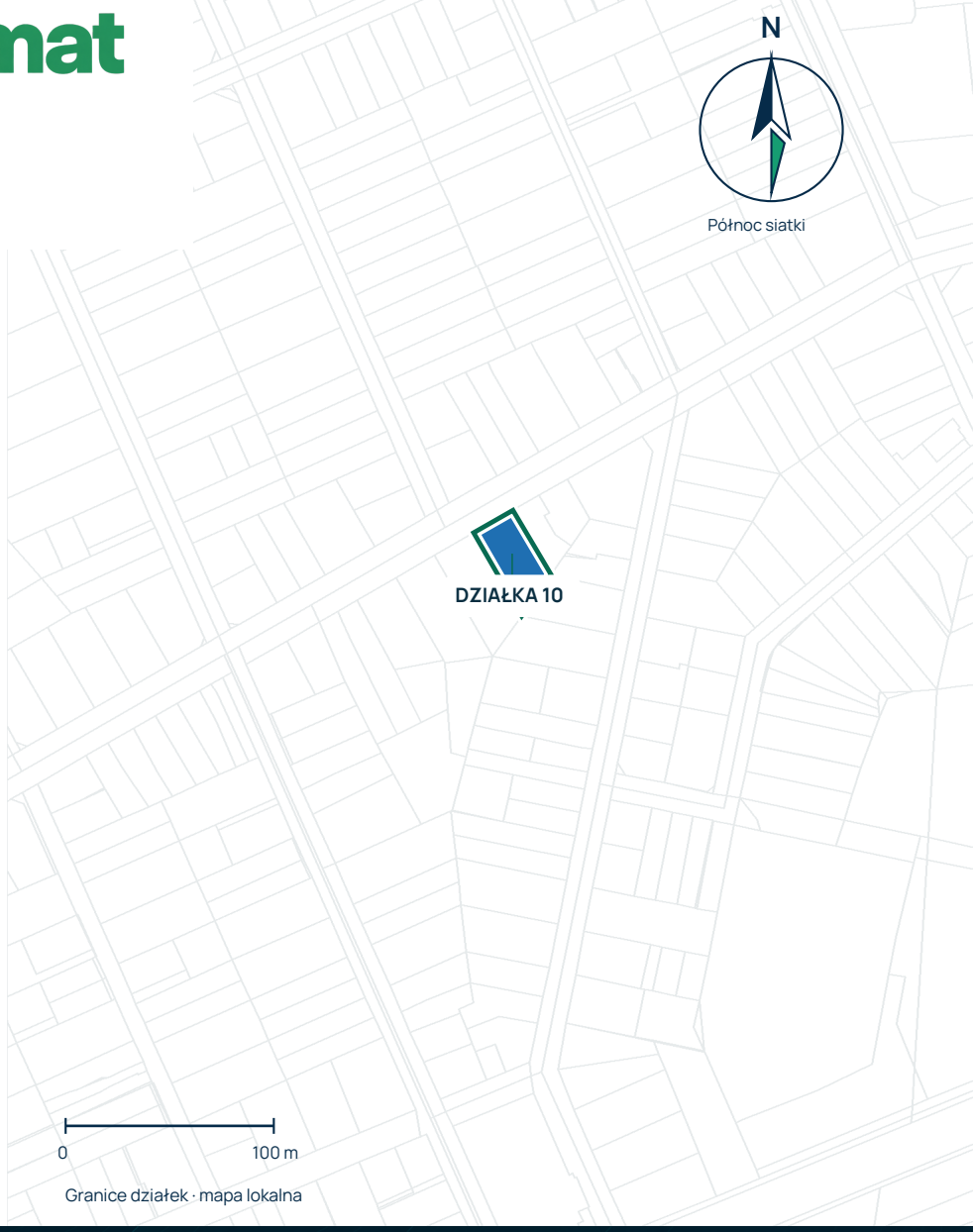
Nie ustalono; brak kwalifikowanej klasyfikacji EGiB

MPZP / WZ: OBOWIĄZYWANIE

Katalog gminy: 424 planów; objęcie działki nieustalone

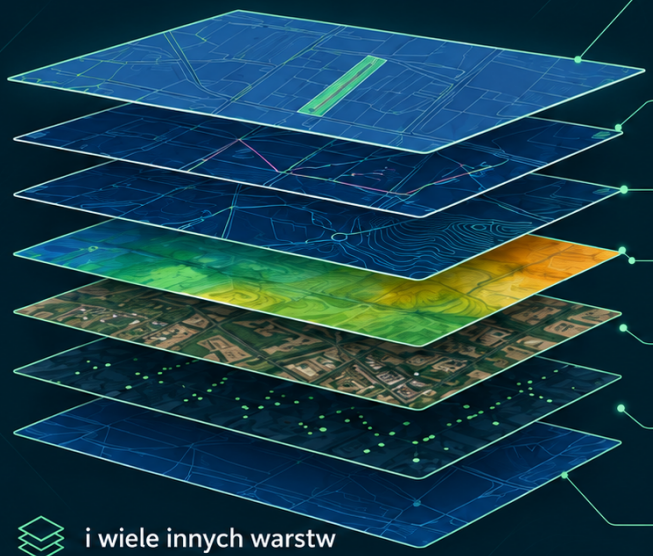
POG: OBOWIĄZYWANIE

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

Analizy

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

Położenie i granice
Mapy, wyniki i ustalenia. 3–6

Planowanie i zabudowa
Mapy, wyniki i ustalenia. 7–12

Dojazd i sieci
Mapy, wyniki i ustalenia. 13–15

Warianty zagospodarowania
Mapy, wyniki i ustalenia. 16–18

Budynki i powierzchnia
Mapy, wyniki i ustalenia. 19–20

Grunt i rzeźba terenu
Mapy, wyniki i ustalenia. 21–25

Roboty ziemne
Mapy, wyniki i ustalenia. 26–28

Woda na działce
Mapy, wyniki i ustalenia. 29–31

Codzienne otoczenie
Mapy, wyniki i ustalenia. 32–34

Otoczenie i środowisko
Mapy, wyniki i ustalenia. 35–40

Widok i przesłony
Mapy, wyniki i ustalenia. 41–43

Światło na działce
Mapy, wyniki i ustalenia. 44–46

Zieleń i grunt
Mapy, wyniki i ustalenia. 47–49

Rynek i finanse
Mapy, wyniki i ustalenia. 50–52

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

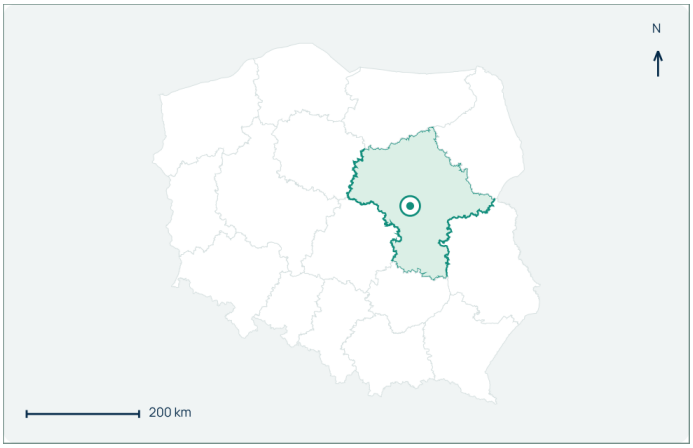
Hektaromat
kontakt@hektaromat.pl
hektaromat.pl

POŁOŻENIE I GRANICE AN-01

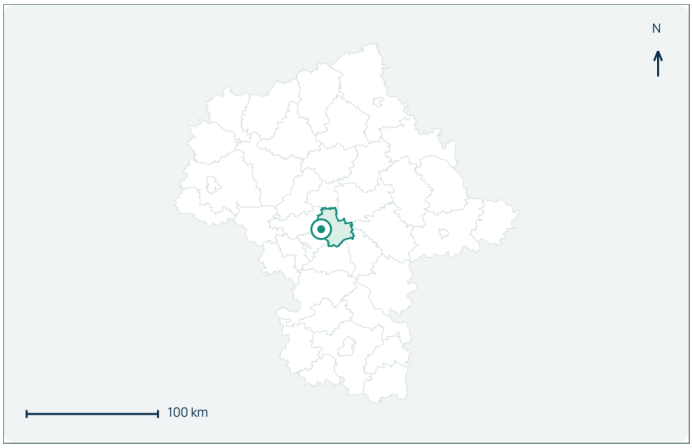
Od regionu do najbliższej gminy

Cztery skale lokalizacji tej samej działki i właściwych jednostek administracyjnych.

Polska



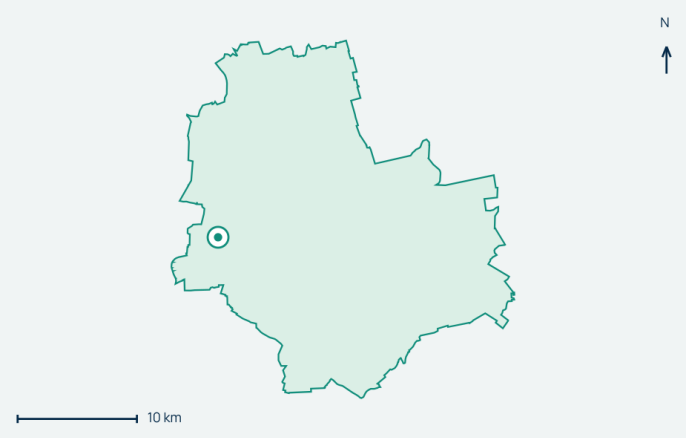
Województwo



Powiat



Gmina



Zielone wypełnienie: wybrana jednostka administracyjna.
Symbol położenia działki jest powiększony do skali mapy.

WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 6

Źródło: PRG / GUGiK · szczegóły: część III

POŁOŻENIE I GRANICE AN-02

Adresy przy działce

Sześć najbliższych punktów z państwowego rejestru adresów na ortofotomapie.



Granica działki Punkty adresowe

Nr	Adres w rejestrze	Od granicy
1	ulica Sternicza 91, Warszawa, 01-350	0,00 m
2	ulica Sternicza 89A, Warszawa, 01-350	8,44 m
3	ulica Sternicza 93, Warszawa, 01-350	12,82 m
4	ulica Sternicza 89, Warszawa, 01-350	17,56 m
5	ulica Sternicza 54A, Warszawa, 01-350	25,28 m
6	ulica Sternicza 54, Warszawa, 01-350	28,75 m

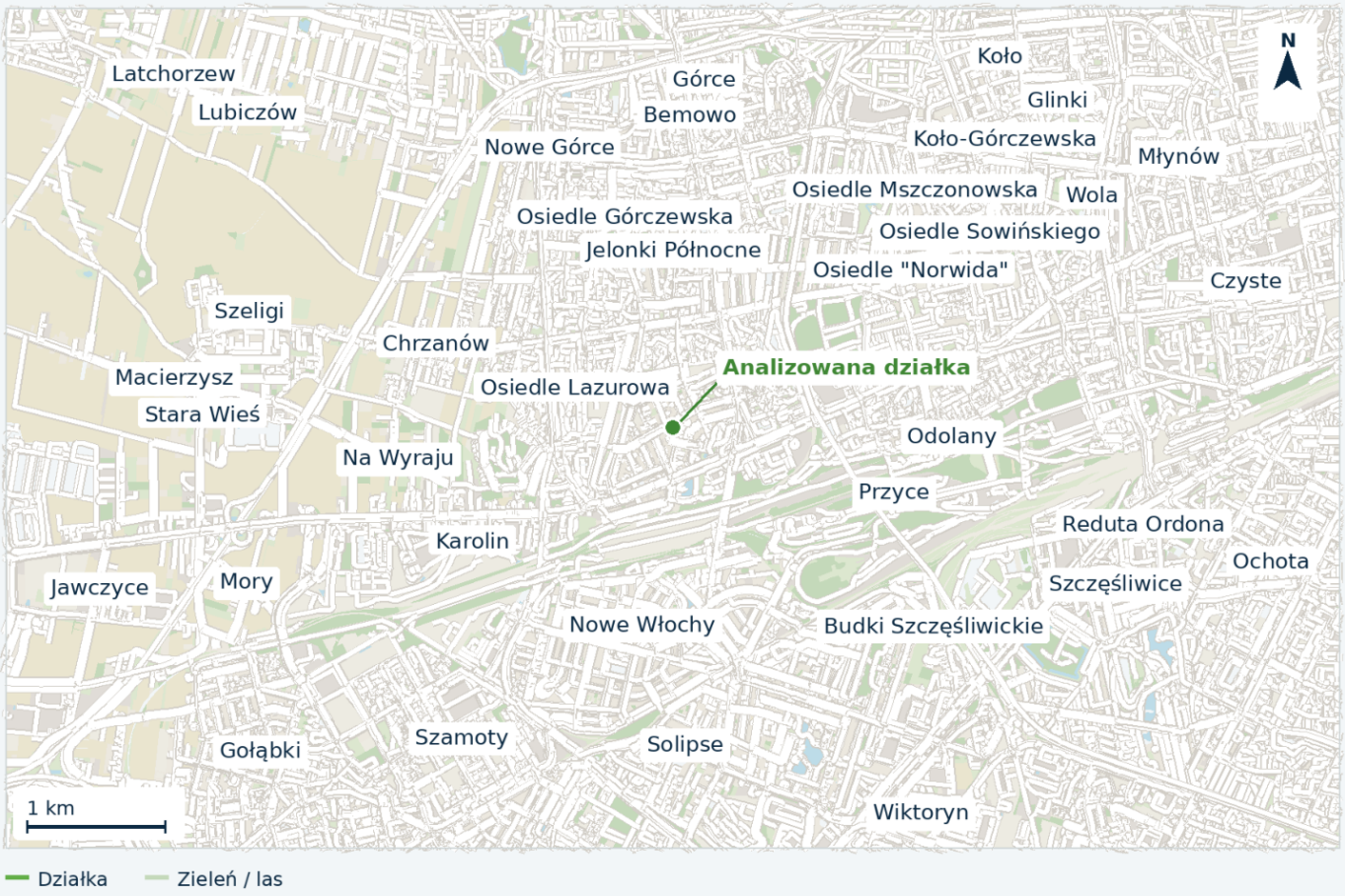
WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 6

Źródło: PRG / GUGiK · ortofoto: GUGiK · szczegóły: część III

POŁOŻENIE I GRANICE AN-03

Położenie w sąsiedztwie

Działka, układ ulic i najbliższe sąsiedztwo.



EGiB / © OpenStreetMap contributors | EPSG:2180 | N: północ siatki

Położenie działki w szerszym układzie miejscowości.

WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 6

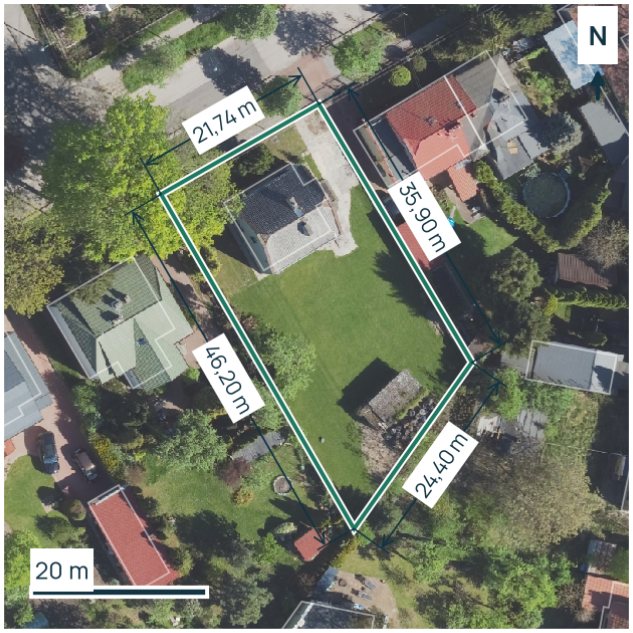
Źródła: OSM, PRG, EGiB · szczegóły: część III

POŁOŻENIE I GRANICE AN-04

Granice, wymiary i proporcje działki

Boki działki i rozmiary obejmującego ją prostokąta; wymiary z geometrii.

Długości boków działki



Prostokąt obejmujący działkę



902,23 m²	128,24 m	1	0
Pole	Obwód	Części geometrii	Otwory

46,20 m	22,16 m	150,01 °	0,689
Długa oś obwiedni	Krótka oś obwiedni	Od północy siatki	Zwartość

WNIOSEK

Regularny kształt parceli zapewnia swobodę usytuowania zabudowy. Wymiary działki (ok. 21,7 × 46,2 m) i pole 902 m² pochodzą z ewidencji (EGiB) i wymagają potwierdzenia pomiarem geodezyjnym. Nowe zamierzenie budowlane ogranicza obecność budynku o obrysie 92 m², wymagającego adaptacji lub rozbiórki.

NASTĘPNY KROK

Zleć geodecie pomiar sytuacyjno-wysokościowy oraz ustal stan techniczny i prawny istniejącego obiektu.

Źródła: BDOT, OSM, EGiB, PRG · szczegóły: część III

PLANOWANIE I ZABUDOWA AN-05

Ograniczenia do sprawdzenia

Położenie obiektów i ich relacja do granicy analizowanej działki.



Wspólna mapa zapisanych warstw, z osobnym stanem ich weryfikacji.

WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 12

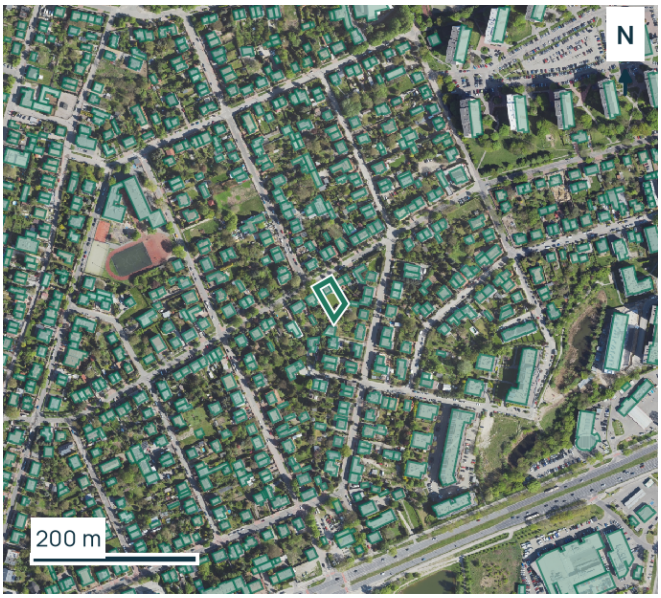
Źródła: BDOT, PRG, EGiB, PIG-PIB, GDOŚ · szczegóły: część III

PLANOWANIE I ZABUDOWA AN-06

Zabudowa działki i otoczenia

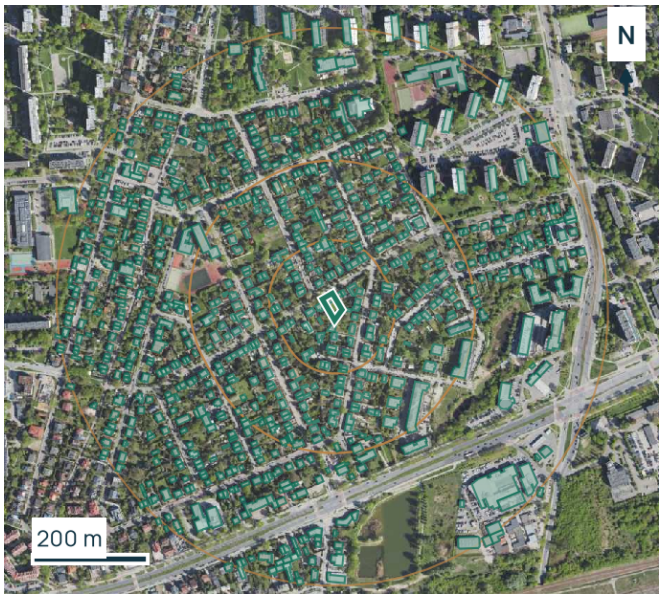
Obrysy budynków oraz udział zabudowy w kolejnych pasach od granicy.

Działka i budynki w otoczeniu



Działka

Zabudowa w kolejnych pasach



Granice pasów

Zakres i wynik	
Obrysy na działce	**92,12 m²**
Udział powierzchni	**10,2%**
Budynki do 250 m	**329**
Mieszkalne do 250 m	**79,3%**

Zakres i wynik	
Działka	**10,21% · 1 obiektów**
0–100 m od granicy	**17,09% · 79 obiektów**
100–250 m od granicy	**17,41% · 264 obiektów**
250–500 m od granicy	**14,00% · 532 obiektów**

WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 9

Źródła: BDOT, OSM, EGiB, PRG · szczegóły: część III

PLANOWANIE I ZABUDOWA AN-07

Układ zabudowy w okolicy

Udział powierzchni zajętej przez budynki w małych fragmentach otoczenia.



Najbliższe otoczenie ma większy udział obrysów budynków niż cały pokazany obszar.

WNIOSEK	Udział zabudowy w otoczeniu ułatwia procedurę WZ, lecz nie gwarantuje zgody na dowolną kubaturę nowego domu. Bliskość budynków na działkach sąsiednich może narzucić dodatkowe wymogi pożarowe i ograniczyć usytuowanie ścian. W danych występuje rozbieżność: 329 budynków do 250 m w tabeli wobec 343 obiektów w sumie pasów do 250 m.
NASTĘPNY KROK	Sprawdź z architektem wymogi pożarowe i odległości od sąsiednich budynków.

Źródła: BDOT, OSM, PRG, EGiB · szczegóły: część III

PLANOWANIE I ZABUDOWA AN-08

Strefa zabudowy i rozmiary domu

Wariant geometryczny: odsunięcie od granicy i od budynków sąsiadów.



Strefa wariantowa Sprawdzony obrys domu

ROZMIARY OBRYSU · szerokość × długość

	10 m	12 m	14 m	16 m	18 m	20 m
8 m	Mieści się	Mieści się	Mieści się	Mieści się	Mieści się	Mieści się
10 m	Mieści się	Mieści się	Mieści się	Mieści się	Mieści się	Nie rozstrzygnięto
12 m	Mieści się	Mieści się	Mieści się	Mieści się	Nie rozstrzygnięto	Nie rozstrzygnięto

WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 11

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

PLANOWANIE I ZABUDOWA AN-09

Największy sprawdzony wariant

Obrys na mapie i miejsce na wspólne podsumowanie możliwości zabudowy.



Strefa wariantowa Sprawdzony obrys domu

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

WNIOSEK	Spośród 18 testowanych brył działka mieści 15 wariantów. Wpasowanie obrysu 12 × 16 m w strefie 343 m² jest testem geometrycznym i nie zastępuje wskaźników zabudowy z planu lub WZ. Pozostawienie istniejącego budynku 92 m² wymaga zachowania odległości pożarowych i dopuszczenia drugiego domu na działce.
NASTĘPNY KROK	Wybierz scenariusz dla budynku 92 m² i sprawdź zgodność obrysu 12 × 16 m z ustaleniami planu.

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

PLANOWANIE I ZABUDOWA AN-10

MPZP, plan ogólny i sprawy budowlane

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

Ortofotomapa



Granica działki

Stref przecinających działkę w zachowanym materiale: 0.

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

POG · Brak zakwalifikowanego zapisu dla działki

WZ · Decyzję WZ sprawdź w dokumentach działki

Otwórz GUNB · sprawdź otoczenie 2 km i ostatnie 5 lat

WNIOSEK	Brak stref planistycznych w bazie nie dowodzi braku planu miejscowego przy 424 aktywnych uchwałach w gminie. Nowa budowa bez planu wymaga decyzji WZ. Rozbudowa lub nadbudowa istniejącego budynku (92 m²) podlega innym wymogom prawnym niż budowa nowego obiektu.
NASTĘPNY KROK	Pobierz z urzędu zaświadczenie o MPZP oraz sprawdź u zbywcy legalność domu i decyzje WZ.

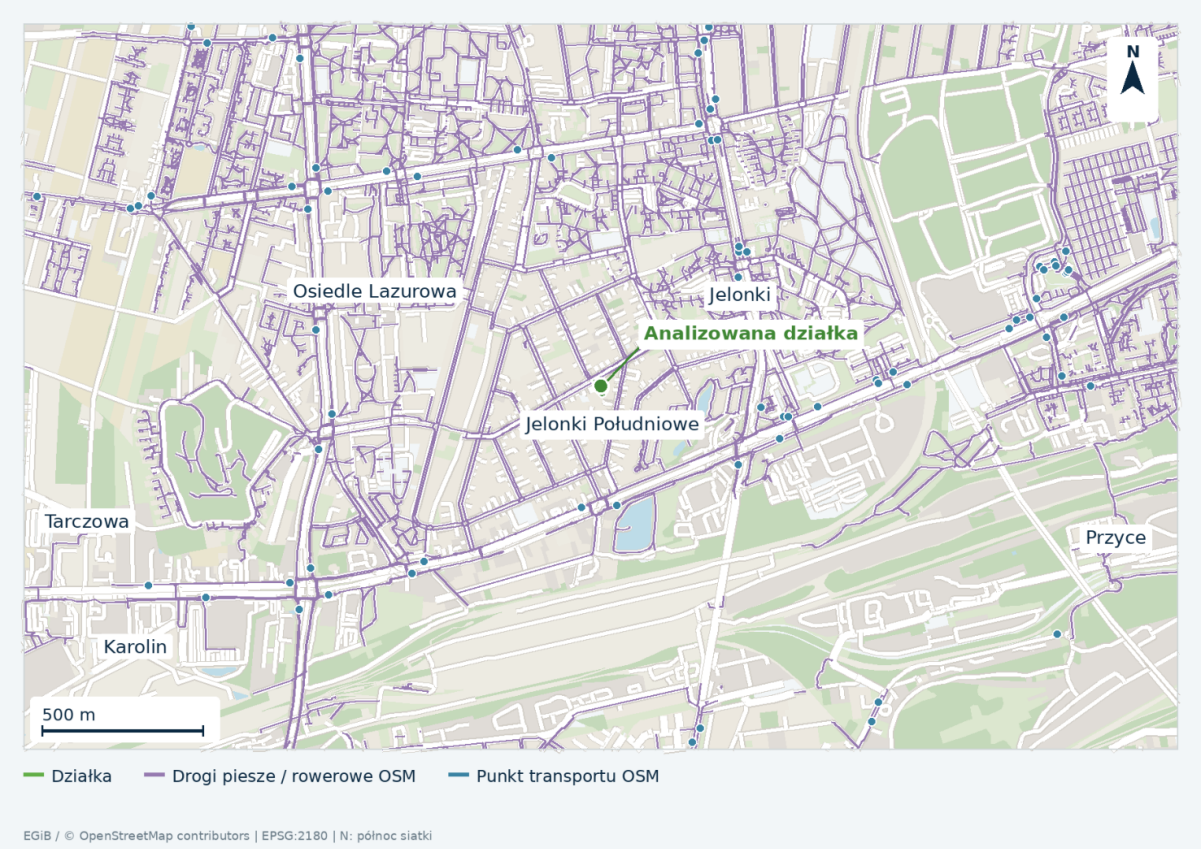
Źródło: gmina / BIP, GUNB · zapis danych 2026-10-17 · szczegóły: część III

DOJAZD I SIECI AN-11

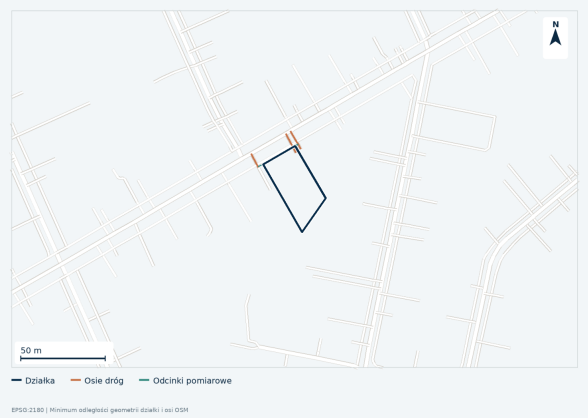
Dojazd i kolej: trzy skale otoczenia

Układ dróg, najbliższe odcinki i położenie torów.

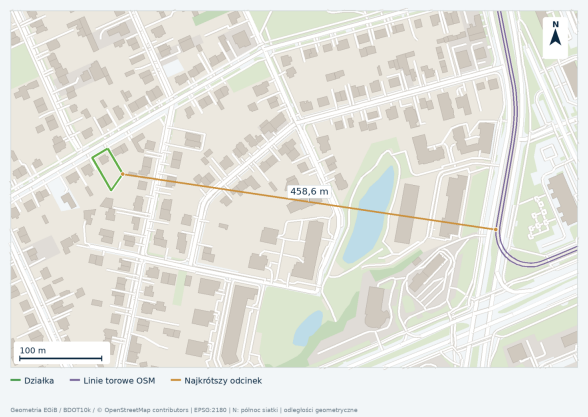
Układ dróg w otoczeniu



Drogi najbliżej granicy



Kolej w otoczeniu



WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 14

Źródła: OSM, BDOT, EGiB, PRG · szczegóły: część III

DOJAZD I SIECI AN-12

Drogi i kolej: odległości i podsumowanie

Wyniki dla obiektów pokazanych na poprzedniej stronie.

Droga	Od granicy	Przecinane działki	Dostęp w danych
Droga bez nazwy	0,0 m	0 w zbiorze	private
Droga bez nazwy	0,0 m	0 w zbiorze	Nie podano
Droga bez nazwy	2,1 m	1 w zbiorze	Nie podano
Droga bez nazwy	2,1 m	1 w zbiorze	private
Droga bez nazwy	3,4 m	1 w zbiorze	Nie podano

Zakres	Wynik
Od granicy do osi	460,88 m
ID osi	58750

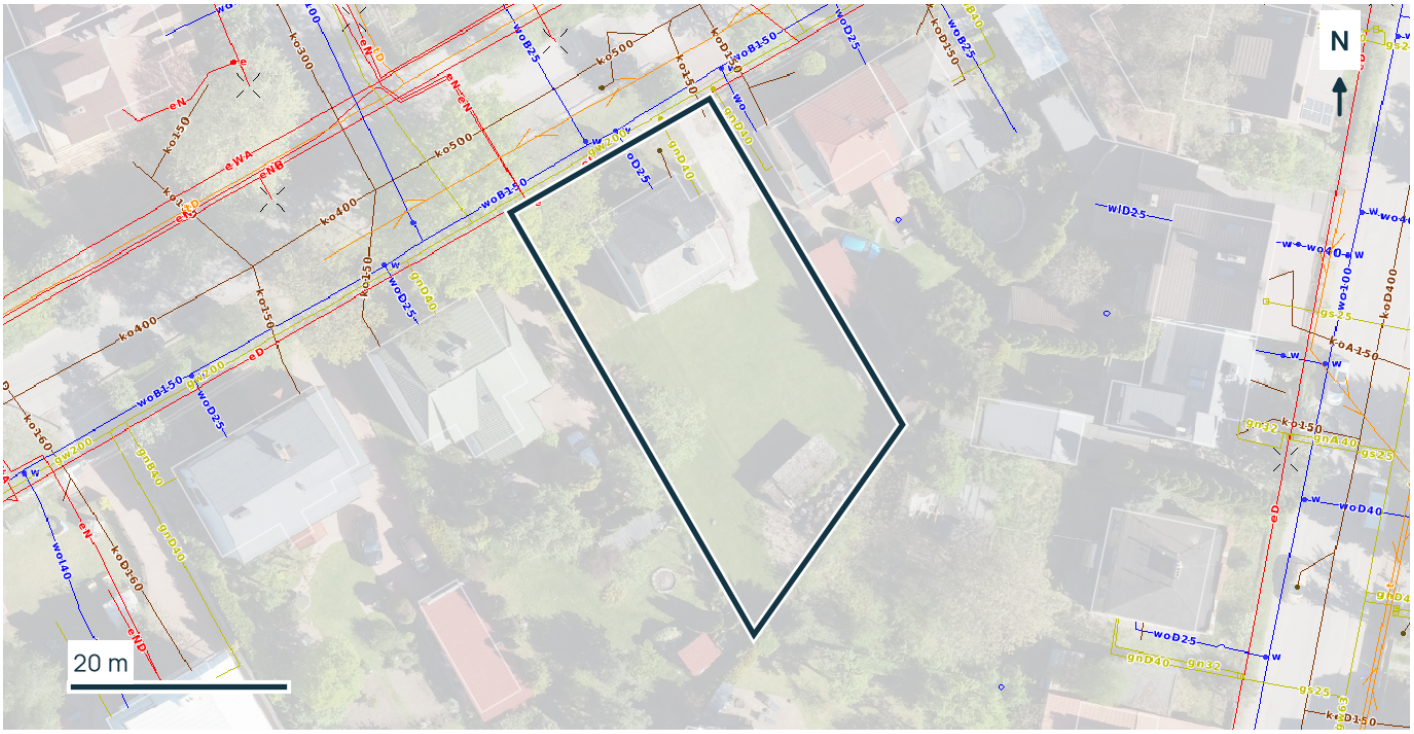
WNIOSEK	Działka przylega do drogi gminnej na długości 21,7 m, co ułatwia obsługę komunikacyjną bez służebności. Styk z działką drogową zapewnia dostęp do drogi publicznej, o ile zarządca wyda zezwolenie na lokalizację zjazdu. Odległość ponad 450 m od torów wyklucza pas ochronny kolei, ale nie gwarantuje braku uciążliwości hałasowych.
NASTĘPNY KROK	Wystąp do zarządcy drogi o potwierdzenie lokalizacji i parametrów technicznych zjazdu.

Źródła: OSM, BDOT, EGiB, PRG · szczegóły: część III

DOJAZD I SIECI AN-13

Uzbrojenie na mapie działki

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



Granatowy obrys: granica działki · oryginalne oznaczenia mapy uzbrojenia

Woda

Przebieg nierozpoznany

Odległość: nie zmierzono

Kanalizacja

Przebieg nierozpoznany

Odległość: nie zmierzono

Prąd

Przebieg nierozpoznany

Odległość: nie zmierzono

Gaz

Przebieg nierozpoznany

Odległość: nie zmierzono

Telekomunikacja

Przebieg nierozpoznany

Odległość: nie zmierzono

Ciepło

Brak mapy warstwy

Odległość: nie zmierzono

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

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

WARIANTY ZAGOSPODAROWANIA AN-14

Dwa położenia tego samego domu

Zachowane warianty na tej samej ortofotomapie; wyłączenia pokazano beżowym kolorem.

Wariant centralny



Wariant domu

Najmniej dodatkowego cienia w badanych chwilach



Wariant domu

Położenie	Najmniej do granicy	Średni dodany cień
Wariant centralny	4,53 m	95,7 m²
Najmniej dodatkowego cienia w badanych chwilach	5,35 m	86,9 m²

WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 18

Źródła: EGiB, PRG, BDOT · szczegóły: część III

WARIANTY ZAGOSPODAROWANIA AN-15

Warianty układu: zakres ustalenia

Wynik zapisanego modelu bez tworzenia zastępczych scenariuszy.

Poszukiwanie nie rozstrzygnęło dopasowania obrysów.

Nie zapisano układów do porównania. Poniżej zachowano wyniki obrysów i założenia źródłowego modelu przestrzeni.

Wynik źródłowy	Ustalenie
Dłuższy / krótszy wymiar obwiedni	46,2 m / 22,2 m
10.0 × 10.0 m	Limit poszukiwania: wynik nierozstrzygający
8.0 × 12.0 m	Limit poszukiwania: wynik nierozstrzygający
6.0 × 14.0 m	Limit poszukiwania: wynik nierozstrzygający
Założone odsunięcie	3,0 m
Znaczenie	Obrysy i odsunięcie są wariantami geometrii; podstawa planistyczna jest oceniana oddzielnie.
Budynki w danych	Uwzględniono przekazaną inwentaryzację.
Strefa domu	Wspólna strefa: 4 m od granicy i 8 m od zapisanych obrysów sąsiadów. Wykaz może być niepełny; to założenia geometryczne, nie potwierdzenie prawa zabudowy.

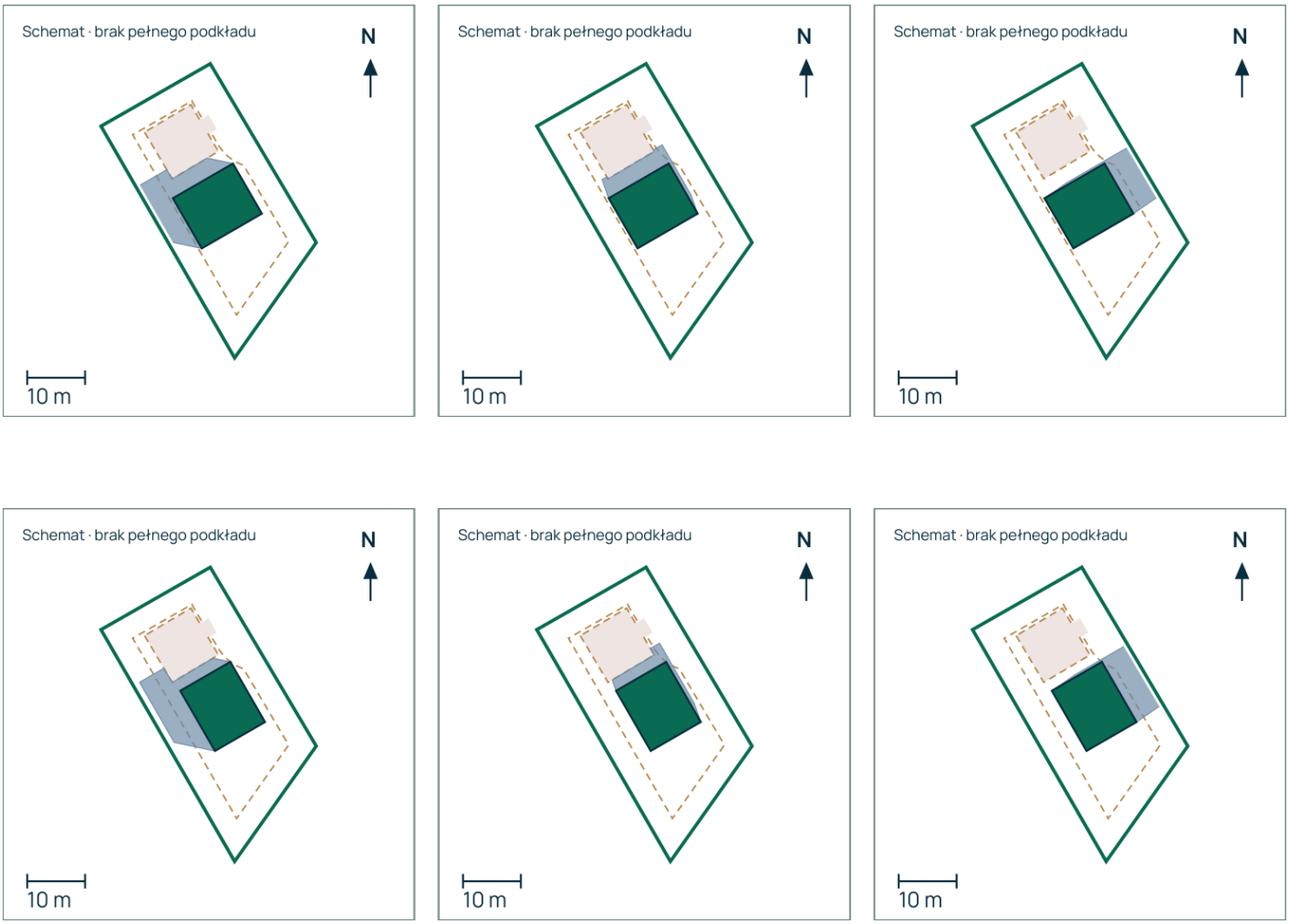
WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 18

Źródła i zakres modelu: szczegóły w części III.

WARIANTY ZAGOSPODAROWANIA AN-16

Cień dodany przez wariant domu

Wariant geometryczny; dopuszczalność zabudowy i rzeczywisty wjazd wymagają osobnego potwierdzenia.



Trzy zadane chwile modelu słonecznego.

WNIOSEK	Znikoma różnica cienia między wariantami (86,9 m² wobec 95,7 m²) daje swobodę lokalizacji domu. Model cienia gruntu w 3 chwilach nie rozstrzyga o spełnieniu norm nasłonecznienia pokoi ani o zyskach z fotowoltaiki. Weryfikacja przesłaniania i naturalnego oświetlenia wymaga znajomości funkcji pomieszczeń oraz wymiarów i rzędnych okien.
NASTĘPNY KROK	Zleć projektantowi analizę nasłonecznienia i przesłaniania w oparciu o planowany układ okien.

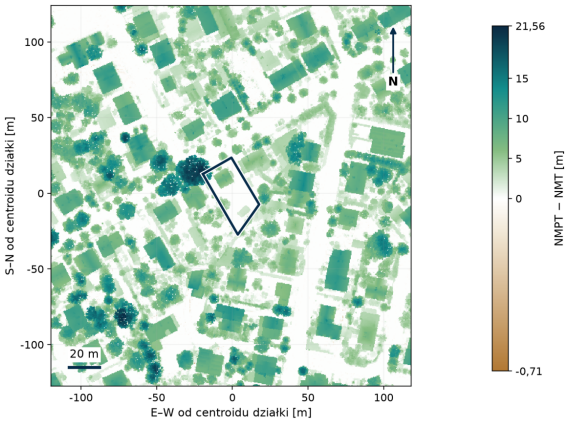
Źródła: BDOT, PRG, EGiB · szczegóły: część III

BUDYNKI I POWIERZCHNIA AN-17

Dachy, drzewa i otoczenie w 3D

Dwa ujęcia wysokości i dwa widoki tego samego modelu powierzchni.

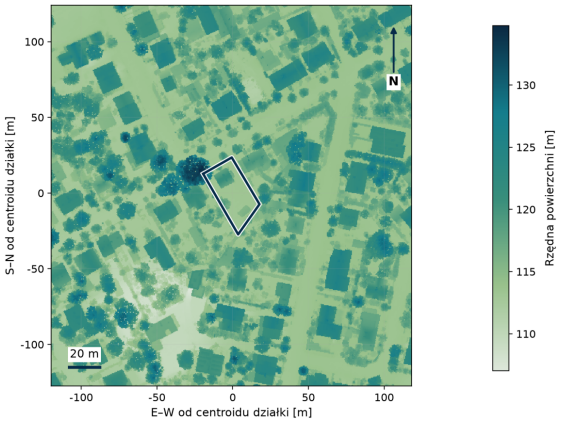
Wysokość ponad gruntem



Granica działki: granatowy obrys · Szary: brak próbki źródłowej.

NMPT 2022-04-13, 2023-09-05, 2025-04-27 · NMT 2025 · EPSG:2180 · PL-EVRF2007-NH

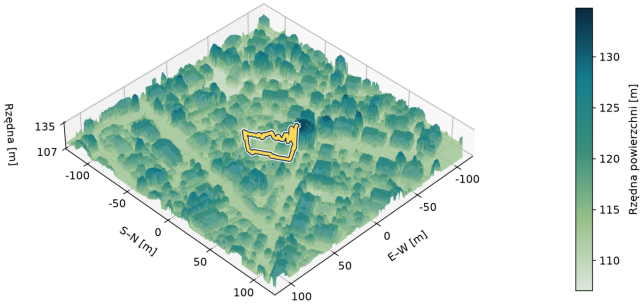
Dachy i korony drzew



Granica działki: granatowy obrys · Szary: brak próbki źródłowej.

NMPT 2022-04-13, 2023-09-05, 2025-04-27 · NMT 2025 · EPSG:2180 · PL-EVRF2007-NH

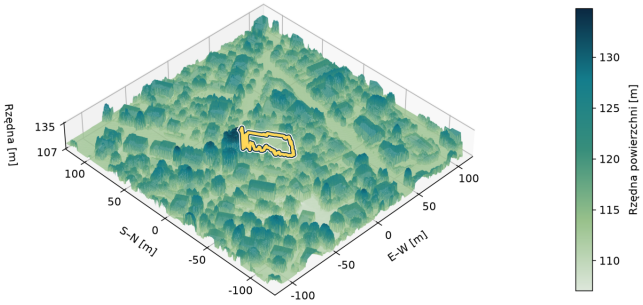
Widok od północnego wschodu



Widok NE · pion ×1 · Żółta linia z obwódką: granica działki na NMPT.

NMPT 2022-04-13, 2023-09-05, 2025-04-27 · NMT 2025 · EPSG:2180 · PL-EVRF2007-NH

Widok od południowego zachodu



Widok SW · pion ×1 · Żółta linia z obwódką: granica działki na NMPT.

NMPT 2022-04-13, 2023-09-05, 2025-04-27 · NMT 2025 · EPSG:2180 · PL-EVRF2007-NH

1,84 m Średnia różnica	**20,45 m** Maksimum różnicy	**276,25 m²** Pole różnicy >2 m	**30,62 %** Udział działki >2 m
113,05 m Minimum NMPT	**115,11 m** Średnia NMPT	**133,75 m** Maksimum NMPT	**20,70 m** Rozstęp

WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 20

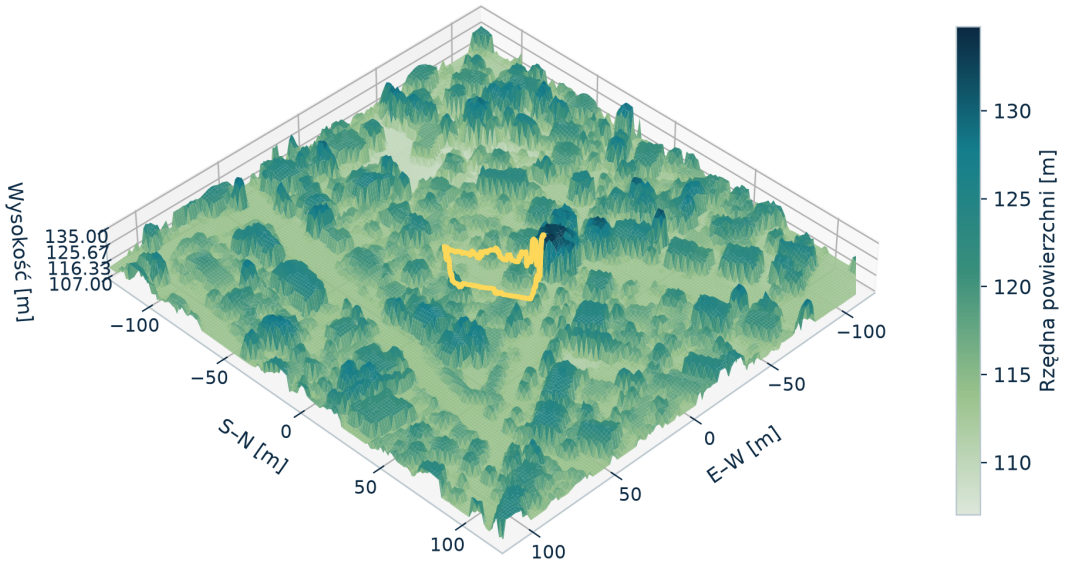
Źródła: NMPT, GUGiK, NMT · szczegóły: część III

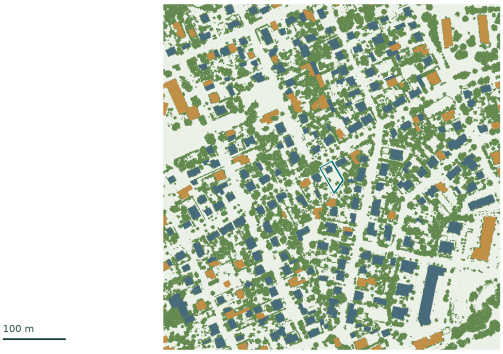
BUDYNKI I POWIERZCHNIA AN-18

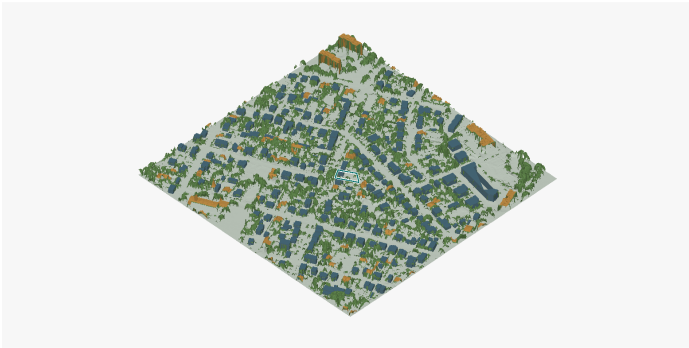
Działka na tle sąsiedniej zabudowy

Rzeczywisty model powierzchni oraz obrysy i uproszczone bryły budynków.

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







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

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

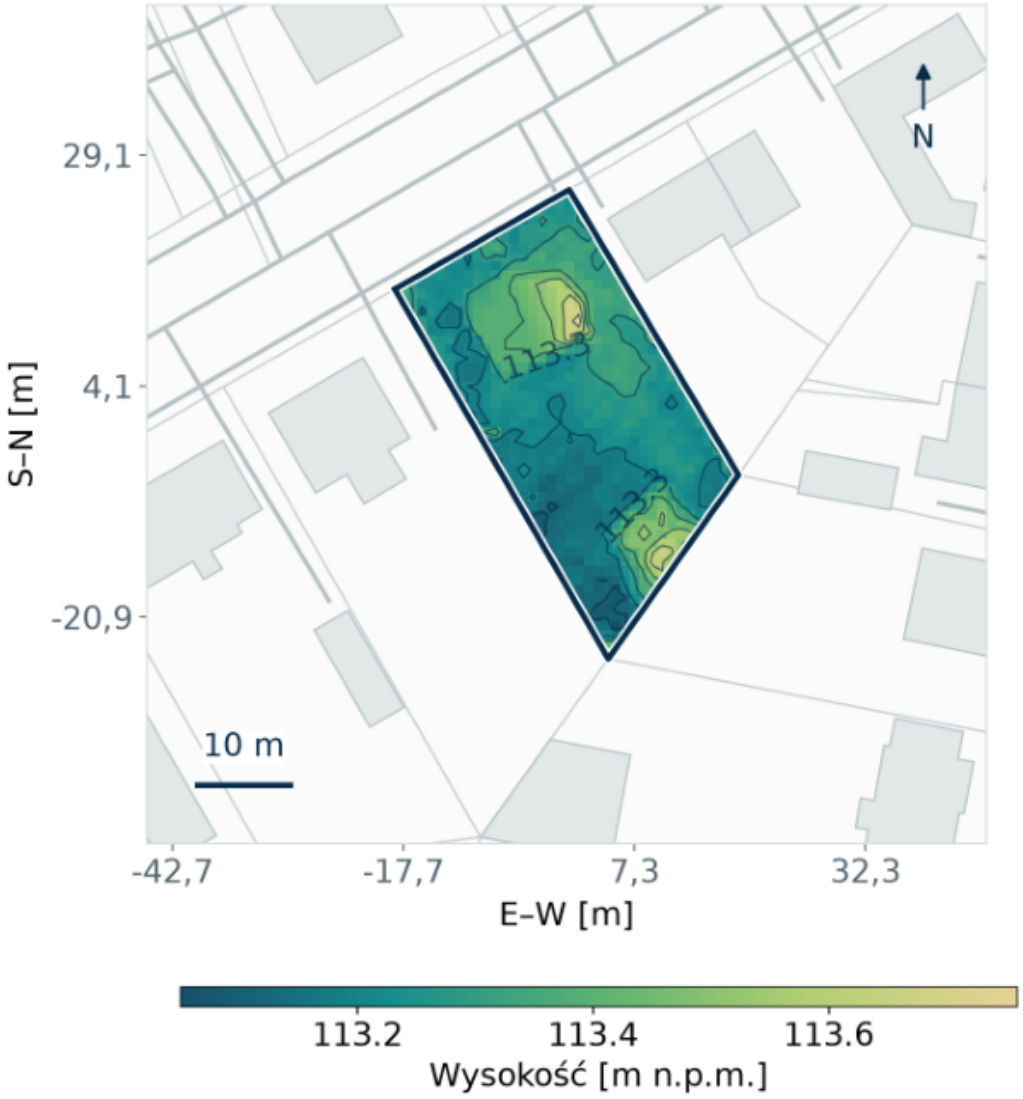
WNIOSEK	Istnienie budynku o pow. 92,1 m² nie gwarantuje prawa do jego odtworzenia w tych samych gabarytach ani budowy drugiego domu. Wymagana odległość od granicy zależy od odporności ogniowej ścian i rozmieszczenia okien w pobliskich budynkach sąsiadów. Wyniesienie ponad 2 m (30,6% działki) łączy dachy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

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

GRUNT I RZEŹBA TERENU AN-19

Wysokość gruntu na działce

Wysokości gruntu i różnica między najniższym a najwyższym miejscem.



Wybrany widok oraz wyniki i ograniczenia tej samej analizy.

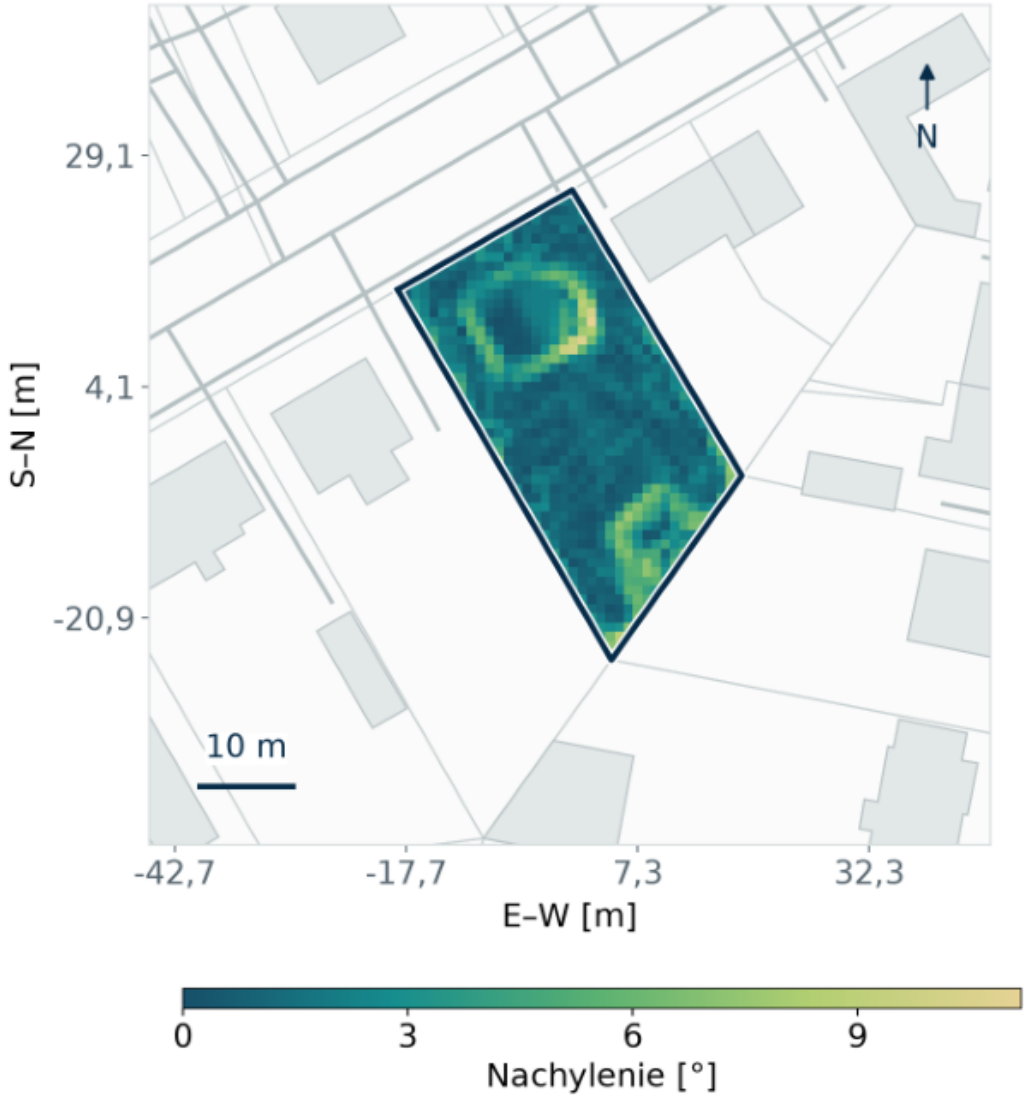
WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 25

Źródła: GUGiK, NMT, BDOT, EGiB, OSM · szczegóły: część III

GRUNT I RZEŹBA TERENU AN-20

Łagodne i strome fragmenty

Rozkład miejscowych nachyleń gruntu; osobno ogólny spadek działki.



Wybrany widok oraz wyniki i ograniczenia tej samej analizy.

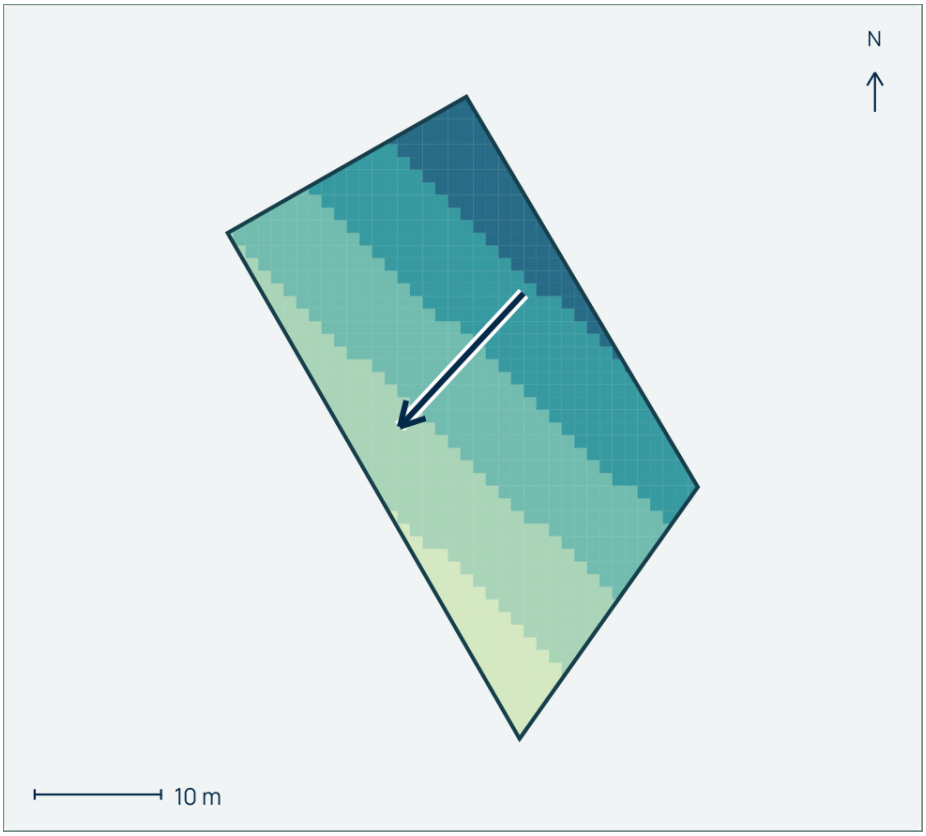
WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 25

Źródła: GUGiK, NMT, BDOT, EGiB, OSM · szczegóły: część III

GRUNT I RZEŹBA TERENU AN-21

Kierunki obniżania terenu

Wyniki dla gruntu w dacie danych; poziomy robót pozostają wariantami.



Zakres	Wynik
100,00%	991
0,102 m	0,225 m

WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 25

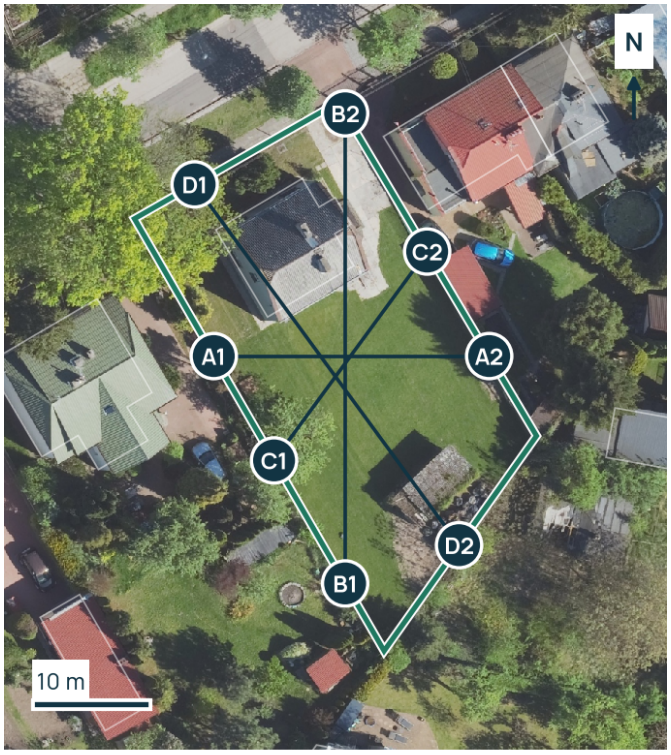
Źródła: GUGiK, NMT · szczegóły: część III

GRUNT I RZEŹBA TERENU AN-22

Przekroje: przebieg i wysokość gruntu

Mapa linii oraz odpowiadające im profile A–D.

Przebieg przekrojów

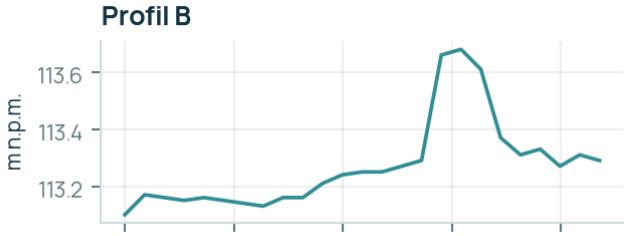


Działka Przekroje A–D

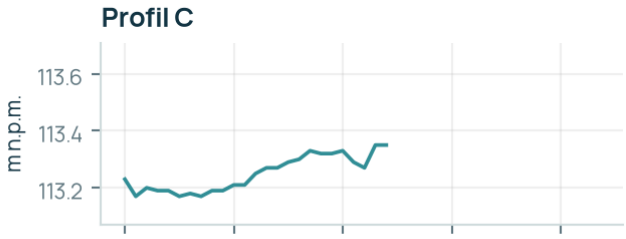
Profil A



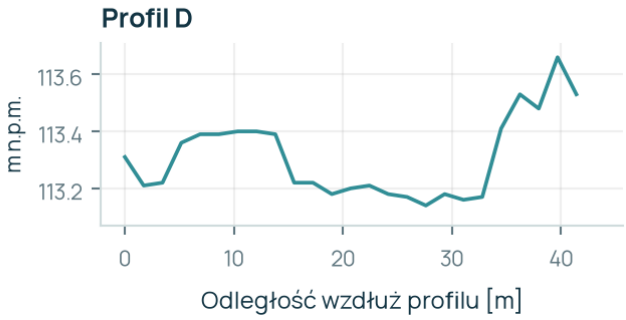
Profil B



Profil C



Profil D



25,47 m	43,52 m	23,97 m	41,40 m
Profil A: długość	Profil B: długość	Profil C: długość	Profil D: długość

WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 25

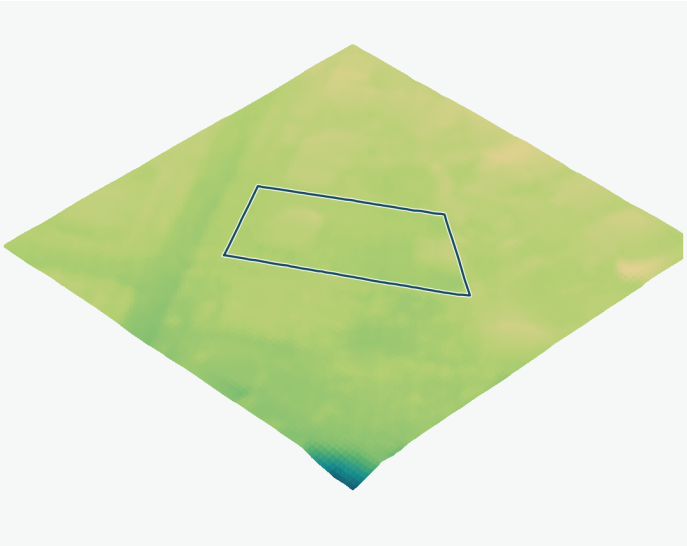
Źródła: GUGiK, NMT, BDOT, EGiB, OSM · szczegóły: część III

GRUNT I RZEŹBA TERENU AN-23

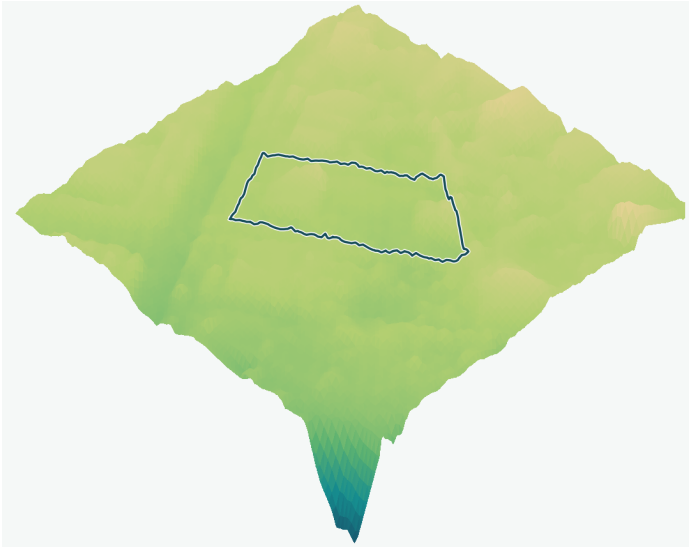
Rzeźba terenu w trzech wymiarach

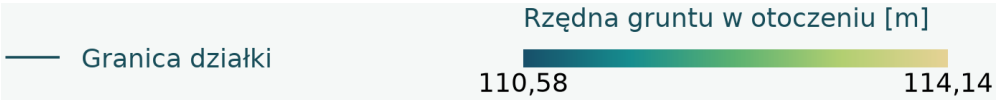
Ten sam grunt: rzeczywista skala pionowa ×1 oraz powiększenie ×10.

Rzeczywiste proporcje · pion ×1



Rzeźba uwydatniona · pion ×10





Minimum NMT: 113,05 m · Źródło i zakres: NMT: 2025-04-27 · EPSG:2180 · PL-EVRF2007-NH. Pion ×1; widok od SW.

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

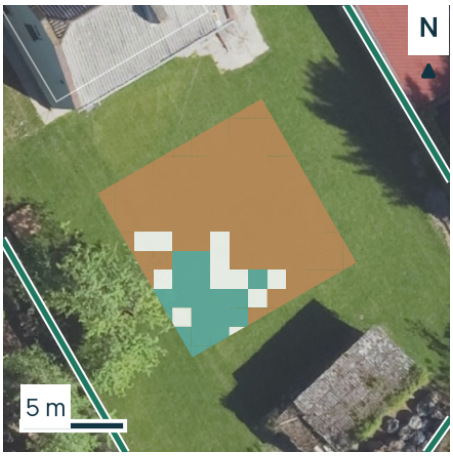
Źródła: GUGiK, NMT · szczegóły: część III

ROBOTY ZIEMNE AN-24

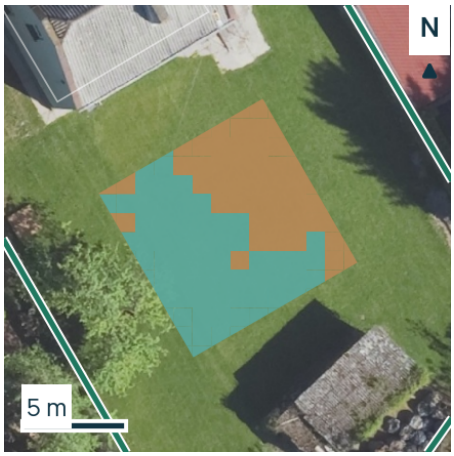
Roboty pod wariantem domu

Ten sam obrys; trzy zapisane poziomy i odpowiadające im objętości robót.

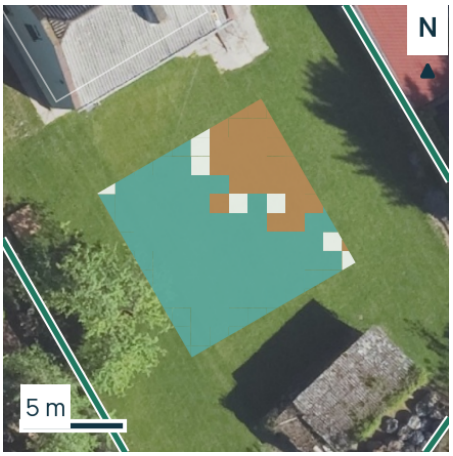
Niższy poziom
113,17 m



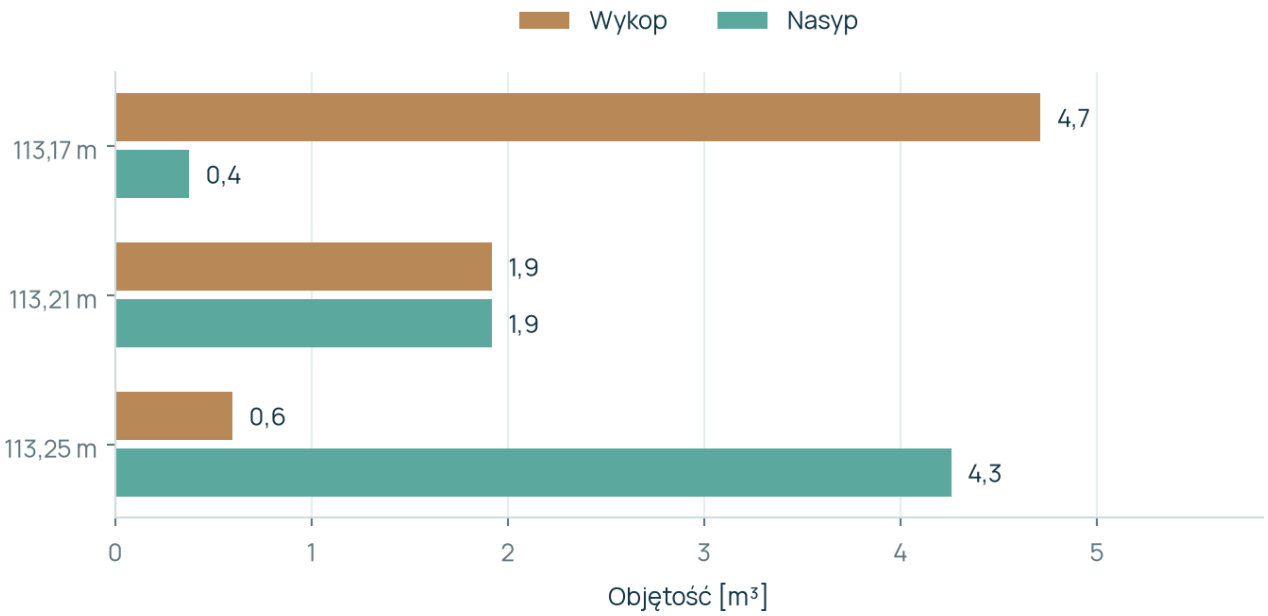
Wyrównany bilans
113,21 m



Wyższy poziom
113,25 m



Brąz: wykop · Zieleń: nasyp · Jasne pole: bez zmiany poziomu.



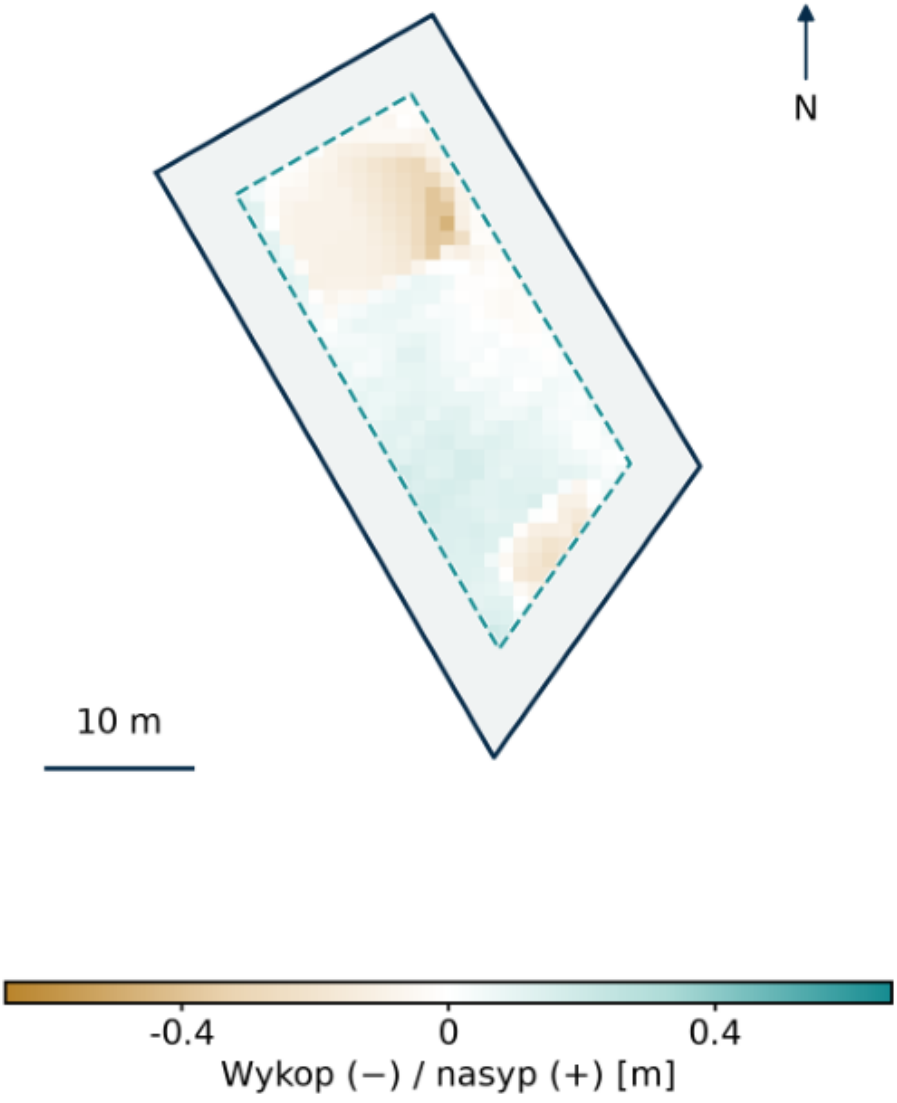
WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 28

Źródło: GUGiK · ortofoto: GUGiK · szczegóły: część III

ROBOTY ZIEMNE AN-25

Poziom wyrównania gruntu

Miejsca wykopu i nasypu przy poziomie wyrównującym ich objętości.



Wybrany widok oraz wyniki i ograniczenia tej samej analizy.

WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 28

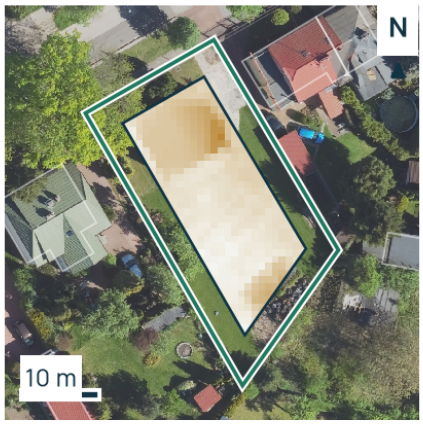
Źródła: GUGiK, NMT, BDOT · szczegóły: część III

ROBOTY ZIEMNE AN-26

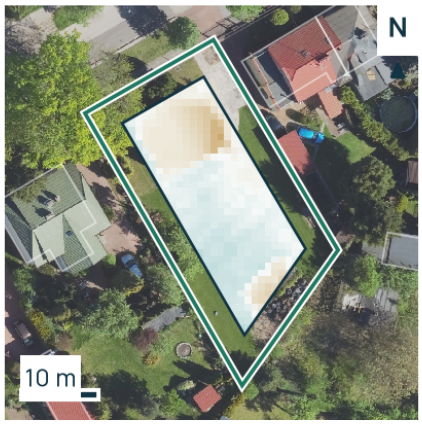
Ile gruntu trzeba przemieścić

Trzy poziomy na tym samym obszarze. Mapy mają wspólną skalę głębokości, wykres — objętości.

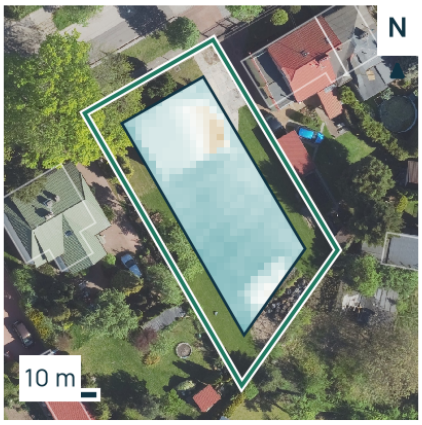
Poziom −0,20 m
113,09 m n.p.m.

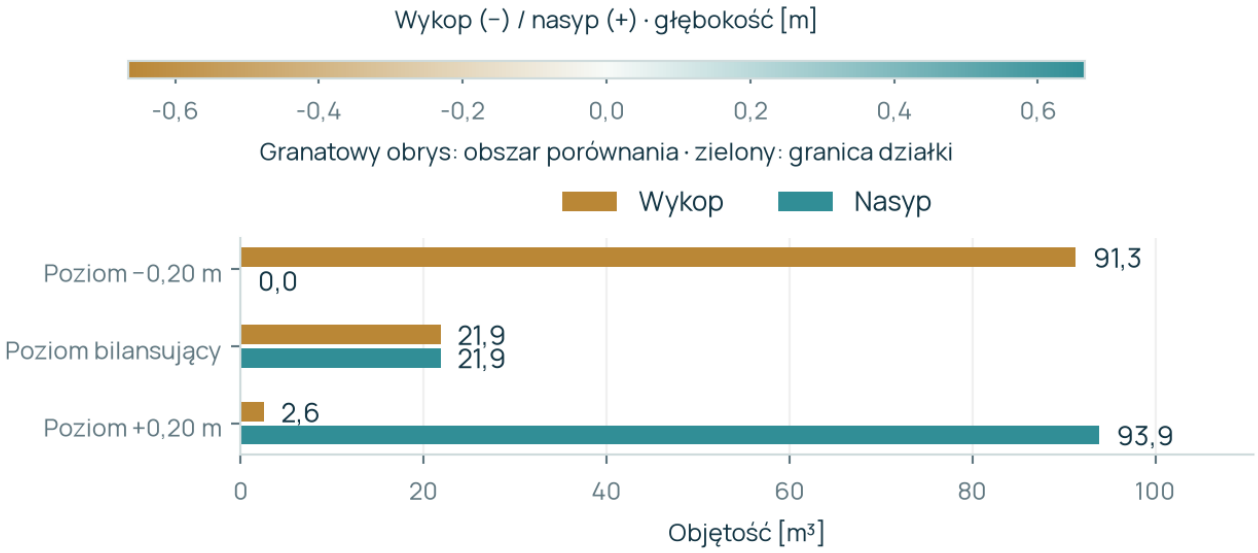


Poziom bilansujący
113,29 m n.p.m.



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





21,9 m³	21,9 m³	456 m²
Wykop · wariant bilansujący	Nasyp · wariant bilansujący	Obszar porównania

WNIOSEK

Wyrównanie strefy 456 m² przy poziomie bilansującym wymaga przemieszczenia 21,9 m³ ziemi. Przyjęta strefa 456 m² i rzędne ±20 cm są wariantami poglądowymi, a nie zatwierdzonym projektem niwelacji terenu. Wyliczone objętości nie obejmują korytowania pod fundamenty, zdjęcia humusu, spulchnienia gruntu ani wymiany podłoża.

NASTĘPNY KROK

W projekcie zagospodarowania dopasuj poziom posadowienia i ogrodu do spadku działki, aby zminimalizować transport mas ziemnych.

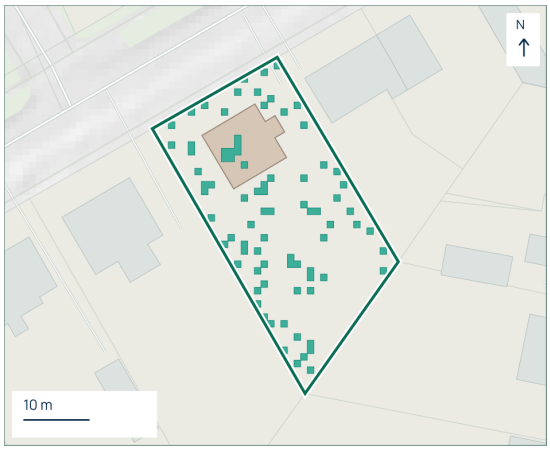
Źródło: GUGiK · NMT 2025-04-27 · ortofoto: Geoportal · metody: część III

WODA NA DZIAŁCE AN-27

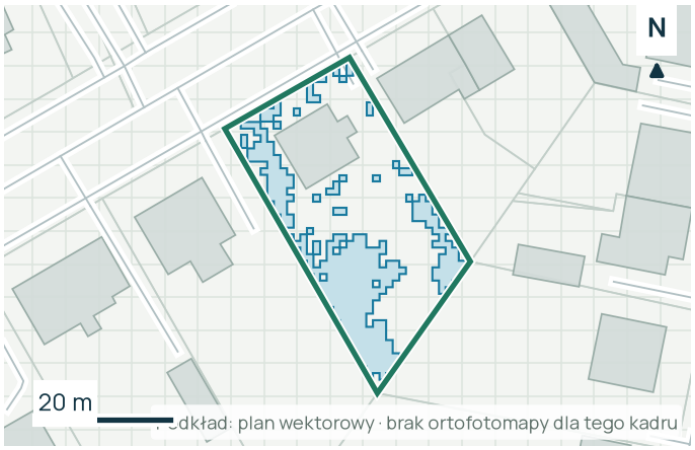
Obniżenia i drogi odpływu

Zagłębienia oraz kierunki opuszczania działki w jednym zestawieniu.

Lokalne obniżenia



Grupy zagłębień



Bez niższego sąsiada: 83 · Z danymi 8 sąsiadów: 904 · Udział liczbowy: 9,18%

Zakres	Wynik modelu
Grupa 1	0,14 m · 7,83 m³
Grupa 2	0,07 m · 1,87 m³
Grupa 3	0,08 m · 1,45 m³
Grupa 4	0,07 m · 0,20 m³
Ścieżka opuszcza działkę	8,1 m² · 0,9% ważnego NMT
Płasko lub lokalne minimum	879,5 m² · 97,5% ważnego NMT
Ścieżka traci dane	0,0 m² · 0,0% ważnego NMT
Nieustalony start przy granicy	14,7 m² · 1,6% ważnego NMT

WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 31

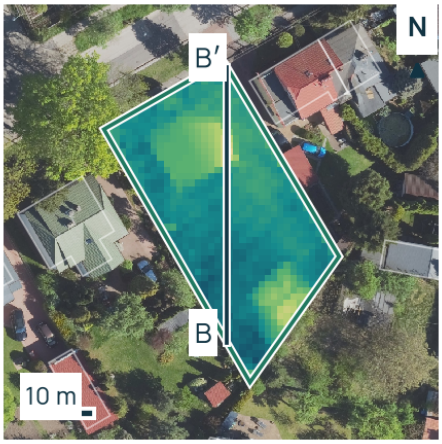
Źródła: GUGiK, NMT, BDOT, OSM, EGiB, PRG · szczegóły: część III

WODA NA DZIAŁCE AN-28

Jak teren kieruje wodę

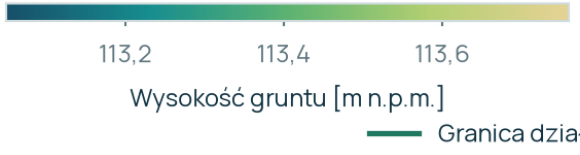
Zbliżenie na działkę i przekrój gruntu. Szerszy obszar dopływu pokazuje kolejna mapa.

Wysokość gruntu i przekrój B–B′



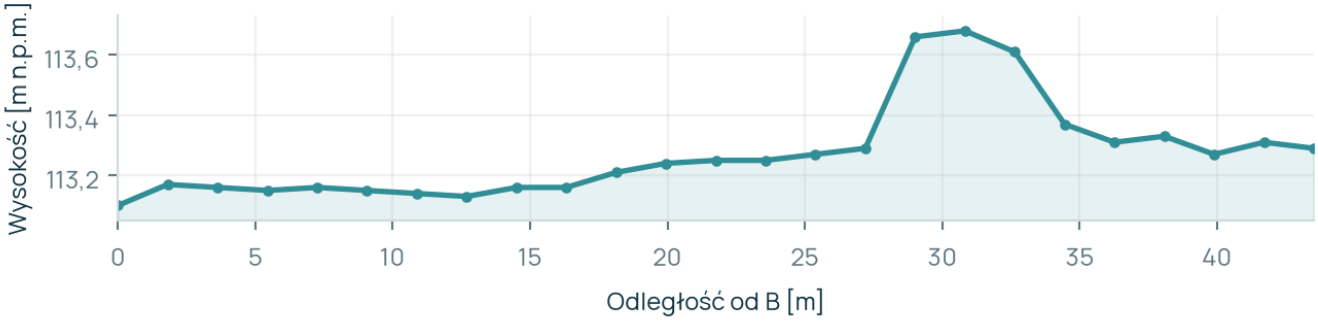
Lokalne ścieżki spływu





Granica działki — Odcinki spływu

Przekrój B–B′ · południe → północ



0,71 m	43,52 m	0,58 m
Różnica wysokości na działce	Długość przekroju B–B′	Różnica wysokości próbek B–B′

WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 31

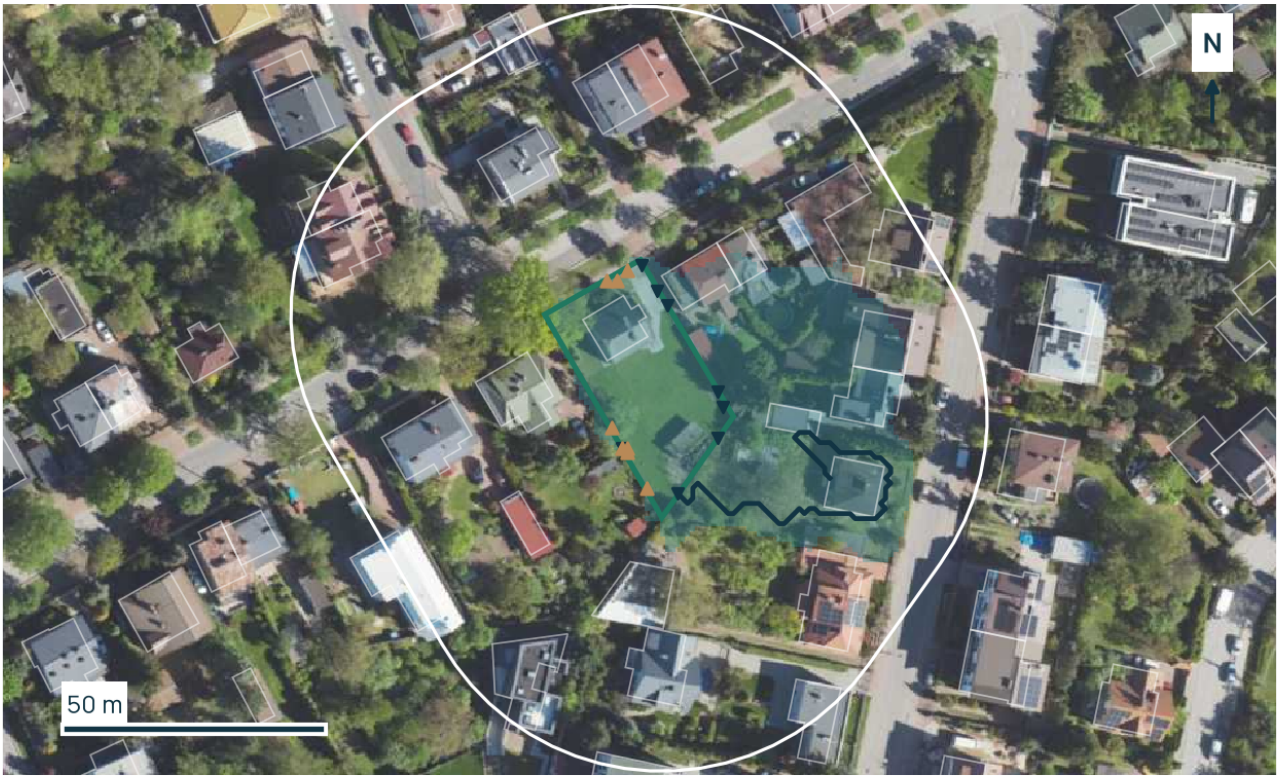
Źródło: GUGiK · NMT 2025-04-27 · ortofoto: Geoportal · metody: część III

WODA NA DZIAŁCE AN-29

Skąd woda może docierać do działki?

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

Zielony obszar: teren połączony w modelu spływu z działką



▼ Możliwy napływ ▲ Możliwy odpływ — Granica obszaru sprawdzenia

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

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

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

Źródła i daty: część III · model NMT/NMPT

CODZIENNE OTOCZENIE AN-30

Zasięg spaceru w okolicy

Zasięg przejścia po zapisanej sieci przy wspólnym założeniu prędkości.



5 · 10 · 15 · 20 minut od punktu wejścia do sieci.

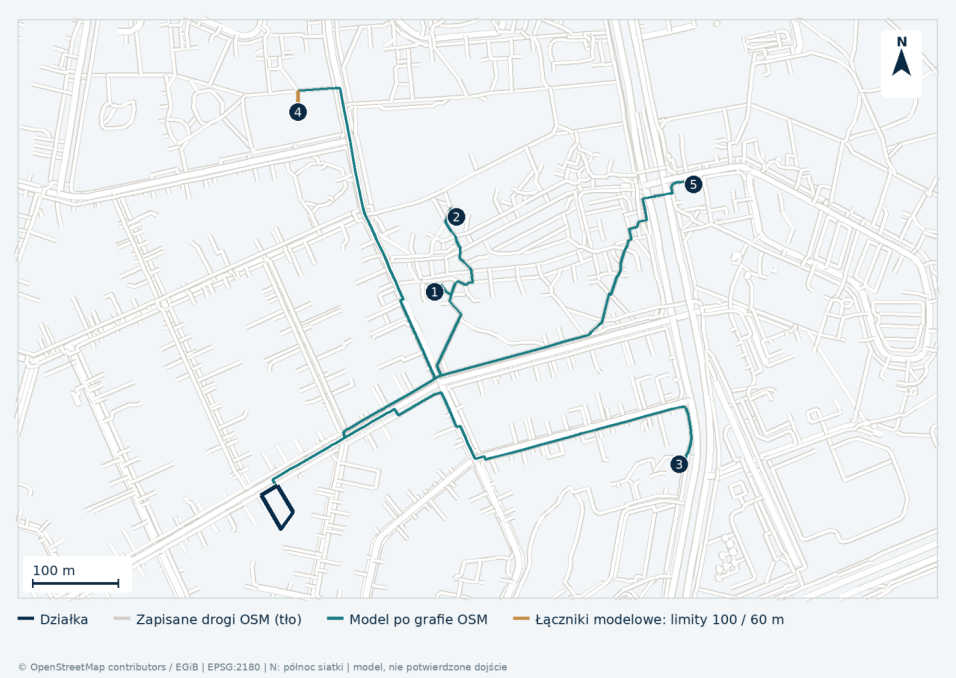
WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 34

Źródła: BDOT, OSM, PRG, EGiB · szczegóły: część III

CODZIENNE OTOCZENIE AN-31

Wybrane trasy do usług

Wybrane najkrótsze połączenia po zapisanej sieci dróg.



Cel / kategoria	Wprost	Po sieci	Łączniki	Łącznie / model 4,5 km/h
1. MiniMarket · Zakupy spożywcze	290,7 m	368,6 m	0,0 m + 11,0 m	379,6 m / 5,1 min
2. Apteka dla każdego · Apteka	376,2 m	493,8 m	0,0 m + 7,9 m	501,8 m / 6,7 min
3. Żabka · Zakupy spożywcze	453,0 m	655,3 m	0,0 m + 6,2 m	661,5 m / 8,8 min
4. Żłobek nr 75 · Przedszkole	435,7 m	646,5 m	0,0 m + 24,4 m	671,0 m / 8,9 min
5. Zakupy spożywcze · Zakupy spożywcze	598,6 m	689,7 m	0,0 m + 3,0 m	692,8 m / 9,2 min

WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 34

Źródła: OSM, EGiB, PRG · szczegóły: część III

CODZIENNE OTOCZENIE AN-32

Usługi: kategorie i odległości

Najbliższe zapisane obiekty w kategoriach codziennych potrzeb.

Nr	Kategoria	Najbliższy zapisany obiekt	Odległość
1	Szkoła	Szkoła Podstawowa nr 306 im. ks. Jana Twardowskiego	175 m
2	Przedszkole / żłobek	Niepubliczne Przedszkole "Akacjowa Chatka"	43 m
3	Sklep spożywczy	MiniMarket	291 m
4	Apteka	Apteka dla każdego	376 m
5	Przychodnia / lekarz	Centrum Leczenia Niepłodności OVIklinika	530 m
6	Szpital	Instytut Matki i Dziecka	4,06 km
7	Przystanek autobusowy	Nazwa niepodana	340 m
8	Przystanek komunikacji	Tkaczy 01	347 m
9	Stacja / przystanek kolejowy	Warszawa Włochy	1,76 km
10	Gastronomia	Zbyszko	381 m
11	Automat paczkowy	Nazwa niepodana	263 m
12	Poczta	Poczta Polska	607 m

WNIOSEK

Przedszkole leży 43 m, a szkoła 175 m od granicy działki. Rzeczywista trasa piesza po ulicach jest o 30–50% dłuższa niż dystans w linii prostej (np. 380 m zamiast 291 m do sklepu). Wygodne dojście piesze zależy od braku barier i ogrodzeń na przyległych drogach o statusie prywatnym.

NASTĘPNY KROK

Sprawdzić w terenie drożność tras pieszych oraz ofertę pobliskiej szkoły.

Źródła: PRG, EGiB, OSM · szczegóły: część III

OTOCZENIE I ŚRODOWISKO AN-33

Wody: bliższe i dalsze otoczenie

Mapy i pełne zestawienia wyników w jednym układzie.

Wody w bliższym otoczeniu



Wody w szerszej okolicy



Relacja geometryczna	Wynik lokalnej selekcji
Najbliższa zapisana geometria	282,1 m
Obrysy i linie w lokalnym zapisie	24
Unia przecięcia obrysów z działką	0,0 m²
Unia długości linii na działce	0,0 m

WNIOSEK	Działka zapewnia swobodę zabudowy bez ograniczeń brzegowych. Najbliższa woda leży 282,1 m (OSM) lub 278,3 m (BDOT) od granicy, co wyklucza pasy ochronne brzegów. Brak wód w bazach (0,0 m² i 0,0 m) nie wyklucza istnienia podziemnego drenażu ani lokalnych rowów okresowych.
NASTĘPNY KROK	Sprawdzić warunki odbioru deszczówki lub wykonać badania gruntu pod kątem studni chłonnych.

Źródła: GUGiK, NMT, BDOT, OSM, EGiB · szczegóły: część III

OTOCZENIE I ŚRODOWISKO AN-34

Wody i dostępność map powodziowych

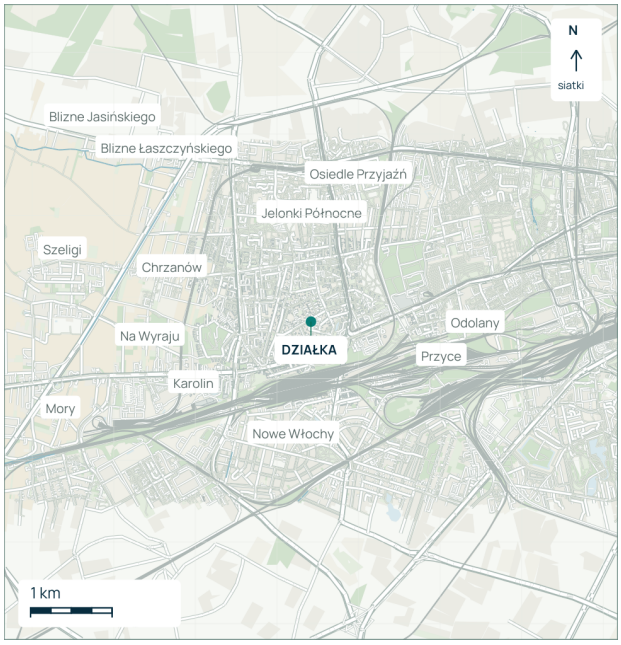
Mapy i pełne zestawienia wyników w jednym układzie.

Różne zapisy tych samych wód



Działka Wody i rowy

Mapy powodziowe: dostępne dane



Obiekt i źródło	Od granicy działki
Woda · BDOT	278,3 m
Rów · BDOT	291,0 m
Woda · OSM	282,1 m
Rów · OSM	1 841,2 m

Dostępność map

W zachowanym materiale nie ma scenariuszy MZP do zestawienia. Nie oznacza to braku zagrożenia ani pełnego pokrycia źródła.

WNIOSEK

Działka nie koliduje z ciekami, lecz wymaga weryfikacji ryzyka powodziowego. Odległość do najbliższego rowu wynosi 291,0 m według BDOT, lecz aż 1 841,2 m według OSM. Brak map powodziowych w materiale nie oznacza braku zagrożenia zalaniem ani braku wyznaczenia stref w rejestrach.

NASTĘPNY KROK

Sprawdzić zasięg stref powodziowych w Hydroportalu PGW Wody Polskie oraz lokalne odwodnienie.

Źródła: OSM, PRG, EGiB, BDOT, PIG-PIB · szczegóły: część III

OTOCZENIE I ŚRODOWISKO AN-35

Ochrona krajobrazu: wynik sprawdzenia

Lokalizacja działki oraz wynik sprawdzenia obszarów chronionego krajobrazu.



Granica działki

Przecięcie działki z OChK	Udział działki
0,00 m²	0,00%

Nie znaleziono OChK w przypiętym zbiorze do 1 km. To nie potwierdza braku ochrony ani aktualnego statusu prawnego.

WNIOSEK	Brak ograniczeń w zabudowie z tytułu obszarów chronionego krajobrazu, gdyż działka nie przecina strefy OChK (0,00 m²). Brak OChK w zbiorze do 1 km nie potwierdza braku innej ochrony ani aktualnego statusu prawnego.
NASTĘPNY KROK	Sprawdź w urzędzie gminy ewentualne ograniczenia z lokalnej uchwały krajobrazowej oraz status innych form ochrony przyrody.

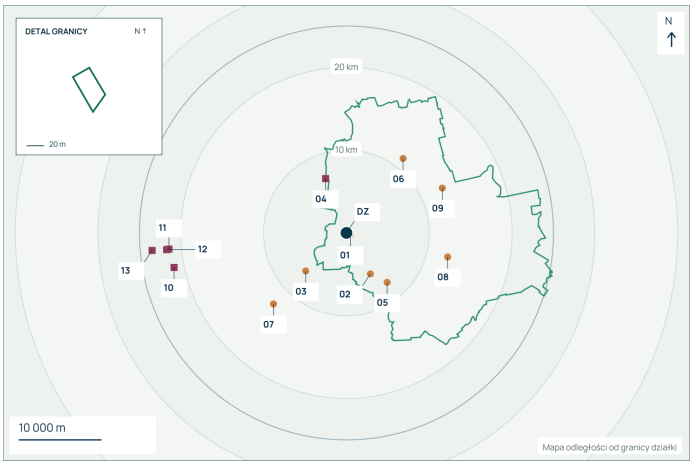
Źródła: BDOT, OSM, GDOŚ, EGiB · szczegóły: część III

OTOCZENIE I ŚRODOWISKO AN-36

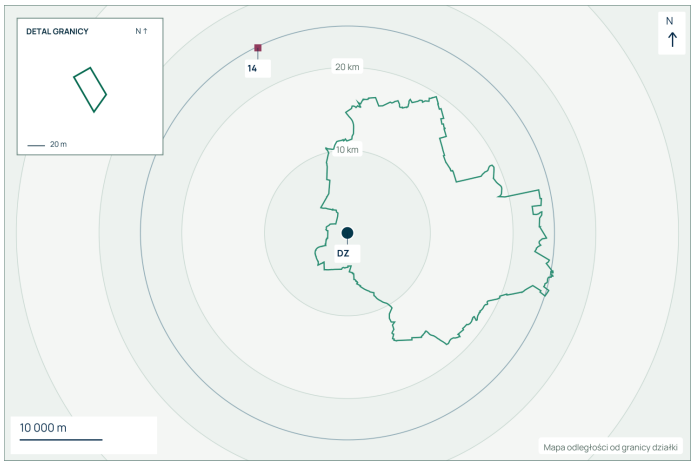
Zakłady: ryzyko awarii i rejestr emisji

Dwa różne rejestry — osobne zakresy i oznaczenia na mapach.

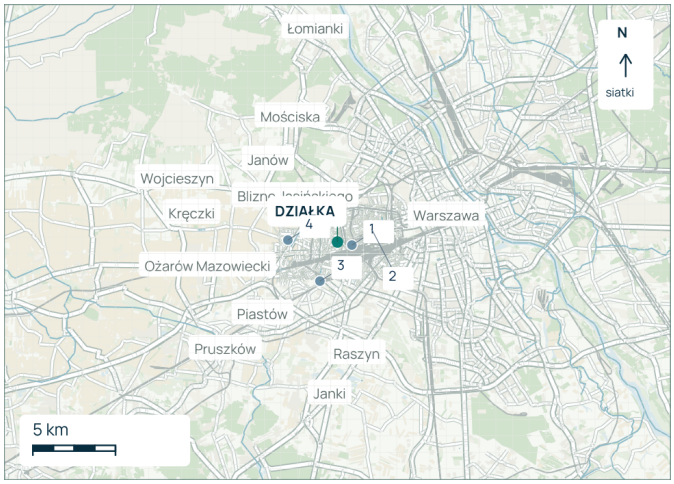
Zakłady ZZR



Zakłady ZDR



Rejestr emisji



Zakład / rok	Odległość
1. Ciepłownia Wola · 2024	0,87 km
2. DANONE Sp. z o.o., Fabryka w Warszawie · 2013	2,19 km
3. Separator Service Sp. z o.o., Instalacja do unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych · 2009	2,56 km
4. BIOTON S.A. · 2024	2,98 km

8
ZZR · 25 km

6
ZDR · 25 km

14
Wszystkie kategorie

WNIOSEK

Odległość do Ciepłowni Wola wynosi w materiałach od 496 m do 0,87 km zależnie od punktu pomiaru. Status zakładu zwiększonego ryzyka nie oznacza automatycznego zakazu zabudowy poza granicami zakładu. Sąsiedztwo obiektu może jednak wiązać się ze strefami bezpieczeństwa.

NASTĘPNY KROK

Sprawdź w urzędzie gminy lub straży pożarnej zasięg strefy zagrożenia oraz planu ratowniczego Ciepłowni Wola.

Źródła: PRG, lokalny zapis punktów środowiskowych · szczegóły: część III

OTOCZENIE I ŚRODOWISKO AN-37

Powietrze i pola elektromagnetyczne

Dane monitoringu w otoczeniu; lokalizacje pomiarów pozostają rozróżnione.

Powietrze — wyniki regionalne

21,00 µg/m³
PM10 · średnia

14,10 µg/m³
PM2,5 · średnia

0,98 ng/m³
Benzo(a)piren · średnia

Gmina	PM10 · µg/m³	PM2,5 · µg/m³	B(a)P · ng/m³
Warszawa (m)	21,00	14,10	0,98

Pola elektromagnetyczne — punkty monitoringu

Rocznik	Dzień pomiaru	Najbliższy punkt	Wynik w punkcie
2025	2025-10-30	1,81 km	< 0,30 V/m
2024	2024-04-11	0,97 km	2,00 V/m
2023	2023-05-26	1,81 km	0,40 V/m
2022	2022-08-22	0,97 km	1,80 V/m
2021	2021-10-22	1,81 km	< 0,28 V/m
2020	2020-09-11	6,25 km	2,35 V/m
2019	2019-03-27	3,67 km	1,58 V/m

WNIOSEK
Niskie tło PEM oraz dobra jakość powietrza sprzyjają inwestycji mieszkaniowej. Wyniki monitoringu PEM pochodzą z punktów oddalonych o 0,97–6,25 km i nie tworzą jednolitego trendu dla parceli. Miejskie wskaźniki jakości powietrza oraz pomiary PEM nie zastępują bezpośredniego pomiaru parametrów na samej działce.

NASTĘPNY KROK
Sprawdź w rejestrze SI2PEM lokalne stacje bazowe oraz rozważ nawiewniki z filtrami pyłowymi.

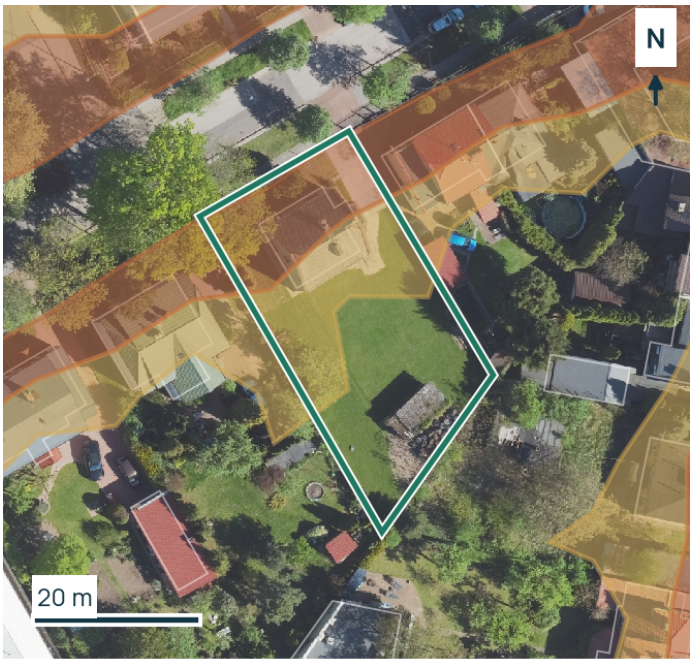
Źródła: lokalny zapis punktów środowiskowych, GIOŚ, PRG · szczegóły: część III

OTOCZENIE I ŚRODOWISKO AN-38

Hałas drogowy i zakład w otoczeniu

Dwa wskaźniki na osobnych mapach, w tej samej skali. Zakład to osobna informacja z rejestru.

Drogi · dzień, wieczór i noc (LDWN)



Działka 55–59 dB 60–64 dB

Drogi · noc (LN)



Działka 50–54 dB

Mapa	Pasmo	Udział działki	Powierzchnia
LDWN · 2017	55–59 dB	30,0%	270,7 m²
LDWN · 2017	60–64 dB	24,1%	217,8 m²
LN · 2017	50–54 dB	22,5%	202,9 m²

Zakład z rejestru zwiększonego ryzyka: PGNIG TERMIKA S.A. Zakład Elektrociepłownia Żerań i Źródła Lokalne Ciepłownia Wola

30,0%
LDWN · 55–59 dB

24,1%
LDWN · 60–64 dB

22,5%
LN · 50–54 dB

496 m
Do punktu zakładu

WNIOSEK
Projekt wymaga podwyższonej ochrony akustycznej, bo pasma LDWN obejmują 54,1% działki. Model ze strategicznej mapy hałasu z 2017 r. nie przesądza o obecnym komforcie akustycznym w terenie. Odległość do Ciepłowni Wola różni się w źródłach i wynosi 496 m (rejestr hałasu) lub 0,87 km (rejestr emisji).

NASTĘPNY KROK
Sprawdzić hałas drogi i ciepłowni w terenie oraz dobrać wyciszenie budynku.

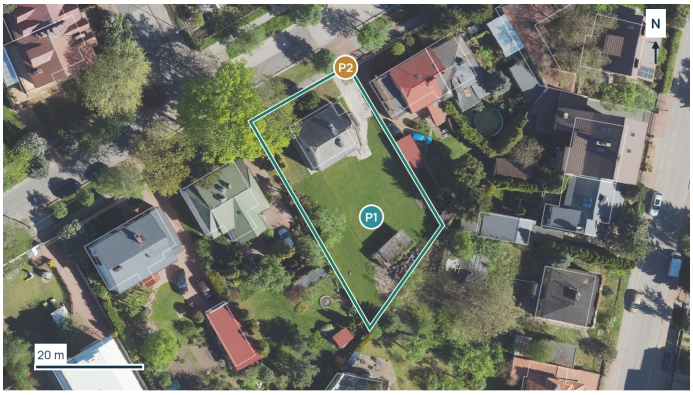
Hałas: mapa 2017 · zakład: GIOŚ, data warstwy niepodana · ortofoto: GUGiK · część III

WIDOK I PRZESŁONY AN-39

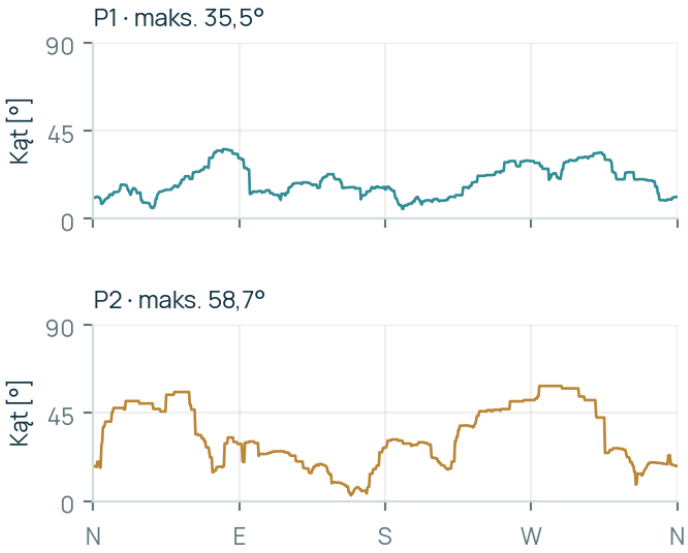
Punkty widoku i wysokość przesłon

Zachowany model lokalny do 60 m; dalsze przesłony pokazano osobno.

Punkty oceny widoku



Horyzont w różnych kierunkach



Kierunek od północy siatki EPSG:2180

Parametr	P1	P2
Grunt	113,17 m	113,32 m
Oko	114,77 m	114,92 m
Wysokość oka	1,60 m	1,60 m

Kierunek	P1	P2
N	12,5 °	19,7 °
NE	14,9 °	49,7 °
E	26,5 °	27,3 °
SE	18,1 °	18,1 °

Odległość P1–P2: 29,43 m · Wskaźnik nieba P1: 87,9 % · Wskaźnik nieba P2: 67,5 %

WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 43

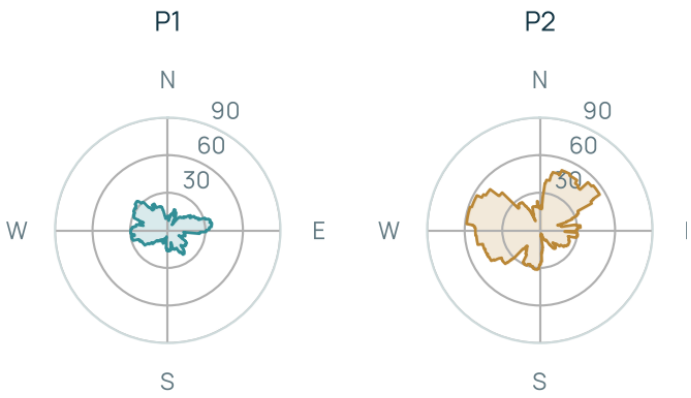
Źródła: BDOT, PRG, EGiB, NMT, NMPT · szczegóły: część III

WIDOK I PRZESŁONY AN-40

Kierunki widoku i przekroje przesłon

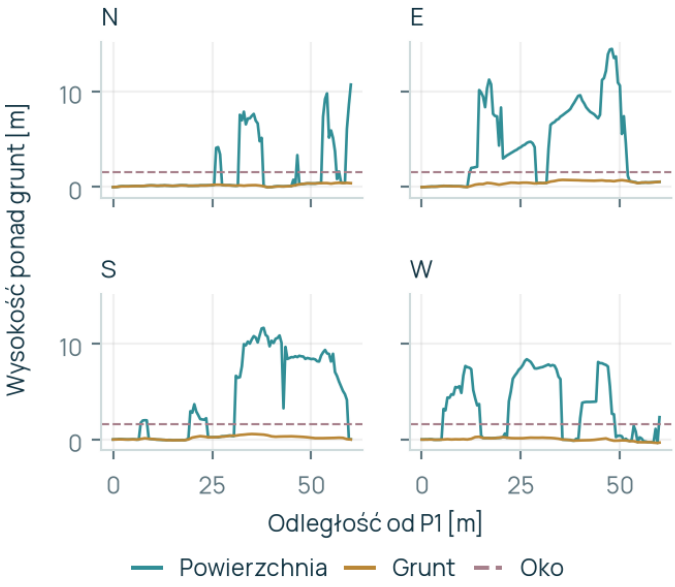
Zachowany model lokalny do 60 m; dalsze przesłony pokazano osobno.

Porównanie kierunków widoku



Promień = kąt przesłony (0–90°)
Ten sam zakres i skala w obu punktach

Przekroje przez przesłony



Parametr	P1	P2
Grunt	113,17 m	113,32 m
Oko	114,77 m	114,92 m

Kierunek	Wysokość	Odległość
N	10,71 m	60,0 m
E	14,43 m	48,0 m
S	11,67 m	38,0 m
W	8,39 m	26,5 m

P1 · lokalny wskaźnik nieba: 87,9 % · P2 · lokalny wskaźnik nieba: 67,5 %

WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 43

Źródła: BDOT, NMT, NMPT · szczegóły: część III

WIDOK I PRZESŁONY AN-41

Dalsze otoczenie: horyzont i przesłony

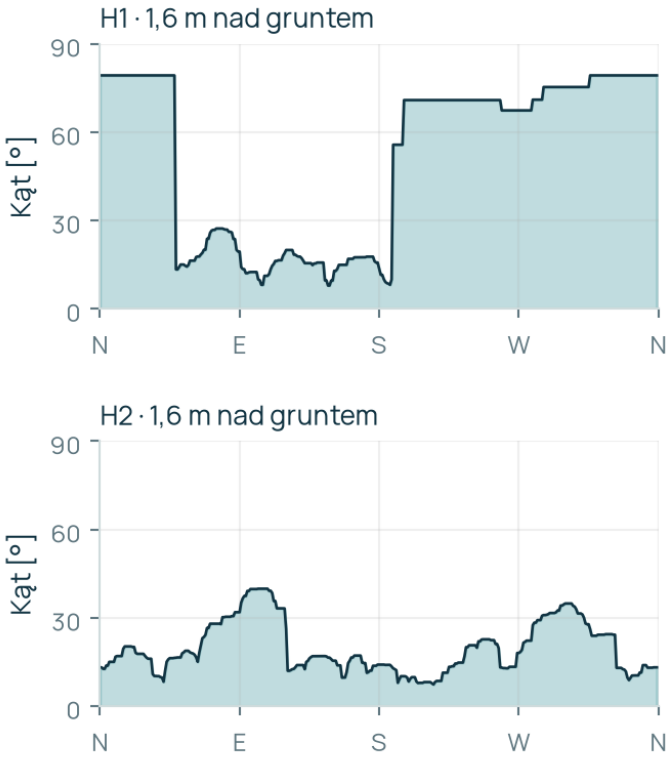
Oznaczenia H1 / H2 na mapie odnoszą się wyłącznie do tej analizy.

Miejsca obserwacji i wskazane obrysy



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

Przesłony do 1 000 m



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

Sprawdzono 20 z 1 622 obrysów · ranking częściowy

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

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

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

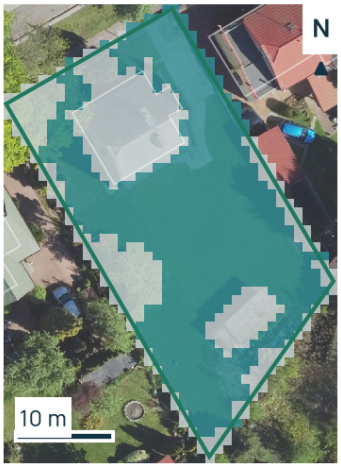
Źródła i daty: część III · model NMT/NMPT

ŚWIATŁO NA DZIAŁCE AN-42

Światło: obszar oceny i godziny w ciągu dnia

Jeden model przesłon do 1 000 m; obserwacja 1,0 m nad gruntem.

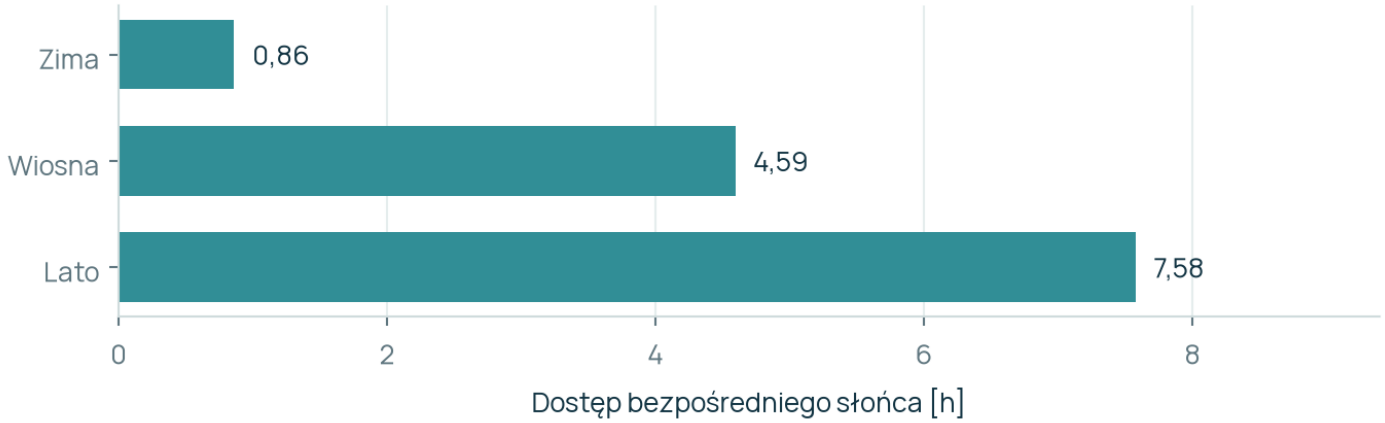
Gdzie obliczono dostęp słońca



Oceniony grunt
Poza oceną
Brak wyniku

Dzień	Pole z wynikiem
Zima	603,2 m²
Wiosna	603,2 m²
Lato	603,2 m²

Budynki i pozostałe wyłączone miejsca nie otrzymują wartości zero godzin.



WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 46

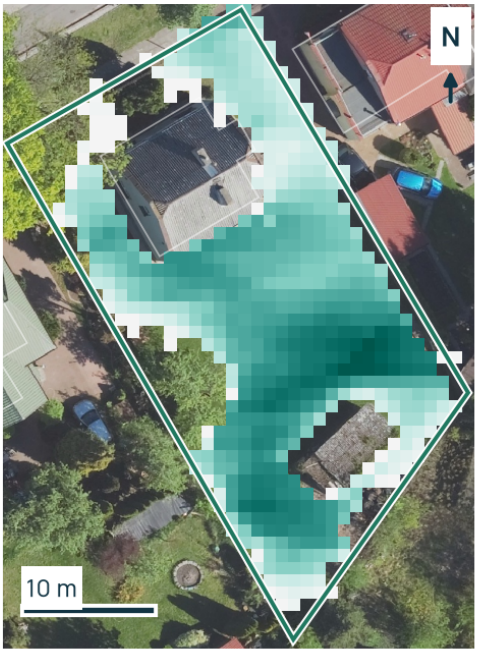
Źródła: GUGiK · model NMT / NMPT · szczegóły: część III

ŚWIATŁO NA DZIAŁCE AN-43

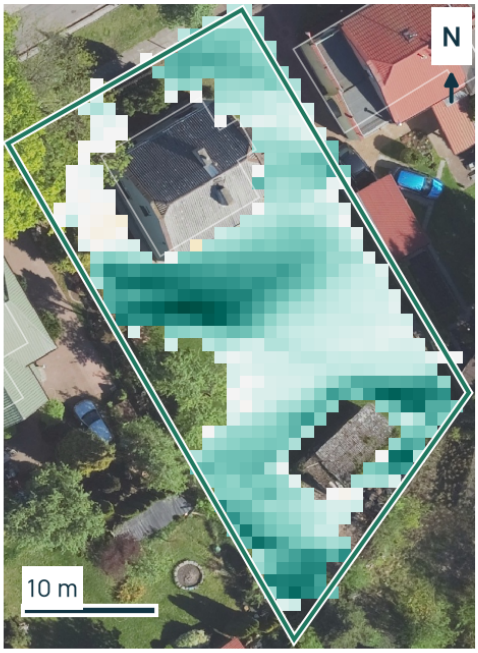
Jak zmienia się światło między porami roku

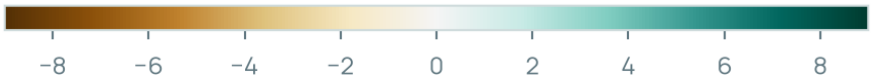
Jeden model przesłon do 1 000 m; obserwacja 1,0 m nad gruntem.

Zima → Wiosna



Wiosna → Lato





Zmiana liczby godzin na tym samym ocenionym gruncie [h]

3,73 h	2,98 h	1 000 m
Zima → Wiosna	Wiosna → Lato	Uwzględnione otoczenie

Porównanie dotyczy tych samych miejsc z pełnym wynikiem w obu dniach. Zima–Wiosna: 603,2 m² · Wiosna–Lato: 603,2 m².

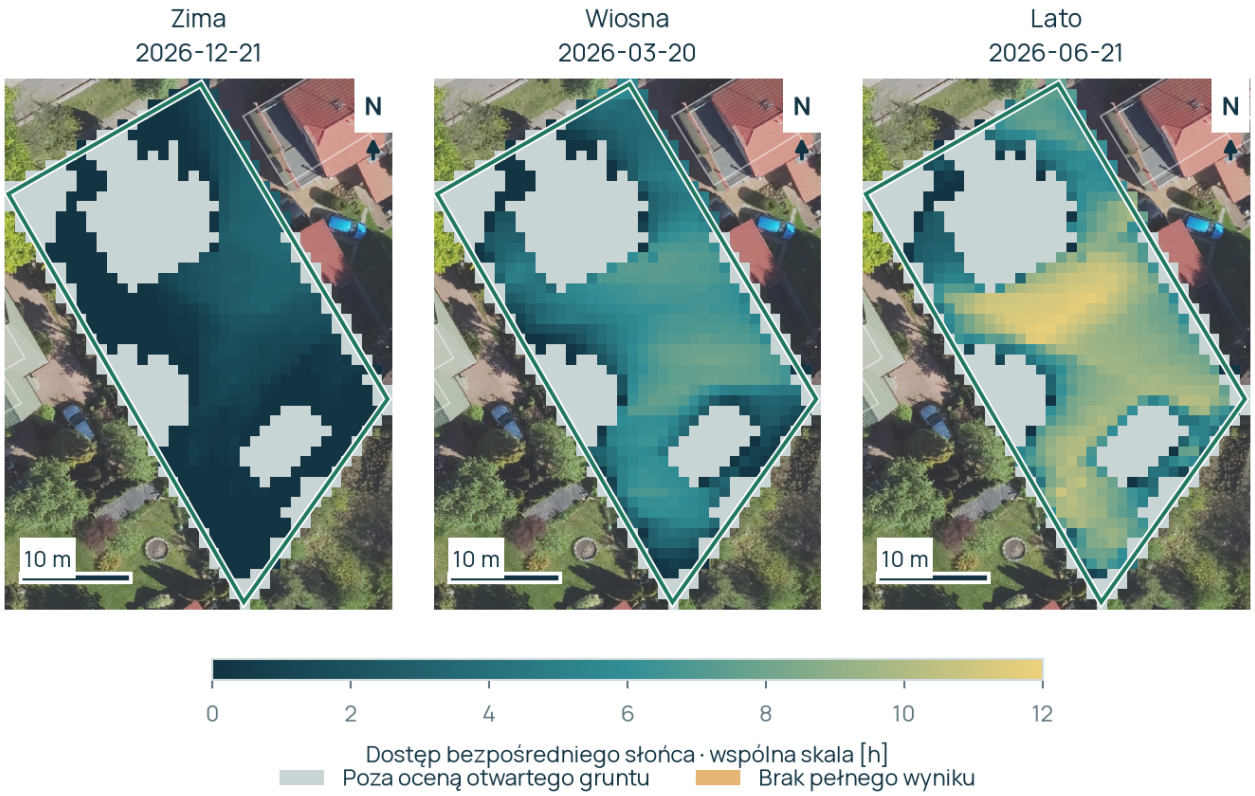
WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 46

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

ŚWIATŁO NA DZIAŁCE AN-44

Światło: trzy pory roku z dalszym otoczeniem

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



0,86 h
Zima · średnio na ocenionym gruncie

4,59 h
Wiosna · średnio na ocenionym gruncie

7,58 h
Lato · średnio na ocenionym gruncie

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

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

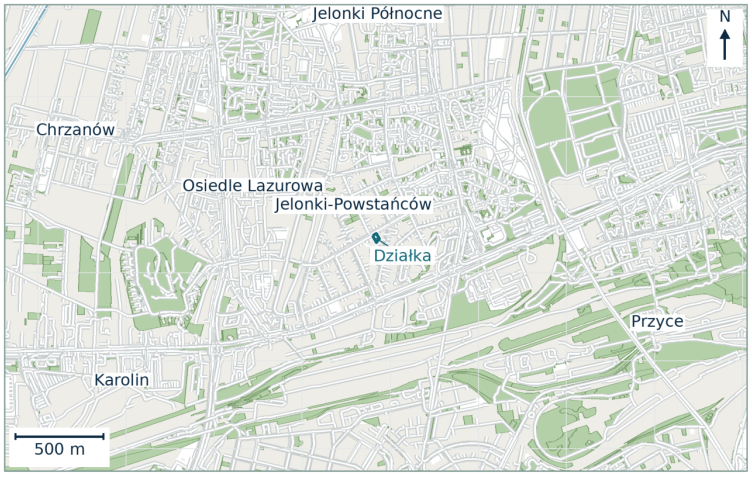
WNIOSEK	Działka ma silny kontrast nasłonecznienia: latem grunt ma średnio 7,58 h słońca, a zimą zaledwie 0,86 h. Dostęp słońca do gruntu nie określa nasłonecznienia wnętrz budynku ani uzysku z paneli na dachu. Średnie obejmują 66,9% działki (603,2 m²); wyłączenie budynku i przeszkód nie oznacza braku słońca.
NASTĘPNY KROK	Sprawdzić doświetlenie projektowanego domu i układ tarasu na działce.

Źródła: NMT, NMPT, BDOT, GUGiK, EGiB, PRG · szczegóły: część III

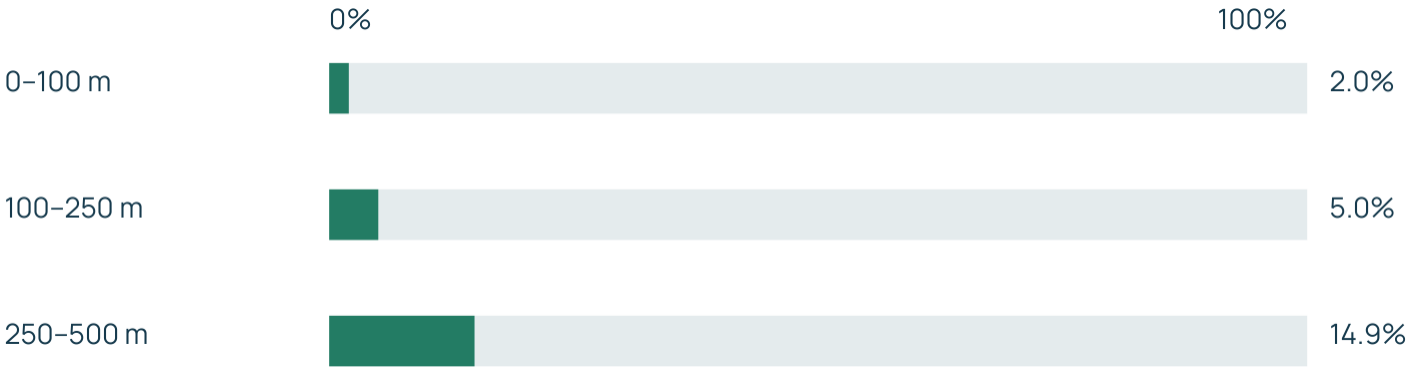
ZIELEŃ I GRUNT AN-45

Zieleń w kolejnych pasach otoczenia

Zieleń w kolejnych pasach — każdy udział odnosi się do własnej powierzchni.



Zieleń OSM: 7 klas · pozostałe pokrycie jako tło
Północ siatki EPSG:2180 · siatka co 500 m



2,0 %	5,0 %	14,9 %
0–100 m	100–250 m	250–500 m

WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 48

Źródła: OSM, BDOT, EGiB · szczegóły: część III

ZIELEŃ I GRUNT AN-46

Najbliższe tereny zieleni

Lasy, łąki i parki w rozpoznanym otoczeniu.



Badana działka Las, łąka lub park

Mapa	Teren zieleni	Od działki
Z1	Las	282,2 m
Z2	Las	322,3 m
Z3	Las	335,7 m

Odległość w linii prostej; dostęp i trasa wejścia wymagają osobnego sprawdzenia.

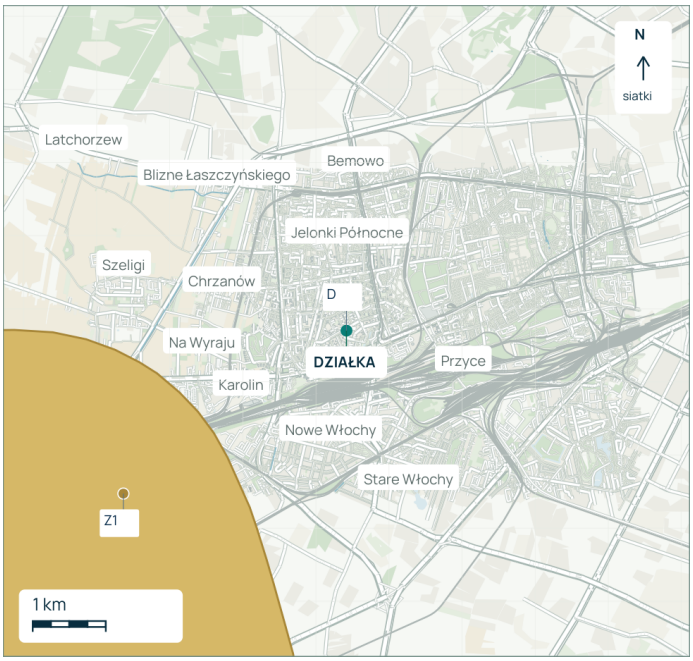
WNIOSEK	Brak bezpośredniego sąsiedztwa zieleni publicznej oznacza konieczność dłuższego dojścia do terenów rekreacyjnych. Odległość do lasu (282 m) mierzona jest w linii prostej i nie uwzględnia faktycznej trasy dojścia ani ogrodzeń. Dalsze kompleksy leśne oddalone są o ponad 320 m.
NASTĘPNY KROK	Sprawdzić w terenie rzeczywistą trasę dojścia oraz dostępność publicznych wejść do najbliższego lasu.

Źródło: OSM · podkład: GUGiK / OSM · szczegóły: część III

ZIELEŃ I GRUNT AN-47

Grunt: wody podziemne, złoża i próbka gleby

Zapisane złoża na mapie; zbiorniki regionalne i monitoring gleby w osobnych zestawieniach.



Zbiorniki wód podziemnych

Zapis GZWP	Udział działki
215 · Subniecka warszawska	100,0%
2151 · Subniecka warszawska (część centralna)	100,0%

Z1 na mapie: Piastów · 2,28 km
Kopalina: wody termalne

Punkt monitoringu gleby — osobne dane regionalne

153	7,00 km	2025
Punkt monitoringu	Odległość od działki	Rok próbki

Cecha próbki	Wynik źródłowy	Metoda
pH w H_2O	6,4	Zawiesina wodna
pH w KCl	5,1	Zawiesina KCl
Gatunek gleby	pg	Klasyfikacja PTG 2008

WNIOSEK	Brak złóż kopalin sprzyja zabudowie. Lokalizacja w obszarze GZWP 215 wymaga spełnienia wymogów ochrony wód podziemnych przy odprowadzaniu ścieków. Parametry gleby ze stacji oddalonej o 7 km nie zastępują lokalnych badań geotechnicznych nośności gruntu.
NASTĘPNY KROK	Zlecić wiercenia geotechniczne na działce oraz sprawdzić gminne wymogi ochrony GZWP dla ścieków i pomp ciepła.

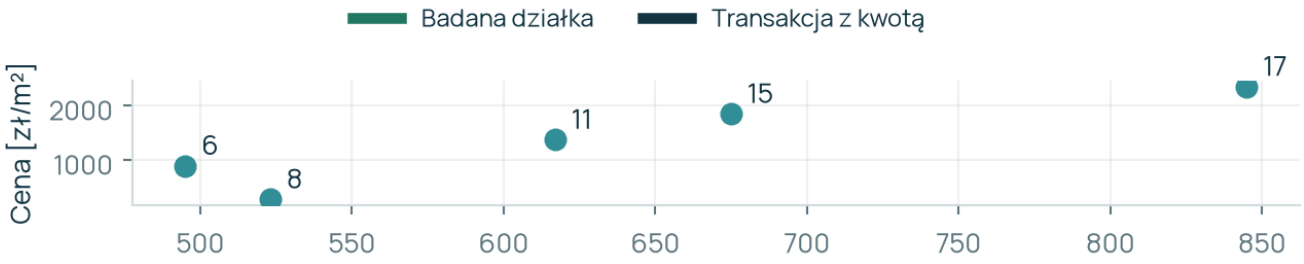
Źródła: PIG-PIB, lokalny zapis punktów środowiskowych · szczegóły: część III

RYNEK I FINANSE AN-48

Rynek: transakcje i ceny w okolicy

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





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

WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 52

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

RYNEK I FINANSE AN-49

Ceny porównawcze i składniki budżetu

Ceny za m², zakres zbioru oraz nakłady wymagające osobnego oszacowania.

Nr	Data	m²	zł/m²	Przeznaczenie w RCN
6	2025-08-20	495	900	Usługi / Drogi
8	2025-06-25	523	282	Usługi
11	2025-04-22	617	1 378	Nie podano
15	2024-11-29	675	1 852	Nie podano
17	2024-11-21	845	2 353	Usługi

Rodzaj nieruchomości	Transakcje	Rekordy
Nieruchomość budynkowa	2	2
Grunt niezabudowany	82	130
Grunt zabudowany	91	106
Lokal	3104	3576

Cena zakupu

Grunt i zakres sprzedawanych praw

Przygotowanie

Grunt, rozbiórki, roboty ziemne

Uzbrojenie

Przyłącza i warunki operatorów

WNIOSKI I USTALENIA →
cz. II, s. 52

Źródła: RCN, OSM · szczegóły: część III

RYNEK I FINANSE AN-50

Kwoty zakupu: pełny rejestr

Kwoty zakupu pozostają oddzielone od zakwalifikowanych cen za m².

Nr	Data	Kwota zakupu	Zakres
1	2026-01-08	39 360 000 zł	Grunt niezabudowany · 1 działek
2	2026-01-08	38 000 000 zł	Grunt niezabudowany · 1 działek
3	2025-11-25	123 zł	Grunt niezabudowany · 2 działek
4	2025-10-31	738 000 zł	Grunt niezabudowany · 1 działek
5	2025-10-30	210 000 zł	Grunt niezabudowany · 1 działek
6	2025-08-20	445 500 zł	Grunt niezabudowany · 1 działek
7	2025-07-30	11 000 000 zł	Grunt niezabudowany · 2 działek
8	2025-06-25	147 600 zł	Grunt niezabudowany · 1 działek
9	2025-05-23	24 383 668 zł	Grunt niezabudowany · 1 działek
10	2025-05-23	26 180 809 zł	Grunt niezabudowany · 1 działek
11	2025-04-22	850 000 zł	Grunt niezabudowany · 1 działek
12	2025-04-02	12 300 zł	Grunt niezabudowany · 1 działek
13	2025-04-02	11 200 zł	Grunt niezabudowany · 1 działek
14	2025-03-06	400 000 zł	Grunt niezabudowany · 2 działek
15	2024-11-29	1 250 000 zł	Grunt niezabudowany · 1 działek
16	2024-11-22	10 001 zł	Grunt niezabudowany · 1 działek
17	2024-11-21	1 988 000 zł	Grunt niezabudowany · 1 działek
18	2024-11-12	3 208 800 zł	Grunt niezabudowany · 3 działek

Numery łączą rejestr z mapą. Kwota dotyczy całego przedmiotu transakcji.

WNIOSEK

Rejestr zawiera 18 zakwalifikowanych transakcji. Kwoty zakupu w RCN dotyczą całych umów, w tym pakietów do 3 działek oraz sum nierynkowych (od 123 zł do 39,36 mln zł). Brak podziału na funkcję mieszkaniową wyklucza bezpośrednie określenie wartości gruntu.

NASTĘPNY KROK

Zlecić operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowemu w oparciu o zweryfikowaną bazę transakcji jednorodzinnych.

Źródła: RCN · szczegóły: część III

Źródła map i dane OpenStreetMap

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

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

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

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

Załącznik prawny pozostaje poza numeracją stron analitycznych.

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