Gruntora

Raport Pełny, 25 listopada 2026 19:34



Teren z 2 działek

obręb 07-01, gmina Góra Kalwaria

najbliższa ulica: Lipkowska, adres 19 m stąd

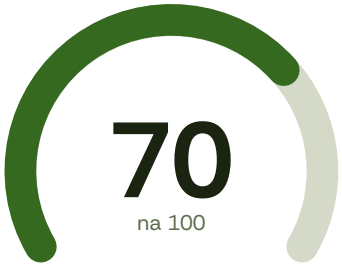
powiat piaseczyński, woj. mazowieckie

2398 m²

obwód 198 m, 51.98914, 21.21633

Pełny numer: 141801_4.0701.23/8,141801_4.0701.23/7

Warunki terenu: 79/100 (dojazd, media, zagrożenia; nie mówi, czy wolno budować)



Działka pod dom: raczej nie powinno być problemu

Twój cel: Dom 12 × 10 m

najbliższa ulica: Lipkowska, adres 19 m stąd

Działka pod dom

Raczej nie powinno być problemu

Działka pod dom: raczej nie powinno być problemu

70
na 100

Plan miejscowy dopuszcza tu dom. Pewność oceny: wysoka. Spełnione 8 z 14 wymagań, do sprawdzenia 6. Procedura: zgłoszenie albo pozwolenie na budowę.

Tu zmieści się dom 12 × 10 m. Największy prostokąt: 46,0 × 31,0 m. Dane dla 92% wymagań.

Za

Plan miejscowy dopuszcza tu dom.
Okolica jest zabudowana: 6 domów w promieniu 100 m.
Działka styka się z drogą publicznego właściciela.

Przeciw

Działka leży na terenie chronionym (obszar chronionego krajobrazu), gdzie obowiązują dodatkowe zakazy.
Są ograniczenia do sprawdzenia (5).

Długość	Szerokość	Wysokość do kalenicy lub attyki
12 m	10 m	8 m

Kondygnacje	Liczba osób
2	4

Co się tu zmieści

Największy obrys: 46 × 31 m, czyli 1426 m²
Wysokość z planu: dla budynków mieszkalnych: 12,0 m; dla budynków usługowych: 12,0 m; dla budynków gospodarczych i garażowych: 6,0 m
Dach z planu: budynków mieszkalnych: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°; budynków usługowych, gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°
Powierzchnia zabudowy z planu: 30%
Intensywność z planu: 0,9
Zieleń z planu: 40%
Linia zabudowy: patrz cytat (ustalenie ogólne)

Wymagania dla działki

Osuwiska
sprawdź, ważne
Na razie brak informacji o osuwiskach. Sprawdź ponownie za chwilę.

Ochrona przyrody
do sprawdzenia, ważne
Działka leży w formie ochrony przyrody, która może ograniczać budowę.
Sprawdź uchwałę lub plan ochrony w regionalnej dyrekcji ochrony środowiska.
Ochrona przyrody (Dz.U. 2026 poz. 1315), art. 17 ust. 1 pkt 7 i art. 24 ust. 1 pkt 8

Zieleń
do sprawdzenia, dodatkowe
Plan wymaga co najmniej 40% terenu biologicznie czynnego, czyli 959 m².
Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026 poz. 538), przepisy o treści planu (do potwierdzenia)

Grunt rolny
do sprawdzenia, dodatkowe
Najlepsza klasa: V. Decyzja o wyłączeniu z produkcji dotyczy klas I do III oraz gleb organicznych klas IV do VI.
Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2024 poz. 82 ze zm.), art. 11 ust. 1

Plan miejscowy
spełnione, konieczne
Plan (3MNW-U) co do zasady pozwala na: dom. Parametry sprawdź w uchwale.
Prawo budowlane (Dz.U. 2026 poz. 524), art. 29 ust. 1 pkt 1

Media: prąd
spełnione, ważne
Przewód przechodzi przez działkę. To nie znaczy, że można się do niego podłączyć. Potwierdza operator.

Powódź
spełnione, ważne
Poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Spadek terenu
spełnione, dodatkowe
Średnio 1,5%.

Nośność gruntu
do sprawdzenia, dodatkowe
Mapa wskazuje nośność: nieznana. Przed projektem wykonaj odwierty.
Zleć odwierty geotechniczne przed zakupem.
Geotechniczne warunki posadawiania (Dz.U. 2012 poz. 463), § 7 ust. 1 i 2

Połączenie działek
do sprawdzenia, dodatkowe
Odsunięcie od wewnętrznej granicy znika dopiero, gdy działki tworzą jedną działkę budowlaną.
Przepisy o ewidencji gruntów; ustawa o księgach wieczystych, art. 21 ustawy o księgach (do potwierdzenia)

Dostęp do drogi
spełnione, konieczne
Działka styka się z drogą publicznego właściciela.
Warunki techniczne budynków (Dz.U. 2022 poz. 1225; akt uchylony 21.09.2026, stosowany przejściowo przez 18 miesięcy od 20.09.2026: art. 102a i 102b Prawa budowlanego), § 14 ust. 1

Media: woda
spełnione, ważne
Przy granicy, 1,2 m. Możliwość przyłączenia potwierdza operator.

Media: kanalizacja
spełnione, dodatkowe
Sieć ok. 3 m od działki. Możliwość przyłączenia potwierdza operator.

Twój dom 12 × 10 m: pasuje
Parametry budynku nie zmieniają oceny działki.

Kondygnacje
sprawdź, dodatkowe
W danych nie ma limitu kondygnacji.
Limit kondygnacji sprawdź w uchwale planu.

Miejsce na obrys
spełnione, konieczne
12 × 10 m mieści się w wolnym miejscu. Największy prostokąt: 46 × 31 m. Przebieg sieci potwierdź mapą do celów projektowych.
Warunki techniczne budynków, zmiana z 27.10.2023 (Dz.U. 2023 poz. 2442), § 12 ust. 1 pkt 1

Procent zabudowy
spełnione, ważne
Zajmiesz ok. 5%, plan podaje do 30%.

Zieleń po zabudowie
do sprawdzenia, dodatkowe
Na zieleń zostaje najwyżej ok. 95%, plan wymaga co najmniej 40%. Odejmij jeszcze dojazdy i chodniki.
Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026 poz. 538), przepisy o treści planu (do potwierdzenia)

Wysokość
spełnione, ważne
Chcesz 8 m, plan podaje: dla budynków mieszkalnych: 12,0 m; dla budynków usługowych: 12,0 m; dla budynków gospodarczych i garażowych: 6,0 m.

Intensywność zabudowy
spełnione, ważne
Wyjdzie ok. 0,10, plan podaje do 0,90.

Następne kroki

1. Limit kondygnacji sprawdź w uchwale planu.
2. Sprawdź uchwałę lub plan ochrony w regionalnej dyrekcji ochrony środowiska.
3. Zleć odwierty geotechniczne przed zakupem.

O co zapytać w gminie
Czy działka ma plan miejscowy, jakie jest jej przeznaczenie i parametry, a jeśli planu nie ma, czy leży w obszarze uzupełnienia zabudowy i dostanę warunki zabudowy?

Najważniejsze przepisy dla tego celu

Odległości
Ściana z oknami lub drzwiami: co najmniej 4 m od granicy działki.
Wyjątki: Granica z drogą lub publicznie dostępnym placem. Nowe warunki techniczne, gdy zostaną ogłoszone, mogą podać inną wartość.
Warunki techniczne budynków, zmiana z 27.10.2023 (Dz.U. 2023 poz. 2442), § 12 ust. 1 pkt 1

Odległości
Ściana bez okien i drzwi: co najmniej 3 m od granicy działki.
Wyjątki: Plan miejscowy dopuszcza 1,5 m lub granicę. Granica z drogą lub publicznie dostępnym placem. Nowe warunki techniczne, gdy zostaną ogłoszone, mogą podać inną wartość.
Warunki techniczne budynków, zmiana z 27.10.2023 (Dz.U. 2023 poz. 2442), § 12 ust. 1 pkt 2

Pozwolenie czy zgłoszenie
Wolno stojący dom jednorodzinny możesz zgłosić zamiast występować o pozwolenie, jeśli cały jego obszar oddziaływania mieści się na twojej działce.
Poproś projektanta o określenie obszaru oddziaływania.
Prawo budowlane (Dz.U. 2026 poz. 524), art. 29 ust. 1 pkt 1

Plan i warunki zabudowy
Nowy budynek na warunkach zabudowy wolno postawić tylko w obszarze uzupełnienia zabudowy z planu ogólnego. Gmina nie musi takiego obszaru wyznaczyć.
Wyjątki: Rozbudowa, nadbudowa i odbudowa. Zmiana zagospodarowania bez budowy obiektu. Obiekty gospodarcze do 35 m² w istniejącym gospodarstwie rolnym.
Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne (Dz.U. 2026 poz. 538), art. 61 ust. 1 pkt 1a i art. 13a ust. 4 pkt 2

Plan i warunki zabudowy
Do warunków zabudowy potrzebna jest zabudowana działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej.
Wyjątki: Zabudowa zagrodowa w gospodarstwie większym niż średnia w gminie.
Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne (Dz.U. 2026 poz. 538), art. 61 ust. 1 pkt 1

Droga i dojazd
Działka musi mieć dostęp do drogi publicznej: wprost, przez drogę wewnętrzną albo przez służebność drogową.
Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne (Dz.U. 2026 poz. 538), art. 2 pkt 14 i art. 61 ust. 1 pkt 2

Ochrona przed pożarem
Od granicy lasu co do zasady 12 m: las traktuje się jak budynek z palnym dachem, więc 8 m rośnie o połowę. Las to grunt leśny Ls na mapie ewidencyjnej albo teren leśny w planie.
Wyjątki: Ścianę o słabszej odporności ogniowej odsuwa się dalej. Nowe warunki techniczne, gdy zostaną ogłoszone, mogą podać inną wartość.
Warunki techniczne budynków (Dz.U. 2022 poz. 1225), § 271 ust. 8 w zw. z ust. 1 i 2

Ochrona przed pożarem
Między domami na różnych działkach zwykle trzeba zachować 8 m ze względu na pożar. Ściana lub dach rozprzestrzeniający ogień zwiększa odległość o połowę.
Wyjątki: Małe budynki zwrócone ścianami bez otworów, nierozprzestrzeniającymi ognia: o 25% mniej. Ściana oddzielenia przeciwpożarowego. Nowe warunki techniczne, gdy zostaną ogłoszone, mogą podać inną wartość.
Warunki techniczne budynków (Dz.U. 2022 poz. 1225), § 271 ust. 1 i 2

Grunt
Przeznaczenie gruntów klas I–III na cele nierolnicze wymaga planu miejscowego i zgody ministra.
Wyjątki: Obszar uzupełnienia zabudowy (art. 7 ust. 2a). Grunty rolne w granicach miast (art. 10a).
Ochrona gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2024 poz. 82), art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 1

Woda
Każdy nowy obiekt budowlany na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (woda 1% lub 10%, pas między brzegiem a wałem) wymaga pozwolenia wodnoprawnego.
Wyjątki: Tymczasowy obiekt do 180 dni (art. 395 pkt 14).
Prawo wodne (Dz.U. 2026 poz. 1335), art. 390 ust. 1 pkt 1 lit. b i art. 16 pkt 34

Pozostałe przepisy (133) znajdziesz w raporcie online, w części „Twój cel”.

Ocena automatyczna z danych tego raportu i Twoich założeń. Nie jest projektem, opinią prawną ani wyceną.

Spis i przegląd

Blokada
Może uniemożliwić budowę lub zakup.

Ograniczenie
Da się budować, ale z warunkami lub kosztem.

Do sprawdzenia
Dane nie przesądzają, potwierdź w urzędzie.

Dobrze
Dane nie pokazują przeszkód.

Brak danych
Na razie tego nie wiemy. To nie znaczy, że jest dobrze.



12 ograniczenia · **28** bez przeszkód · **40** informacje · **11** brak danych

Twój cel | Czy postawisz tu dom | Do czego się nadaje | Strefy | Dowody na zdjęciach | Twoje kryteria | Pytania i odpowiedzi | Co wpływa na wartość | Bez wskazań | Co zrobić przed zakupem | Aneks | Co sprawdziliśmy

Zagrożenia **73** — 3 do sprawdzenia, 12 tematów	Planowanie i prawo **88** — 2 do sprawdzenia, 13 tematów	Działka i teren **92** — 1 do sprawdzenia, 10 tematów
Dojazd i media **92** — 1 do sprawdzenia, 10 tematów	Grunt i woda **86** — 8 tematów	Przyroda i środowisko **83** — 2 do sprawdzenia, 9 tematów
Otoczenie **89** — 1 do sprawdzenia, 9 tematów	Ludzie i gospodarka **100** — 10 tematów	Rynek i koszty **100** — 6 tematów

Najważniejsze ustalenia

Sprawdzone rejestry nie pokazują blokad. Ograniczenia: 12.

Zagrożenie powodziowe
Działka jest poza zasięgiem, ale obszar zalewowy zaczyna się ok. 137 m dalej

Osuwiska
Teren sprzyja osuwiskom, rejestr osuwisk czeka na sprawdzenie

Ochrona przyrody
Działka leży w: Obszar chronionego krajobrazu Warszawski

Dziedzictwo kulturowe i archeologia
Najbliższy zabytek rejestrowy ok. 5 m od działki

Ulewa na działce
Po ulewie woda zbierze się po północnej stronie

Linie elektroenergetyczne
Przez działkę przechodzi przewód elektroenergetyczny

Uciążliwe obiekty
Składowisko odpadów: 1,8 km

Azbest w okolicy
Zgłoszony azbest w promieniu 500 m: lokalizacje 14, najbliżej 9 m

Ile trwa pozwolenie w Twoim urzędzie
W Twoim urzędzie połowa pozwoleń na dom wychodzi w 69 dni

Jakość powietrza
Średnia roczna przekracza normę: Benzo(a)piren (państwowy model, 2022)

Brak informacji: 11

Podtopienia, Osiadanie gruntu, Złoża i tereny górnicze, Skażenia, składowiska, mogilniki, Możliwość wykonania studni, Szkody górnicze i koncesje, Wody podziemne i hydrogeologia, Potencjał pompy ciepła, Decyzje o warunkach zabudowy, Księga wieczysta, Schrony i miejsca ukrycia. To nie oznacza braku ryzyka.

Czy postawisz tu dom?

Raczej nie powinno być problemu

ocena pewna

Plan (3MNW-U) dopuszcza dom; najpierw sprawdź rejestr osuwisk i zakazy ochrony przyrody.

+ bo plan miejscowy dopuszcza tu dom
- bo działka leży na terenie chronionym (obszar chronionego krajobrazu), gdzie obowiązują dodatkowe zakazy
+ bo okolica jest zabudowana: 6 domów w promieniu 100 m
- bo są ograniczenia do sprawdzenia (5)
+ bo działka styka się z drogą publicznego właściciela



46,0 × 31,0 m

największy obrys domu, 1439 m²

Plan miejscowy (3MNW-U) dopuszcza tu zabudowę, więc nie potrzebujesz warunków zabudowy. Symbol trzeba odczytać z uchwały, bo to ona mówi, jaki dom jest dozwolony.

Dom postaw w środkowej części działki: zmieści się tam budynek 12 x 10 m ustawiony równolegle do drogi, co najmniej 11,0 m od stref. Całe wolne pole mieści prostokąt do ok. 46,0 x 31,0 m. To granice odsunięć i stref, a nie wielkość domu, jaką dopuści urząd. Po odsunięciu od granic zostaje 1668 m², a po odjęciu znanych stref 1629 m². Gdyby pasy okazały się szersze, zostanie 1233 m². Liczymy wybrane działki razem. Formalnie odsunięcie od wewnętrznej granicy znika dopiero, gdy działki tworzą jedną działkę budowlaną, dlatego potwierdź to z architektem.

Kanalizacja deszczowa przechodzi w części południowej działki na odcinku ok. 59 m. Przewód elektroenergetyczny niskiego napięcia, kabel albo linia nad ziemią przechodzi w części północno-wschodniej działki na odcinku ok. 17 m. Pas od jezdni: droga powiatowa zajmuje ok. 8% działki. Przebieg odczytaliśmy z mapy, więc przed projektem potwierdzi go geodeta.

Dojazd: działka styka się z drogą publicznego właściciela. Media: prąd, woda, kanalizacja i gaz są w zasięgu. Sama sieć obok nie gwarantuje przyłącza.

Znamy tylko ogólny skład gleby w okolicy. Teren jest płaski, różnica wysokości 0,6 m. Po ulewie: po ulewie woda zbierze się po północnej stronie. Proponowane miejsce na dom wypada w części, która w modelu zostaje sucha. Nośność gruntu i poziom wody pokażą dopiero odwierty.

Braki w danych: na razie brak informacji: osiadanie gruntu, szkody górnicze i koncesje, wody podziemne i hydrogeologia. Sprawdź ponownie za chwilę.

Co ogranicza

Obszar zalewowy w pobliżu
Działka jest poza zasięgiem, ale obszar zalewowy zaczyna się ok. 137 m dalej.

Osuwiska do sprawdzenia
Teren sprzyja osuwiskom, rejestr osuwisk czeka na sprawdzenie.

Ochrona krajobrazu na działce
Działka leży w: Obszar chronionego krajobrazu Warszawski. Uchwała może zakazywać części zabudowy, najczęściej blisko wód.

Ochrona zabytków
Najbliższy zabytek rejestrowy ok. 5 m od działki. Możliwe uzgodnienia z konserwatorem.

Pas od jezdni: droga powiatowa
Pas bez zabudowy ma od 8,0 do 20,0 m po jednej stronie, zależnie od parametrów, których nie znamy.

Kanalizacja deszczowa
Biegnie w części południowej działki. Szerokość pasa ustala gestor.

Przewód elektroenergetyczny niskiego napięcia, kabel albo linia nad ziemią
Biegnie w części północno-wschodniej działki. Pas bez zabudowy ma od 0,0 do 3,0 m po jednej stronie, zależnie od parametrów, których nie znamy.

Co jeszcze sprawdzić

Czego na razie nie wiemy
Na razie brak informacji: osiadanie gruntu, szkody górnicze i koncesje, wody podziemne i hydrogeologia. Sprawdź ponownie za chwilę.

Następne kroki

1. Weź z gminy wypis i wyrys z planu: tam są linie zabudowy, wysokość i dach.
2. Sprawdź w księdze wieczystej dojazd, służebności i roszczenia.
3. Zapytaj operatora gazociągu o ciśnienie, rok budowy i szerokość strefy kontrolowanej.
4. Zapytaj gestora (kanalizacja) o wymaganą odległość fundamentów i dostęp do sieci.
5. Zapytaj operatora sieci o napięcie, szerokość pasa przy linii i możliwość jej skablowania.
6. Zapytaj zarządcę drogi o kategorię drogi i wymaganą odległość domu.
7. Zamów mapę do celów projektowych: tylko geodeta potwierdzi położenie sieci i granic.
8. Zleć badanie gruntu (2-3 odwierty) przed podpisaniem umowy końcowej.

Plusy i minusy

Plusy

Plan miejscowy
Plan miejscowy dopuszcza zabudowę (3MNW-U).

Dostęp drogowy
Działka styka się z drogą publicznego właściciela.

Planowane drogi i inwestycje drogowe
Nie znaleziono planowanych dróg przy działce.

Kształt i powierzchnia
2398 m², kształt prostokątny, około 63 × 40 m.

Ukształtowanie terenu
Teren jest płaski, różnica wysokości 0,6 m.

Minusy

Zagrożenie powodziowe
Działka jest poza zasięgiem, ale obszar zalewowy zaczyna się ok. 137 m dalej.

Osuwiska
Teren sprzyja osuwiskom, rejestr osuwisk czeka na sprawdzenie.

Ochrona przyrody
Działka leży w: Obszar chronionego krajobrazu Warszawski.

Dziedzictwo kulturowe i archeologia
Najbliższy zabytek rejestrowy ok. 5 m od działki.

Ulewa na działce
Po ulewie woda zbierze się po północnej stronie.

Skąd warunki terenu

Liczymy: dojazd, media, zagrożenia; nie mówi, czy wolno budować.

Start			100
Dostęp drogowy	+2,0	= 102	
Komunikacja i dojazdy	+1,0	= 103	
Szkoły, sklepy, zdrowie	+1,0	= 104	
Nasłonecznienie i fotowoltaika	+1,0	= 105	
Prąd i woda blisko	+2,0	= 107	
Zagrożenie powodziowe	−5,0	= 102	
Osuwiska	−5,0	= 97	
Ochrona przyrody	−5,0	= 92	
Ulewa na działce	−3,0	= 89	
Linie elektroenergetyczne	−3,0	= 86	
Uciążliwe obiekty	−3,0	= 83	
Azbest w okolicy	−2,0	= 81	
Jakość powietrza	−2,0	= 79	
Warunki terenu			**79**

Do czego nadaje się ta działka

Ta działka najlepiej nadaje się pod podział na mniejsze działki, biuro, sklep lub usługi i parking lub plac, raczej nie pod halę produkcyjną, wypoczynek i mały blok.

Podział i sprzedaż — 79

Raczej nie powinno być problemu

działki po 1000 m²: ok. 2

Za: Plan (3MNW-U) co do zasady pozwala na: podział i sprzedaż. Parametry sprawdź w uchwale.

Biuro, sklep, usługi — 79

Raczej nie powinno być problemu

obrys do 46 × 31 m

Za: Plan (3MNW-U) co do zasady pozwala na: budynek usługowy. Parametry sprawdź w uchwale.

Przeciw: Działka leży w obszarze chronionym, który może ograniczać zabudowę.

Parking, plac — 79

Raczej nie powinno być problemu

miejsca: ok. 65

Za: Plan (3MNW-U) co do zasady pozwala na: parking lub plac. Parametry sprawdź w uchwale.

Przeciw: Działka leży w obszarze chronionym, który może ograniczać zabudowę.

Dom jednorodzinny — 70

Raczej nie powinno być problemu

obrys do 46 × 31 m

Za: Plan miejscowy dopuszcza tu dom.

Przeciw: Działka leży na terenie chronionym (obszar chronionego krajobrazu), gdzie obowiązują dodatkowe zakazy.

Dom do 70 m² — 70

Raczej nie powinno być problemu

obrys do 46 × 31 m

Za: Plan miejscowy dopuszcza tu dom.

Przeciw: Działka leży na terenie chronionym (obszar chronionego krajobrazu), gdzie obowiązują dodatkowe zakazy.

Farma fotowoltaiczna — 68

Raczej nie powinno być problemu

ok. 162 kWp

Za: Grunt słabszej klasy (V) sprzyja fotowoltaice.

Przeciw: Działka leży w obszarze chronionym, który może ograniczać zabudowę.

Dzierżawa
Raczej nie powinno być problemu — 66

2398 m²

Za: Grunt rolny można wydzierżawić. Umowę spisz na piśmie, wieloletni dzierżawca może zyskać pierwokup.

Warsztat
Raczej nie powinno być problemu — 65

obrys do 46 × 31 m

Za: Plan (3MNW-U) co do zasady pozwala na: warsztat. Parametry sprawdź w uchwale.

Przeciw: Bliżej niż 30 m od działki stoją domy: 3. Sąsiedzi mogą się sprzeciwiać.

Garaże, magazynki
Może być problem — 57

boksy: ok. 60

Za: Wolne pole mieści obrys do 46 × 31 m. Przebieg sieci potwierdź mapą do celów projektowych.

Przeciw: Działka leży w obszarze chronionym, który może ograniczać zabudowę.

Hala magazynowa
Może być problem — 43

obrys do 46 × 31 m

Za: Ważniejsza droga 5 m od działki.

Przeciw: Bliżej niż 30 m od działki stoją domy: 3. Sąsiedzi mogą się sprzeciwiać.

Bliźniak
Raczej nie — 19

Za: Plan miejscowy dopuszcza tu dom.

Przeciw: Plan (3MNW-U) dopuszcza tylko zabudowę: wolnostojącą.

Szeregowiec
Raczej nie — 19

Za: Plan miejscowy dopuszcza tu dom.

Przeciw: Plan (3MNW-U) dopuszcza tylko zabudowę: wolnostojącą.

Gospodarstwo
Raczej nie — 19

Za: W sąsiedztwie stoją już zabudowa rolnicza: 4.

Przeciw: Plan przeznacza teren na: domy jednorodzinne, usługi. Co do zasady nie pozwala na: zabudowa rolnicza.

Mały blok
Raczej nie — 14

Za: Wolne pole mieści obrys do 46 × 31 m. Przebieg sieci potwierdź mapą do celów projektowych.

Przeciw: Plan przeznacza teren na: domy jednorodzinne, usługi. Co do zasady nie pozwala na: mały blok.

Kemping, domki
Raczej nie — 11

Za: Poza znanymi ograniczeniami zostaje 1629 m².

Przeciw: Plan (3MNW-U) przewiduje domy jednorodzinne, a nie wypoczynek.

Domek letniskowy
Raczej nie — 10

Za: Wolne pole mieści obrys do 46 × 31 m. Przebieg sieci potwierdź mapą do celów projektowych.

Przeciw: Plan (3MNW-U) przewiduje domy jednorodzinne, a nie wypoczynek.

Hala produkcyjna
Raczej nie — 0

Za: Ważniejsza droga 5 m od działki.

Przeciw: Plan przeznacza teren na: domy jednorodzinne, usługi. Co do zasady nie pozwala na: hala produkcyjna.

Ocena rodzaju celu, bez wymiarów budynku. 100 to najlepszy wynik. Nie jest to opinia prawna ani projekt.

Gdzie można stawiać, a gdzie nie



Wolne miejsce na dom · Blokada · Ograniczenie · Do sprawdzenia

Wolne od ograniczeń: 1629 m² z 2398 m². Dom 12 × 10 m

1	**Pas od jezdni: droga powiatowa** szerokość 8,0 m, 203 m² działki, przebieg niepewny	Art. 43 ustawy o drogach publicznych: 8 m od krawędzi jezdni w terenie zabudowy, 20 m poza nim. Przyjęto teren zabudowy (budynki w pobliżu: 31).
2	**Kanalizacja deszczowa** 59 m² działki, przebieg niepewny	Przepisy nie podają jednej szerokości pasa. Nad przewodem się nie buduje, wymaganą odległość określa gestor sieci.
3	**Przewód elektroenergetyczny niskiego napięcia, kabel albo linia nad ziemią** 16 m² działki, przebieg niepewny	Z mapy nie da się ustalić, czy to kabel. Dla kabla odległość określa operator, dla linii nad ziemią § 55 rozporządzenia o BHP przy robotach budowlanych wymaga co najmniej 3 m.
	Pas przy granicy działki szerokość 4,0 m, 730 m² działki	§ 12 rozporządzenie o warunkach technicznych budynków (Dz.U. 2022 poz. 1225; akt uchylony 21.09.2026, stosowany przejściowo przez 18 miesięcy od 20.09.2026: art. 102a i 102b Prawa budowlanego): 4 m od granicy ścianą z oknami lub drzwiami, 3 m ścianą bez otworów. Ściana z oknami ustawiona skosem może stać od 3 m, jeśli krawędź każdego okna i drzwi jest co najmniej 4 m od granicy (ust. 1a). Blok wyższy niż 4 kondygnacje nadziemne: 5 m.

Obok działki, poza jej granicą: Gazociąg średniego ciśnienia 63 mm, Kanalizacja sanitarna, Linia średniego napięcia, Sieć telekomunikacyjna, Wodociąg.

Przebieg sieci odczytano z obrazu mapy, z dokładnością rzędu 1 m, a nie z pomiaru. Nie obejmuje sieci, których powiat nie publikuje, linii zabudowy z planu ani służebności. Pole bez stref ma 1620 m² według obrysu. Odsunięcie policzono dla połączonego terenu.

Co da się naprawić

- Dziedzictwo kulturowe i archeologia: Uzgodnij projekt z konserwatorem, zaplanuj nadzór archeologiczny.
- Linie elektroenergetyczne: Odsuń dom od linii. Przebudowę linii uzgadnia operator.
- Ulewa na działce: Podnieś poziom zera, zaplanuj odwodnienie i postaw dom w suchym miejscu.
- Azbest w okolicy: Na działce: usuń i zutylizuj. U sąsiadów zapytaj o plan usunięcia.

Czego nie wiemy

- Podtopienia: Mapy zastępcze nie wskazują doliny zalewowej.
- Złoża i tereny górnicze: Na mapie nie ma kopalni do 2 km, rejestr złóż czeka na sprawdzenie.
- Możliwość wykonania studni: Głębokości studni teraz nie da się oszacować.
- Brak informacji o osiadaniu gruntu.
- Skażenia, składowiska, mogilniki: Najbliższy obiekt ryzyka na mapie (teren przemysłowy): 588 m.

Dowody na zdjęciach

Każde ustalenie w terenie pokazujemy w zbliżeniu. Numer dowodu wraca przy module.

Budowa wymaga zgody albo spełnienia dodatkowych warunków. Przebieg niepewny: potwierdzi go mapa do celów projektowych.



1 **Gazociąg średniego ciśnienia 63 mm**
1 m od granicy, pas 0,5 m
Nie wolno tu budować. Przebieg niepewny: potwierdzi go mapa do celów projektowych.
Strefy ograniczeń i bezpieczne miejsce



2 **Pas od jezdni: droga powiatowa**
0 m od granicy, pas 8,0 m, 203 m² działki
Strefy ograniczeń i bezpieczne miejsce



3 **Kanalizacja deszczowa**
9 m od granicy, 59 m² działki
Strefy ograniczeń i bezpieczne miejsce



4 **Przewód elektroenergetyczny niskiego napięcia, kabel albo linia nad ziemią**
na działce, 16 m² działki
Strefy ograniczeń i bezpieczne miejsce



5 **Kanalizacja sanitarna**
5 m od granicy
Strefy ograniczeń i bezpieczne miejsce



6 **Linia średniego napięcia**
1 m od granicy, pas 5,0 m
Strefy ograniczeń i bezpieczne miejsce



7 **Sieć telekomunikacyjna**
2 m od granicy
Strefy ograniczeń i bezpieczne miejsce



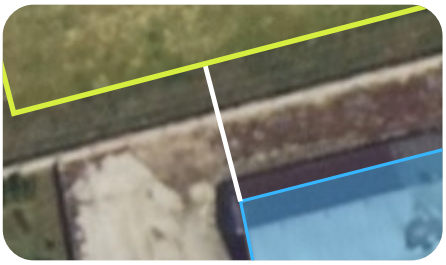
8 **Wodociąg**
11 m od granicy
Strefy ograniczeń i bezpieczne miejsce



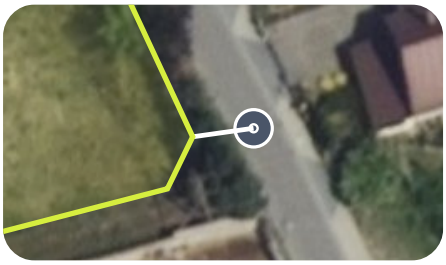
9 **Jezioro lub zbiornik**
197 m od granicy działki
Wniosek działu: Najbliższa woda: jezioro lub zbiornik, 197 m
Wody powierzchniowe



10 **Las**
17 m od granicy działki
Wniosek działu: Najbliższy las: 17 m
Lasy w sąsiedztwie



11 **budynek gospodarczy, kondygnacje: 1**
15 m od granicy działki
Wniosek działu: Działka jest bez budynków. W promieniu 50 m: 11, najbliższy 14 m od granicy.
Zabudowa w sąsiedztwie



12 **Budowa sieci elektroenergetycznej SN-15kV i nN-0,4kV wraz ze złączami kablowymi**
6 m od granicy działki
Wniosek działu: W okolicy od 2020 r.: 8 spraw, w tym 0 nowych domów
Inwestycje i pozwolenia w okolicy

Ocena według Twoich kryteriów



Bardzo dobrze pasuje

Zestaw: Dom dla rodziny

Kryteria z danymi
24 z 27

Pewność oceny
89%

Budowa domu	93	Bezpieczeństwo terenu	40
Dojazd i media	99	Transport publiczny	100
Codzienne sprawy	100	Działka i teren	47
Spokój	70	Natura	40
Ludzie i okolica	100	Pieniądze	89

Bez zagrożenia powodzią Działka jest poza zasięgiem, ale obszar zalewowy zaczyna się ok. 137 m dalej	40	**Bez osuwisk** Teren sprzyja osuwiskom, rejestr osuwisk czeka na sprawdzenie	40
Da się postawić dom (konieczne) Raczej nie powinno być problemu, sprawdź rejestr osuwisk	80	**Bezpieczne miejsce na dom** Zostaje 1629 m² wolnych od znanych stref	100
Plan dopuszcza zabudowę Plan miejscowy dopuszcza zabudowę (3MNW-U)	100	**Dostęp do drogi (konieczne)** Działka styka się z drogą publicznego właściciela	100
Prąd Przewód przechodzi przez działkę	100	**Bez uciążliwych sąsiadów** Składowisko odpadów: 1,8 km	40
Czyste powietrze Średnia roczna przekracza normę: Benzo(a)piren (państwowy model, 2022)	40	**Wodociąg** Przy granicy, 1,2 m	100
Autobus 212 m od działki, ok. 3 min pieszo	100	**Sklep spożywczy** Najbliżej 248 m	100
Przedszkole Najbliżej 240 m	100	**Szkoła** Najbliżej 551 m	100
Lekarz lub przychodnia Najbliżej 232 m	100	**Cisza** W pobliżu nie widać dużych źródeł hałasu	100
Niska przestępczość Przestępstwa na 1000 mieszkańców: 15,2 ‰ (powiat piaseczyński, 2025), poniżej średniej krajowej o 27%.	100	**Bez podtopień** Brak informacji	–
Z dala od skażeń Brak informacji	–	**Cena wobec rynku** Wpisz cenę ofertową	–
Woda nie stoi po ulewie Po ulewie woda stoi na 28% działki	0	**Niskie koszty dodatkowe** Orientacyjnie 19 250 do 55 805 zł	89
Światłowód Internet w budynku 61 m dalej	91	**Łagodny teren** Średni spadek 1,5%	94
Kanalizacja Ok. 2,9 m od działki	100	**Apteka** Najbliżej 254 m	100
Plac zabaw Najbliżej 285 m	100		

Kryteria, wagi i progi wybrano samodzielnie. Brak danych nie obniża punktów, tylko pewność oceny.

Co można tu postawić

Dom jednorodzinny: raczej nie powinno być problemu

Plan (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi) co do zasady na to pozwala.
Plan: 3MNW-U
Park krajobrazowy lub obszar chronionego krajobrazu: mogą obowiązywać zakazy
Wolne pole ok. 46 × 31 m
Zgłoszenie w starostwie
Raczej tak.
Pozwolenie na budowę
Może być problem.
Plan przewiduje: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.
Zależy od szczegółowego zapisu uchwały.
Bez pozwolenia i zgłoszenia budowlanego

Dom jednorodzinny
Raczej tak

Raczej nie powinno być problemu. Jeśli oddziałuje na sąsiada, potrzebne jest pozwolenie.
bo plan miejscowy dopuszcza tu dom
Potrzebne: Projekt budowlany, Mapa do celów projektowych, Warunki przyłączy, Sprawdzenie, czy grunt jest organiczny: wtedy decyzja o wyłączeniu z produkcji

Dom do 70 m² na zgłoszenie
Raczej tak, 70 m² zabudowy, 2 kondygnacje

Potrzebne: Oświadczenie o własnych potrzebach mieszkaniowych, Projekt budowlany, Sprawdzenie, czy grunt jest organiczny: wtedy decyzja o wyłączeniu z produkcji

Stodoła, szklarnia, budynek rolny
Nie, do 150 m² bez formalności, do 300 m² na zgłoszenie

Raczej nie. To przeznaczenie co do zasady tego nie dopuszcza.
Potrzebne: Związek z produkcją rolną

Szambo lub przydomowa oczyszczalnia
Raczej tak, 10 m³ lub 7,5 m³ na dobę

Gdy do działki dochodzi kanalizacja, trzeba się przyłączyć, chyba że masz przydomową oczyszczalnię spełniającą przepisy. Drenaż z oczyszczalni wymaga też zgłoszenia wodnoprawnego.
Sieć kanalizacyjna w pobliżu
Potrzebne: Szkic z odległościami od okien, granicy i studni, Kanalizacja jest blisko: sprawdź obowiązek przyłączenia

Zabudowa zagrodowa (siedlisko)
Nie

Raczej nie. To przeznaczenie co do zasady tego nie dopuszcza.
Potrzebne: Gospodarstwo rolne i status rolnika, Sprawdzenie, czy grunt jest organiczny: wtedy decyzja o wyłączeniu z produkcji

Garaż lub budynek gospodarczy do 35 m²
Raczej tak, 35 m², 2 na 500 m²

Potrzebne: Szkic i opis

Magazyn lub hala
Może być problem

Potrzebne: Projekt budowlany, Czasem decyzja środowiskowa: liczą się też place i drogi, Hala ponad 1000 m² zabudowy: 30 m od domów na innych działkach, Sprawdzenie, czy grunt jest organiczny: wtedy decyzja o wyłączeniu z produkcji

Staw
Może być problem, 1000 m² i 3 m na gruncie rolnym

Sprawdź zapis uchwały.
Potrzebne: Zgłoszenie wodnoprawne, także gdy nie ma formalności budowlanych

Domek letniskowy
Może być problem, do 70 m² (powyżej 35 m² rozpiętość do 6 m), 1 na 500 m² działki

Potrzebne: Szkic lub projekt, Sprawdzenie, czy grunt jest organiczny: wtedy decyzja o wyłączeniu z produkcji

Utwardzony parking
Raczej tak, 10 miejsc

Bliźniak lub szeregowiec
Nie

Raczej nie. Plan dopuszcza tu tylko domy wolnostojące.

Potrzebne: Plan musi dopuszczać tę formę zabudowy, Projekt budowlany, Sprawdzenie, czy grunt jest organiczny: wtedy decyzja o wyłączeniu z produkcji

Agroturystyka
Może być problem

Potrzebne: Prowadzenie gospodarstwa rolnego, Sprawdzenie, czy grunt jest organiczny: wtedy decyzja o wyłączeniu z produkcji

Altana do 35 m²
Raczej tak, 35 m², 2 na 500 m²

Wiata do 50 m²
Raczej tak, 50 m², 2 na 1000 m²

Ogrodzenie
Tak, do 2,20 m bez formalności

Nie powinno być problemu.

Sklep, biuro, usługi
Raczej tak, do 200 m² użytkowej i 2 kondygnacji na zgłoszenie

Potrzebne: Projekt budowlany, Miejsca parkingowe według planu, Sprawdzenie, czy grunt jest organiczny: wtedy decyzja o wyłączeniu z produkcji

Basen lub oczko do 50 m²
Może być problem, 50 m²

Zwolnienie działa przy domu

Studnia
Tak, zwykle do 30 m głębokości i 5 m³ na dobę

Nie powinno być problemu.

Fotowoltaika na gruncie
Raczej tak, 150 kW

Potrzebne: Powyżej 6,5 kW uzgodnienie przeciwpożarowe

Domek mobilny, kamper, przyczepa
Może być problem, jako obiekt tymczasowy do 180 dni

Stałe mieszkanie w domku na kołach urząd może uznać za samowolę.

Sad lub las
Może być problem

Sprawdź zapis uchwały. Sad sadzisz bez formalności. Trwałe zalesienie musi być zgodne z planem i wymaga zmiany w ewidencji.

Kontener
Raczej tak, jako obiekt tymczasowy do 180 dni

Warunki techniczne budynków z 2002 r. uchylono 21.09.2026, stosuje się je przejściowo; po ogłoszeniu nowych odległości mogą się zmienić. Orientacyjne streszczenie przepisów sprawdzone 25.11.2026, nie porada prawna. Rozstrzyga treść planu, księga wieczysta i decyzja urzędu. Podstawy oznaczone „do potwierdzenia" zweryfikuj w urzędzie lub u prawnika. Brak formalności budowlanych nie zwalnia ze zgodności z planem.

Co można zrobić z działką

Zabudowa jest już w planie

Co zrobić mimo ograniczeń
Pod warunkami

Możliwości: dzierżawa rolnikowi, sad lub uprawa; mała fotowoltaika na własne potrzeby; sprzedaż sąsiadowi na powiększenie działki.

1. Policz koszty utrzymania i podatek.

Koszt	Zależnie od wariantu.
Czas	Zależnie od wariantu.
Podstawa	Kształtowanie ustroju rolnego (Dz.U. 2026 poz. 941), art. 3 ust. 1

Przekształcenie na budowlaną

Tak

Plan już przewiduje zabudowę. Zostaje ewentualne wyłączenie gruntu z produkcji rolnej.

1. Weź z gminy wypis i wyrys z planu.
2. Sprawdź w starostwie, czy trzeba wyłączyć grunt z produkcji.
3. Zleć projekt.

Koszt	Opłaty za wyłączenie zależą od klasy. Pod dom jednorodzinny do 500 m² bez opłat. Gdy plan podniósł wartość, przy sprzedaży gmina może pobrać do 30% wzrostu.
Czas	Wyłączenie z produkcji zwykle kilka tygodni.
Podstawa	Ustawa z 30.04.2026 zmieniająca ustawę o planowaniu (Dz.U. 2026 poz. 781), art. 5 pkt 9 (art. 59 ust. 3 ustawy z 7.07.2023); Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne (Dz.U. 2026 poz. 538), art. 61 ust. 1 pkt 1a i art. 13a ust. 4 pkt 2; Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne (Dz.U. 2026 poz. 538), art. 61 ust. 1 pkt 4; Ochrona gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2024 poz. 82), art. 11 ust. 1 i 4; Ochrona gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2024 poz. 82), art. 12a

Podział działki

Pod warunkami

Możliwy, jeśli zgodny z planem lub warunkami zabudowy i każda część ma dostęp do drogi. Sprawdź minimalną powierzchnię w planie.

1. Sprawdź minimalną wielkość działki w planie.
2. Zleć geodecie wstępny projekt podziału.
3. Uzyskaj opinię i decyzję gminy.

Koszt	Geodeta i możliwa opłata adiacencka, gdy wartość wzrośnie.
Czas	Zwykle kilka miesięcy.
Podstawa	Gospodarka nieruchomościami (Dz.U. 2026 poz. 399), art. 93 ust. 1 i 2; art. 93 ust. 3; Gospodarka nieruchomościami (Dz.U. 2026 poz. 399), art. 92 i art. 93 ust. 2a

Kto może ją kupić

Tak

Poniżej 0,3 ha użytków rolnych w całej sprzedawanej nieruchomości ustawa rolna nie działa.

1. Notariusz sprawdzi wypis z ewidencji i plan.
2. Sprawdź dział III i IV księgi wieczystej.

Koszt	PCC, notariusz, wpis do księgi.
Czas	Kilka dni do tygodni.
Podstawa	Kształtowanie ustroju rolnego (Dz.U. 2026 poz. 941), art. 1a pkt 1 lit. b; Kształtowanie ustroju rolnego (Dz.U. 2026 poz. 941), art. 2a ust. 3 pkt 1a i art. 3 ust. 4; Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, art. 1 i 8 (do potwierdzenia); Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, art. 25 (do potwierdzenia)

Połączenie z sąsiednią działką

Pod warunkami

Działki się stykają. Aby formalnie stały się jedną, muszą mieć tego samego właściciela i stan prawny. Dopiero wtedy znika granica między nimi.

1. Ustal właściciela sąsiedniej działki (starostwo, gdy masz interes prawny).
2. Kup działkę lub jej część.
3. Połącz działki w ewidencji i księdze wieczystej.

Koszt	Notariusz, geodeta, wpisy w księdze.
Czas	Od kilku tygodni do kilku miesięcy.
Podstawa	Przepisy o ewidencji gruntów; ustawa o księgach wieczystych, art. 21 ustawy o księgach (do potwierdzenia); Gospodarka nieruchomościami (Dz.U. 2026 poz. 399), art. 92 i art. 93 ust. 2a

Zamiana z gminą, Skarbem Państwa lub KOWR

Będzie trudno

Można złożyć wniosek, ale urząd nie ma obowiązku się zgodzić. Szanse rosną, gdy działka jest potrzebna pod cel publiczny, np. drogę.

1. Złóż wniosek z uzasadnieniem.
2. Rzeczoznawca wycenia obie nieruchomości.
3. Zgoda właściwego organu, potem akt notarialny.

Koszt	Wycena, notariusz, dopłata różnicy.
Czas	Zwykle wiele miesięcy.
Podstawa	Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2026 poz. 399), art. 15 (do potwierdzenia); Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, przepisy o zamianie gruntów Zasobu (do potwierdzenia)

Zamiana na inną działkę (z osobą)

Tak

Za zgodą drugiej strony możesz się zamienić u notariusza, z dopłatą różnicy wartości.

1. Wyceń obie działki.
2. Sprawdź księgi wieczyste i plany obu działek.
3. Podpisz umowę zamiany u notariusza.

Koszt	PCC i notariusz.
Czas	Kilka tygodni; z KOWR lub Lasami dłużej.
Podstawa	Kodeks cywilny, art. 603 i 158 (do potwierdzenia)

Dzierżawa

Tak

Grunt możesz wydzierżawić rolnikowi. Pisemna dzierżawa z datą pewną, trwająca co najmniej 3 lata, może dać mu pierwokup.

1. Spisz umowę z terminem i czynszem.
2. Ustal, kto płaci podatek i pobiera dopłaty.

Koszt	Koszt umowy; czynsz według stron.
Czas	Od ręki.
Podstawa	Kształtowanie ustroju rolnego (Dz.U. 2026 poz. 941), art. 3 ust. 1

Zmiana planu z inicjatywy inwestora (ZPI)

Nie

Zwykle niepotrzebne: plan już przewiduje zabudowę.

1. Przygotuj projekt planu z urbanistą.
2. Złóż wniosek przez wójta lub burmistrza.
3. Wynegocjuj umowę urbanistyczną u notariusza.
4. Rada gminy głosuje.

Koszt	Projekt planu i inwestycja uzupełniająca na koszt inwestora.
Czas	Zwykle ponad rok.
Podstawa	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026 poz. 538 ze zm.), art. 37ea ust. 1

Warunki techniczne budynków z 2002 r. uchylono 21.09.2026, stosuje się je przejściowo; po ogłoszeniu nowych odległości mogą się zmienić. Orientacyjne streszczenie przepisów sprawdzone 25.11.2026, nie porada prawna. Rozstrzyga treść planu, księga wieczysta i decyzja urzędu. Podstawy oznaczone „do potwierdzenia" zweryfikuj w urzędzie lub u prawnika.

Co wpływa na wartość

Trzy kropki: duże znaczenie. Przy każdej cesze stan tej działki i podstawa.

Przeznaczenie w planie ●●●

Badane działki były już przeznaczone pod domy. Bez tego warunku porównanie cen nie ma sensu.

Tutaj: Plan miejscowy dopuszcza zabudowę (3MNW-U)

Podstawa: założenie bez liczbowego źródła

Stan prawny i księga wieczysta ●●●

Obciążenia przechodzą na nabywcę lub blokują zakup.

Tutaj: Grunt należy do grupy: osoby fizyczne; graniczy z gruntem: gmina lub związek gmin.

Podstawa: założenie bez liczbowego źródła

Dostęp do drogi publicznej ●●●

Bez dostępu do drogi zwykle nie uzyska się zgody na budowę.

Tutaj: Działka styka się z drogą publicznego właściciela

Podstawa: założenie bez liczbowego źródła

Transport publiczny ●○○

Znaczenie mniejsze niż otoczenia, lokalizacji i mediów.

Tutaj: Transport publiczny w zasięgu spaceru: przystanek 212 m

Podstawa: wynik badań

Maszty telekomunikacyjne ●○○

Badanie nie dało podstaw, by stwierdzić wpływ na ceny.

Tutaj: Najbliższy maszt lub wieża: 825 m

Podstawa: wynik badań

Powódź, osuwiska i szkody górnicze ●●●

Ogranicza budowę i zwiększa koszty. Polskiego badania cen działek nie znaleźliśmy.

Tutaj: Działka jest poza zasięgiem, ale obszar zalewowy zaczyna się ok. 137 m dalej

Podstawa: założenie bez liczbowego źródła

Las i woda w okolicy ●●○

Odległość od lasów i wód należała do najważniejszych czynników w Dopiewie.

Tutaj: Najbliższy las: 17 m

Podstawa: wynik badań

Kształt ●○○

Najmniejsza waga wśród badanych cech, ale może przesądzić o projekcie domu.

Tutaj: 2398 m², kształt prostokątny, około 63 × 40 m

Podstawa: wynik badań

Otoczenie i sąsiedztwo ●●●

W badaniu otoczenie było najważniejszą cechą.

Tutaj: Gęsta zabudowa

Podstawa: wynik badań

Linie energetyczne i rurociągi

Zabiera miejsce na dom. Procenty w poradnikach są rozbieżne i nieudokumentowane, więc ich nie podajemy.

Tutaj: Przez działkę przechodzi przewód elektroenergetyczny

Podstawa: założenie bez liczbowego źródła

Planowane inwestycje

Kierunek zależy od rodzaju inwestycji.

Tutaj: Brak zarejestrowanych inwestycji na tej działce

Podstawa: założenie bez liczbowego źródła

Powierzchnia

Najwyżej ceniono działki powyżej 1000 m², najniżej do 500 m².

Tutaj: 2398 m², kształt prostokątny, około 63 × 40 m

Podstawa: wynik badań

Spadek, woda i podłoże

Wpływa głównie na koszt budowy.

Tutaj: Teren jest płaski, różnica wysokości 0,6 m

Podstawa: założenie bez liczbowego źródła

Uzbrojenie w media

Kompletne uzbrojenie było cenione najwyżej, niekompletne najniżej.

Tutaj: Prąd i woda są osiągalne, najwięcej zachodu: światłowód

Podstawa: wynik badań

Lokalizacja i odległość od miasta

Druga co do wagi cecha, a w Dopiewie liczyła się odległość od granic miasta.

Tutaj: Sklep: 248 m, szkoła: 551 m

Podstawa: wynik badań

Klasa i stan gruntu rolnego

Te cechy rzeczoznawca bierze pod uwagę przy gruntach rolnych.

Tutaj: Użytki na działce: SRV

Podstawa: przepis o wycenie

Hałas

Kierunek znany z praktyki, wielkości nie podajemy.

Tutaj: W pobliżu nie widać dużych źródeł hałasu

Podstawa: założenie bez liczbowego źródła

Ochrona przyrody i zabytków

Ogranicza lub wydłuża budowę.

Tutaj: Działka leży w: Obszar chronionego krajobrazu Warszawski

Podstawa: założenie bez liczbowego źródła

Pawlukowicz, Bartłomowicz: Conjoint analysis jako sposób wyznaczania wag cech rynkowych (AE Wrocław, 2005)

106 ankietowanych inwestorów, działki pod domy w Jeleniej Górze, 2002: otoczenie 24%, lokalizacja 22%, uzbrojenie 20%, powierzchnia 17%, komunikacja miejska 9%, kształt 8%. Jedno miasto i dawne dane

Zydroń, Kayzer, Zbierska, Szczepański: Czynniki wpływające na wartość nieruchomości niezabudowanych (Studia i Prace WNEiZ US 42/2, 2015)

685 transakcji, gmina Dopiewo, 2009 do 2013: największy wpływ miały odległości od lasów, wód i granic Poznania. Streszczenie nie podaje kierunku

UEK: wpływ sąsiedztwa stacji bazowych na ceny nieruchomości (2024, na zlecenie KIGEiT)

8 gmin, 2018 do 2023: wyniki niejednoznaczne, bez podstaw do stwierdzenia wpływu. Badanie zlecone przez branżę

Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832)

§ 6: cechy rynkowe to właściwości różnicujące ceny, a ich wpływ ustala się na lokalnych transakcjach; nie ma stałej listy wag

Pytania i odpowiedzi

Nieruchomość

Gdzie leży działka i jakie ma numery?
2398 m², kształt prostokątny, około 63 × 40 m

Jak działka jest dziś zagospodarowana?
Działkę pokrywają głównie: sad lub uprawa trwała (100%).

Jaką ma powierzchnię i wymiary?
2398 m², kształt prostokątny, około 63 × 40 m

Jak opisuje ją ewidencja gruntów?
Powierzchnia ewidencyjna: 0,2400 ha. Grupa rejestrowa: osoby fizyczne. Dane z dnia: 2026-11-25

Jaki ma użytek gruntowy i klasę?
Użytki i klasy: SRV

Do jakiej grupy właścicieli należy?
Grunt należy do grupy: osoby fizyczne; graniczy z gruntem: gmina lub związek gmin.

Czy powierzchnia z ewidencji zgadza się z mapą?
Tak. Powierzchnia z geometrii: 2398 m². Powierzchnia w ewidencji: 2400 m². Różnica: 2 m² (0,1%)

Czy budynki na mapie zgadzają się z terenem?
Budynki na mapie: Działka jest bez budynków. W promieniu 50 m: 11, najbliższy 14 m od granicy.

Formalności

Czy da się tu postawić dom?
Raczej nie powinno być problemu, sprawdź rejestr osuwisk

Co ogranicza miejsce na dom?
Dom się mieści, ale działkę ogranicza: pas od jezdni: droga powiatowa

Czy gmina ma uchwalony plan ogólny?
Projekt planu ogólnego: strefa zabudowy, poza obszarem uzupełnienia

Jaką strefę wyznacza plan ogólny?
Strefy na działce: SJ (wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną) ok. 100%. Strefy uciążliwe do 500 m: SK (komunikacyjna) 169 m; SP (gospodarcza) 360 m

Czy działka leży w obszarze uzupełnienia zabudowy?
Nie. Obszar uzupełnienia zabudowy: nie

Czy obok wyznaczono strefy potencjalnie uciążliwe?
Nie znaleziono w pobliżu stref potencjalnie uciążliwych

Czy obowiązuje plan miejscowy?
Tak. Plan miejscowy dopuszcza zabudowę (3MNW-U)

Jakie jest przeznaczenie w planie miejscowym?
Przeznaczenie: 3MNW-U

Czy działka jest budowlana?
Raczej nie powinno być problemu, sprawdź rejestr osuwisk

Czy trzeba ją odrolnić i czy są ograniczenia w zakupie?
Grunt rolny, najlepsza klasa V

Co zaplanowano na tej działce?
Brak zarejestrowanych inwestycji na tej działce

Jakie pozwolenia wydano w sąsiedztwie?
W okolicy od 2020 r.: 8 spraw, w tym 0 nowych domów. Na tej działce: brak. Na działkach sąsiednich: 1

Ile trwa pozwolenie na budowę w tym urzędzie?
W Twoim urzędzie połowa pozwoleń na dom wychodzi w 69 dni

Czy w okolicy może powstać niekorzystna zabudowa?
Większe inwestycje w okolicy: 0

Czy planuje się inwestycje wpływające na środowisko?
Wśród sprawdzonych spraw budowlanych nie widać typowych uciążliwych inwestycji

Czy działka leży w formie ochrony przyrody lub Naturze 2000?
Tak. Działka leży w: Obszar chronionego krajobrazu Warszawski

Czy w pobliżu są pomniki przyrody?
Pomniki przyrody do 500 m: 0

Czy sąsiednie działki są zabudowane?
Sąsiednie działki (bez dróg): 3. Zabudowane: 0

Jakie parametry ma zabudowa sąsiednia?
w tym domy jednorodzinne: 7. Średni wskaźnik zabudowy: 13,6%

Czy nieruchomość podlega ochronie zabytków?
Nie. Najbliższy zabytek rejestrowy ok. 5 m od działki

Czy w pobliżu są stanowiska archeologiczne?
Zabytek archeologiczny z rejestru: brak do 700 m

Czy obejmuje ją strefa cmentarza, ujęcia wody lub uzdrowiska?
Według sprawdzonych rejestrów działka nie leży w strefie od cmentarza ani w uzdrowisku.

Czy ogranicza ją strefa wiatraków?
Nie. Najbliższa turbina wiatrowa: 2,1 km

Czy działka sąsiaduje z lasem?
Nie. Najbliższy las: 17 m

Infrastruktura

Czy w pobliżu są woda, prąd, gaz i kanalizacja?
Prąd: przewód przechodzi przez działkę, Woda: przy granicy, 1,2 m, Gaz: przy granicy, 0,6 m, Kanalizacja sanitarna: ok. 2,9 m od działki, Kanalizacja deszczowa: przewód przechodzi przez działkę, Ciepło z sieci: ok. 49 m od działki, Telekom i światłowód: przy granicy, 1,0 m

Czy jest internet światłowodowy?
Sąsiedzi mają internet stacjonarny: w zasięgu jest 8 z 8 budynków adresowych do 200 m, najbliższy 61 m od granicy.

Czy przez działkę biegną linie energetyczne?
Przez działkę przechodzi przewód elektroenergetyczny

Czy działka ma dostęp do drogi publicznej?
Tak. Działka styka się z drogą publicznego właściciela

Jaki jest dojazd do działki?
Front przy drodze: ok. 36 m. Właściciel drogi: osoby fizyczne, gmina. Nawierzchnia (OpenStreetMap): utwardzona

Czy planowane są nowe drogi?
Nie znaleziono planowanych dróg przy działce

Czy teren jest zmeliorowany?
Najbliższy rów lub kanał: 216 m

Szambo czy przydomowa oczyszczalnia?
Rodzaj ścieków do ustalenia: grunt znamy tylko z map w skali Europy

Teren

Jak zagospodarowane jest sąsiedztwo?
Gęsta zabudowa

Jak ukształtowany jest teren?
Teren jest płaski, różnica wysokości 0,6 m

Czy teren wymaga wyrównania?
Wyrównanie całej działki to ok. 157 m³ ziemi do przesunięcia.

Czy działka leży na zboczu?
Średni spadek: 1,5%. Największy spadek: 3,4%. Względem otoczenia: na poziomie okolicy

W którą stronę świata jest nachylona?
Nachylenie w stronę: północną

Jakie ma nasłonecznienie?
1 kWp fotowoltaiki da około 1060 kWh rocznie

Jakie są gleby?
Użytki i klasy: SRV

Jak wyglądała dawniej?
Dostępne zdjęcia z 5 okresów, najstarsze z 2010 r. lub wcześniej

Jakie są opady i wiatry?
Średni roczny opad z 20 lat (NASA): 641 mm. Dni ze śniegiem: 34 rocznie. Wiatr przeważający: zachodni, 23% dni

Jakie obowiązują strefy śniegu, wiatru i przemarzania?
Orientacyjnie: strefa śniegowa 2, wiatrowa 1, przemarzanie 1,0 m

Czy zdarzają się susze i deszcze nawalne?
Susza rolnicza dotknęła większość upraw w 2 z 5 ostatnich lat

Czy nocą widać gwiazdy?
Łuna świateł osłabia widok gwiazd

Zagrożenia

Czy działce grozi powódź?
Działka jest poza zasięgiem, ale obszar zalewowy zaczyna się ok. 137 m dalej

Gdzie zbierze się woda po ulewie?
Po ulewie woda zbierze się po północnej stronie

Czy działka leży na osuwisku?
Teren sprzyja osuwiskom, rejestr osuwisk czeka na sprawdzenie

Czy w okolicy zdarzają się wstrząsy?
W promieniu 100 km nie zarejestrowano wstrząsów od magnitudy 2,5

Czy teren jest zagrożony radonem?
Powiatu nie ma na liście terenów o podwyższonym ryzyku radonu

Jaki jest poziom hałasu?
W pobliżu nie widać dużych źródeł hałasu

Czy w okolicy są uciążliwe obiekty?
Składowisko odpadów: 1,8 km

Czy nowe drogi lub kolej będą uciążliwe?
Nie znaleziono planowanych dróg przy działce

Czy w okolicy są maszty telekomunikacyjne?
Najbliższy maszt lub wieża: 825 m

Czy w pobliżu jest azbest?
Zgłoszony azbest w promieniu 500 m: lokalizacje 14, najbliżej 9 m

Czy w pobliżu jest lotnisko?
Najbliższe lotnisko lub lądowisko: 6,8 km

Jaka jest jakość powietrza?
Średnia roczna przekracza normę: Benzo(a)piren (państwowy model, 2022)

Geologia

Jakie jest podłoże?
Znamy tylko ogólny skład gleby w okolicy

Czy grunt nadaje się pod budowę?
Przepuszczalność (bardzo orientacyjnie): średnia. Nośność: na razie nie wiemy

Otoczenie

Czy jest komunikacja publiczna?
Autobus: 212 m (3 min pieszo), Pociąg i kolej miejska: 1,6 km (25 min pieszo)

Jak daleko są szkoły i przedszkola?
Tak. Żłobki i opieka: 243 m, Przedszkola: 240 m, Szkoły: 551 m

Jak daleko są sklepy i usługi?
Tak. Sklepy spożywcze: 248 m, Banki: 493 m

Jak daleko jest opieka medyczna?
Tak. Apteki: 254 m

Gdzie można zaparkować i czy jest strefa płatna?
Najbliższy parking ogólnodostępny: 219 m

Czy są parki, place zabaw i obiekty sportowe?
Tak. Place zabaw: 285 m, Parki: 543 m, Boiska: 599 m, Baseny: 861 m

Czy są kina, muzea i biblioteki?
Tak. Kina: 637 m, Teatry i domy kultury: 409 m, Muzea i galerie: 1,7 km, Biblioteki: 875 m

Czy są restauracje i kawiarnie?
Tak. Gastronomia: 238 m

Czy są kościoły i inne miejsca kultu?
Kościoły: 830 m, Kaplice: 261 m. W promieniu 4,5 km nie znaleziono w OpenStreetMap: inne obiekty religijne

Dokąd dojdziesz i dojedziesz w kilkanaście minut?
Samochodem: Urząd Miasta i Gminy Góra Kalwaria 3 min, Góra Kalwaria 4 min, Warszawa 46 min, Szpital Powiatowy w Otwocku 26 min

Jakie są walory krajobrazu i turystyki?
Okolica o dużych walorach krajobrazowych

Ludzie i gospodarka

Kto mieszka w okolicy?
Gmina Góra Kalwaria zyskuje mieszkańców: +2,1% od 2022 roku.

Jak gęsto zaludniona jest okolica?
Gmina Góra Kalwaria jest wiejska o umiarkowanym zaludnieniu: 200 osób na km².

Jakie są dochody mieszkańców i gminy?
Mieszkańcy gminy Góra Kalwaria są zamożniejsi niż w 94% gmin w Polsce.

Jaki jest poziom wykształcenia?
Wyższe wykształcenie ma 65,3% dorosłych w regionie (w Polsce 40,0%).

Jak rozwija się gospodarka?
Zarejestrowane firmy na 10 tys. osób: 1557 firm (gmina Góra Kalwaria), czyli 7% powyżej średniej krajowej.

Jakie jest bezrobocie i rynek pracy?
Bezrobocie: 3,7% (powiat piaseczyński), w Polsce 5,7%. Rynek pracy jest tu mocniejszy niż przeciętnie.

Czy ludzie się tu wprowadzają?
Więcej osób się tu wprowadza, niż wyjeżdża: saldo +12,4 na 1000 osób (podregion Warszawski zachodni, 2024).

Jak bezpieczna jest okolica?
Przestępstwa na 1000 mieszkańców: 15,2 ‰ (powiat piaseczyński, 2025), poniżej średniej krajowej o 27%.

Jaka jest jakość życia?
Wskaźniki jakości życia są korzystne

Czy okolica ma potencjał rozwoju?
Zestawienie danych, za mało ocen, by podsumować potencjał rozwojowy

Rynek

Jakie ceny zapisano w aktach w okolicy?
Mediana z aktów notarialnych: 160 zł/m² (14 transakcji, promień 3,0 km). Domy do 1,5 km: mediana 749 500 zł za nieruchomość (21). Mieszkania do 1,5 km: mediana 8478 zł/m² (217)

Jak zmieniają się ceny?
Za mało transakcji, by policzyć roczną zmianę cen działek

Jaki podatek od nieruchomości zapłacisz?
Podatek od tej działki jako budowlanej to około 1655 zł rocznie (0,69 zł/m² w gminie Góra Kalwaria).

Jakie będą dodatkowe koszty?
Poza ceną przygotuj ok. 19 000 zł do 56 000 zł

Jakich argumentów użyć w negocjacjach?
Masz 8 argumentów do rozmowy o cenie

Na razie bez odpowiedzi: 13

Czy wydano warunki zabudowy? Czy księga wieczysta jest wolna od obciążeń? Czy w okolicy są studnie? Czy warto planować gruntową pompę ciepła? Czy grożą podtopienia od wód gruntowych? Czy grunt osiada? Czy w pobliżu są skażenia lub składowiska? Jak głęboko jest woda gruntowa? Jaką wydajność może mieć studnia? Czy działka leży na terenie górniczym? Czy grożą szkody górnicze? Czy wydano koncesje na poszukiwanie złóż? Gdzie jest najbliższe miejsce schronienia?



Zagrożenia

4 sprawdzone, bez uwag
3 do sprawdzenia
5 bez danych

Osuwiska

Teren sprzyja osuwiskom, rejestr osuwisk czeka na sprawdzenie

Rejestr osuwisk teraz nie odpowiada, dlatego pokazujemy ocenę z map o mniejszej dokładności. Znamy rzeźbę terenu, ale nie wiemy, czy na działce zarejestrowano osuwisko.

Największy spadek na działce
4%

Największy spadek w okolicy
27%

- [ ] Zapytaj starostwo o rejestr terenów zagrożonych ruchami masowymi
- [ ] Sprawdź tę pozycję ponownie za kilka godzin, gdy główna mapa wróci

Ocena zastępcza: siatka co 3.3 m. Próg 25% spadku to nasza umowna granica ostrzeżenia, nie przepis.
GUGiK NMT, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Zagrożenie powodziowe

Działka jest poza zasięgiem, ale obszar zalewowy zaczyna się ok. 137 m dalej

Zabudowa jest zwykle możliwa, ale warto podnieść posadowienie i sprawdzić warunki ubezpieczenia.



Strefy zagrożenia powodziowego

Najbliższy obszar zalewowy rzeki
ok. 137 m

Nie stwierdzono: powódź raz na 10 lat, powódź raz na 100 lat, powódź raz na 500 lat, powódź od morza, awaria budowli piętrzącej, powodzie historyczne, wstępna ocena ryzyka.

- [ ] Sprawdź głębokość zalewu na Hydroportalu.
- [ ] Poproś ubezpieczyciela o wycenę polisy przed zakupem.
- [ ] Zapytaj Wody Polskie o warunki uzgodnienia zabudowy.

Usługa podaje edycję map z września 2022 r. Mapy obejmują wybrane rzeki, więc brak obszaru nie wyklucza zalania z małego cieku ani po ulewie. Udział policzony z obrazu mapy.
ISOK / Wody Polskie, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Złoża i tereny górnicze

Na mapie nie ma kopalni do 2 km, rejestr złóż czeka na sprawdzenie

Krajowy rejestr złóż teraz nie odpowiada, dlatego pokazujemy ocenę z map o mniejszej dokładności. Nie wiemy, czy działka leży na terenie górniczym: ta informacja jest tylko w krajowym rejestrze.

Nie stwierdzono: kopalnia odkrywkowa na mapie.
Brak danych: złoża pod działką, teren górniczy.

- [ ] Zapytaj okręgowy urząd górniczy o teren górniczy
- [ ] Sprawdź tę pozycję ponownie za kilka godzin, gdy główna mapa wróci

OpenStreetMap, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Maszty telekomunikacyjne

Najbliższy maszt lub wieża: 825 m

Bliskość masztu zwykle poprawia zasięg. Wyniki pomiarów pola elektromagnetycznego znajdziesz w rządowej bazie pomiarów.

Maszty do 2,5 km
2

Nie stwierdzono: maszty do 500 m.

OpenStreetMap, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Podtopienia

Mapy zastępcze nie wskazują doliny zalewowej

Mapa Państwowego Instytutu Geologicznego teraz nie odpowiada, dlatego pokazujemy ocenę z map o mniejszej dokładności. Mapy zasięgu powodzi i rzeźba terenu tylko pośrednio mówią o wodach gruntowych.

Dolina zalewowa według Wód Polskich	Dolina zalewowa, model światowy
poza zasięgiem	**poza zasięgiem**
Dolina zalewowa, model europejski	Położenie względem otoczenia
poza zasięgiem	**na poziomie okolicy**

- [ ] Zapytaj sąsiadów o wodę w piwnicach
- [ ] Sprawdź tę pozycję ponownie za kilka godzin, gdy główna mapa wróci

Wody Polskie, Zawiera zmodyfikowane informacje Copernicus EMS 2026, GUGiK NMT, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Skażenia, składowiska, mogilniki

Najbliższy obiekt ryzyka na mapie (teren przemysłowy): 588 m

Mapa Państwowego Instytutu Geologicznego teraz nie odpowiada, dlatego pokazujemy ocenę z map o mniejszej dokładności. Rejestr mogilników, hałd i zakładów czeka na sprawdzenie.

Tereny przemysłowe do 2 km
13

Nie stwierdzono: składowiska do 2 km.

- [ ] Zapytaj regionalną dyrekcję ochrony środowiska o rejestr historycznych zanieczyszczeń
- [ ] Sprawdź tę pozycję ponownie za kilka godzin, gdy główna mapa wróci

OpenStreetMap, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Czego na razie nie wiemy

Osiadanie gruntu	Brak informacji o osiadaniu gruntu
Szkody górnicze i koncesje	Brak informacji o szkodach górniczych

Planowanie i prawo

9 sprawdzone, bez uwag · 2 do sprawdzenia · 2 bez danych

Planowane inwestycje na działce

Brak zarejestrowanych inwestycji na tej działce

W rejestrze nie ma pozwoleń ani zgłoszeń dla tego numeru działki.

Przeznaczenie w planie miejscowym
3MNW-U

Nie stwierdzono: pozwolenia na budowę, zgłoszenia, sieci i drogi przez działkę.

Publiczny rejestr pozwoleń nie zawiera wniosków w toku, odmów ani umorzeń. Dopasowanie po numerze działki w jej obrębie (wsi lub części miasta), dane od 2020 r. (zgłoszenia od 2022 r.). Sprawy sprzed podziału lub scalenia mogą widnieć pod dawnym numerem. Dane osób pochodzą wprost z publicznego rejestru pozwoleń na budowę.

GUNB, Krajowa Integracja MPZP, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Inwestycje i pozwolenia w okolicy

W okolicy od 2020 r.: 8 spraw, w tym 0 nowych domów



Numery P odpowiadają liście; sprawy poza kadrem są tylko na liście

P1. Budowa sieci elektroenergetycznej SN-15kV i nN-0,4kV wraz ze złączami kablowymi nN, budowa kontenerowej stacji transformatorowej 15/0,4kV
decyzja pozytywna, 2025-07-24, 0 m

P2. Remont budynku nr 5 oraz remont budynku nr 3 Domu Pomocy Społecznej
decyzja pozytywna, 2024-08-29, 6 m

P3. Ocieplenie budynków domu pomocy społecznej w Górze Kalwarii. Przebudowa wew. instalacji ciepłownicej wraz zagospodarowaniem terenu
decyzja pozytywna, 2021-05-31, 6 m

P4. budowa obiektów małej architektury w miejscu publicznym
decyzja pozytywna, 2020-11-03, 6 m

P5. Budowa sieci gazowej ś/c
zgłoszenie bez sprzeciwu, 2026-09-30, 156 m

P6. Budowa instalacji gazowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego
zgłoszenie bez sprzeciwu, 2023-07-14, 230 m

P7. Budowa instalacji gazowej dla istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego
decyzja pozytywna, 2023-01-09, 377 m

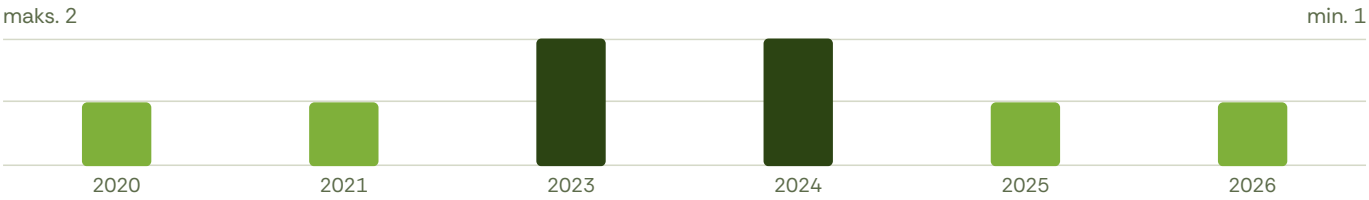
P8. Rozbudowa i przebudowa budynku zamieszkania zbiorowego - domu zakonnego "zgromadzenia Sióstr Służebnic Jezusa w Eucharystii" wraz z kaplicą i urządzeniami budowlanymi (w tym instalacją gazu, zbiornikiem p.poż. i zbiornikiem na wody deszczowe) oraz rozbiórkę budynku gospodarczego i budynku garażowego
decyzja pozytywna, 2024-12-12, 452 m

Na działkach sąsiednich	Do 200 m	Do 1 km	Zakończone / w toku
1	5	8	8 / 0

Nie stwierdzono: na tej działce, nowe domy w okolicy, większe inwestycje w okolicy.

Dowód 12

Sprawy w okolicy rocznie (szt.)



Publiczny rejestr pozwoleń zawiera pozwolenia już wydane i zgłoszenia bez sprzeciwu, bez wniosków w toku, odmów i umorzeń. Okolica to obręb, czyli zwykle wieś lub część miasta, a nie promień.

GUNB, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Plan miejscowy

Plan miejscowy dopuszcza zabudowę (3MNW-U)

Symbol odczytany z rysunku planu (pewność wysoka). To odczyt z rysunku, potwierdź wypisem z gminy.

Symbol terenu	Tekst uchwały	Uchwała	Data
3MNW-U (ok. 94.5% działki)	**odczytany automatycznie, z cytatami**	**IV/30/2024; 576/XLVII/2010**	**2024-06-05; 2021-06-23**

Znaczenie symbolu (słownik)
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca + usługi

Odczyt z rysunku
3MNW-U 94,5%, nieprzypisane 5,5%; pewność wysoka
Odczyt z rysunku, potwierdź wypisem

Plan
Miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - rejon ul. Lipkowskiej cz. I; Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Moczydłów – rejon ul. Lipkowskiej – ETAP I; Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria oraz dla fragmentu wsi Moczydłów - rejon ul. Lipkowskiej

- [ ] Weź z gminy wypis i wyrys z planu: tylko on jest wiążący.
- [ ] Sprawdź w uchwale linie zabudowy, dach, minimalną działkę i zakazy.

Gminy uzupełniają Rejestr Urbanistyczny do 30.11.2026, więc może być niekompletny. Starsza krajowa mapa planów jest wyłączana. Przeznaczenie odczytane w punktach działki z mapy gminy. Znaczenie symboli bywa różne w różnych planach, rozstrzyga tekst uchwały.

Rejestr Urbanistyczny, Krajowa Integracja MPZP, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Odrolnienie i obrót ziemią

Grunt rolny, najlepsza klasa V

Plan miejscowy przewiduje zabudowę, więc zmiana przeznaczenia już nastąpiła. Zostaje wyłączenie gruntu z produkcji przed budową.

Użytki i klasy	Najlepsza klasa rolna	Zgoda na zmianę przeznaczenia	Prawo pierwokupu państwowego ośrodka rolnictwa (KOWR)
SRV	**V**	**niepotrzebna, plan przewiduje zabudowę**	**raczej nie**

Zgoda państwowego ośrodka rolnictwa (KOWR) na zakup przez nierolnika
raczej nie

Położenie
miasto (grunty rolne w miastach nie wymagają zgody na odrolnienie)

Decyzja o wyłączeniu z produkcji
tylko gdy gleba jest organiczna (klasy IV do VI)

Należność za wyłączenie
0 zł, gdy gleba jest mineralna; organiczna: SRV 116 580 zł za hektar
Rodzaj gleby (mineralna czy organiczna) podaje mapa glebowa

- [ ] Zapytaj notariusza, czy umowa wymaga warunku na rzecz państwowego ośrodka rolnictwa (KOWR).
- [ ] Sprawdź w starostwie koszt wyłączenia z produkcji.

Rejestr gruntów nie podaje tu powierzchni poszczególnych klas. Próg 1 ha liczy się od całej nieruchomości w księdze wieczystej, która może obejmować więcej działek. Zgoda ministra nie jest potrzebna m.in. w obszarze uzupełnienia zabudowy. Ocena prawna jest orientacyjna, wyjątki (rolnik, rodzina, siedlisko) rozstrzyga notariusz.

EGiB / KIEG, Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Plan ogólny gminy

Projekt planu ogólnego: strefa zabudowy, poza obszarem uzupełnienia

Plan nie jest jeszcze prawnie wiążący, ustalenia mogą się zmienić.



Strefy planu ogólnego

50 m

Status **w opracowaniu**	Obszar uzupełnienia zabudowy **nie**
Maksymalna wysokość **12 m**	Maksymalna intensywność **0,9**
Maksymalna powierzchnia zabudowy **30%**	Minimum biologicznie czynne **40%**

Strefy na działce
SJ (wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną) ok. 100%

Strefy uciążliwe do 500 m
SK (komunikacyjna) 169 m; SP (gospodarcza) 360 m

Profil podstawowy
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy
teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Plan
Plan ogólny miasta i gminy Góra Kalwaria, w opracowaniu, od 2026-10-19

- [ ] Potwierdź strefę w urzędzie gminy.

Gminy uzupełniają Rejestr Urbanistyczny do 30.11.2026, dane mogą być niepełne. Udziały stref policzone z próbek geometrii.

Rejestr Urbanistyczny, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Dziedzictwo kulturowe i archeologia

Najbliższy zabytek rejestrowy ok. 5 m od działki

Granica zabytku jest tak blisko, że działka może podlegać uzgodnieniom konserwatora. Dokładność odczytu to kilka metrów.

Najbliższy obiekt **ok. 5 m**	Data wpisu **10.08.1990**	Wpis do rejestru **1444-A z 1990-08-10**	Rodzaj zabytku **układ urbanistyczny lub ruralistyczny**

Nazwa
miasto

Nie stwierdzono: na działce, zabytek archeologiczny z rejestru.

- [ ] Sprawdź w wojewódzkim urzędzie ochrony zabytków granicę wpisu i wymagane uzgodnienia.
- [ ] Zapytaj gminę o gminną ewidencję zabytków i strefy ochrony archeologicznej w planie.

NID, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Księga wieczysta

Stan prawny sprawdź samodzielnie w księdze wieczystej

Księgi są jawne, ale strona ministerstwa nie pozwala na automatyczne pobieranie. Potrzebny jest numer księgi od sprzedającego albo ze starostwa.

Działki do sprawdzenia
23/8, 23/7

Dział IV
Hipoteki i ich kwoty

Dział I
Czy numery działek i powierzchnia zgadzają się z ewidencją

Dział II
Czy sprzedający jest właścicielem i czy są współwłaściciele

Dział III
Służebności, roszczenia, ostrzeżenia, egzekucja, dożywocie

Wzmianki
Każda wzmianka oznacza, że treść może się wkrótce zmienić

- [ ] Poproś sprzedającego o numer księgi wieczystej każdej działki
- [ ] Pobierz odpis w dniu podpisania umowy

Ministerstwo Sprawiedliwości, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Ile trwa pozwolenie w Twoim urzędzie

W Twoim urzędzie połowa pozwoleń na dom wychodzi w 69 dni

9 na 10 wniosków kończy się w 186 dni. 52% trwa dłużej niż 65 dni, czyli dłużej niż ustawowy termin.

Urząd
Starosta Powiatu Piaseczno

Dom jednorodzinny
połowa w 69 dni, 9 na 10 w 186 dni

Hale, handel, biura
połowa w 119 dni, 9 na 10 w 286 dni

Inne pozwolenia
połowa w 76 dni, 9 na 10 w 260 dni

- [ ] Złóż kompletny wniosek: każde wezwanie do uzupełnień wydłuża sprawę.

GUNB, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Decyzje o warunkach zabudowy

Gmina nie publikuje decyzji o warunkach zabudowy w otwartych danych

Nie da się zdalnie sprawdzić, czy wydano tu warunki zabudowy. O decyzje trzeba zapytać urząd.

Sprawdzone usługi gminy i powiatu
7 z 7

Wzór wniosku do urzędu
Wniosek o udostępnienie informacji publicznej. Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy o dostępie do informacji publicznej proszę o informację, czy dla działek 141801_4.0701.23/8, 141801_4.0701.23/7 oraz działek sąsiednich wydano decyzje o warunkach zabudowy lub o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a jeśli tak, o ich numery, daty i skany po zanonimizowaniu. Odpowiedź proszę przesłać na adres e-mail wnioskodawcy.

- [ ] Złóż w urzędzie gminy wniosek o informację o wydanych decyzjach.
- [ ] Do 31.12.2026 o warunki zabudowy może wystąpić każdy. Od 1.01.2027 tylko osoba z prawem do dysponowania gruntem na cele budowlane, więc kupujący będzie potrzebował zgody właściciela.

EZiUDP, Usługi WMS gminy i powiatu, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Struktura własności gruntów

Grunt należy do grupy: osoby fizyczne; graniczy z gruntem: gmina lub związek gmin.

Prywatny właściciel oznacza zwykłą umowę u notariusza. Kto nim jest, potwierdza księga wieczysta.

Działka 23/8
osoby fizyczne

Działka 23/7
osoby fizyczne

Działki tuż za granicą
4

Własność w promieniu 200 m (%)



- [ ] Sprawdź księgę wieczystą: właściciela, służebności, hipoteki i roszczenia.

EGiB GUGiK, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Strefy ochronne

Według sprawdzonych rejestrów działka nie leży w strefie od cmentarza ani w uzdrowisku.

Cmentarz
1,4 km

Granice stref ochronnych ujęć
brak otwartej usługi ogólnopolskiej

Obszary CPK
brak otwartej usługi do sprawdzenia

Brak danych: strefa uzdrowiskowa, ujęcie wód podziemnych.

OpenStreetMap, BDOT10k GUGiK, PIG-PIB, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Inwestycje oddziałujące na środowisko

Wśród sprawdzonych spraw budowlanych nie widać typowych uciążliwych inwestycji

Sprawdzone sprawy z rejestru
8

Nie stwierdzono: mogące oddziaływać.

- [ ] Przejrzyj na stronie gminy (BIP) obwieszczenia o decyzjach środowiskowych z ostatnich 2 lat

GUNB RWDZ, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu



Działka i teren

9 sprawdzone, bez uwag

1 do sprawdzenia

Pokrycie terenu

Działkę pokrywają głównie: sad lub uprawa trwała (100%).

sad lub uprawa trwała
100%

Gleba 6Bk ps
kompleks żytni słaby; gleby brunatne kwaśne; piasek słabogliniasty (ps)

Pokrycie w promieniu 200 m (%)



BDOT10k GUGiK, OpenStreetMap, Mapa glebowo-rolnicza GUGiK 1, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Wyrównanie terenu i masy ziemne

Wyrównanie całej działki to ok. 157 m³ ziemi do przesunięcia.

Przy poziomie 118,2 m n.p.m. wykop równa się nasypowi, więc teoretycznie ziemi nie trzeba przywozić ani wywozić. Zwykle równa się tylko część pod dom i podjazd.

Najniższy punkt
117,9 m n.p.m.

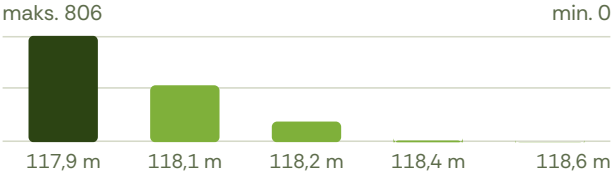
Średnia wysokość
118,2 m n.p.m.

Najwyższy punkt
118,6 m n.p.m.

Różnica wysokości
0,7 m

Średnia grubość wykopu
7 cm

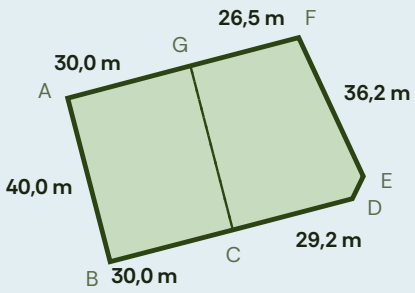
Ziemia do zebrania według poziomu (m³)



GUGiK NMT, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Kształt i powierzchnia

2398 m², kształt prostokątny, około 63 × 40 m



boki z urzędowego obrysu działki



Granice działek i budynki z ewidencji

20 m

Powierzchnia z geometrii **2398 m²**	Powierzchnia w ewidencji **2400 m²**	Obwód **197,7 m**	Najmniejszy opisany prostokąt **63,1 × 40,1 m**
Dłuższy bok biegnie **azymut 76°**	Wypełnienie prostokąta **95%**	Współczynnik kształtu **0,77**	Proporcje boków **1 : 1,6**
Narożniki **5**			

- [ ] Zapytaj w starostwie o źródło danych o granicach i zleć wznowienie znaków, jeśli granice są sporne

Wymiary z mapy ewidencyjnej, nie z pomiaru. W wielu obrębach błąd granicy sięga od kilkudziesięciu centymetrów do kilku metrów.

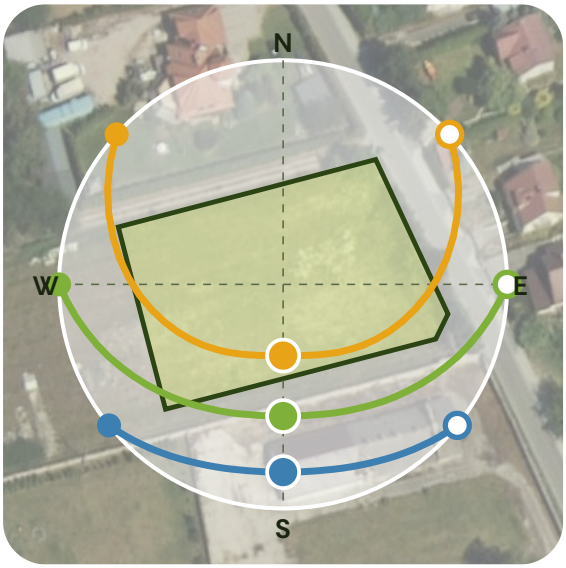
ULDK GUGiK, KIEG, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Nasłonecznienie i fotowoltaika

1 kWp fotowoltaiki da około 1060 kWh rocznie

Poranne słońce wpada od wschodu (latem od północnego wschodu), popołudniowe od zachodu. Teren nie faworyzuje żadnej z tych stron. Ukształtowanie terenu prawie nie zasłania słońca.



Lato, 21 czerwca
wschód 04:15, zachód 20:59
w południe 61° nad horyzontem
dzień 16,7 h, słońce nad terenem 16,4 h

Równonoc, 20 marca
wschód 05:43, zachód 17:44
w południe 37° nad horyzontem
dzień 12,0 h, słońce nad terenem 11,8 h

Zima, 21 grudnia
wschód 07:42, zachód 15:26
w południe 15° nad horyzontem
dzień 7,7 h, słońce nad terenem 7,4 h

Pusty punkt: wschód, pełny: zachód, duży: południe. Środek tarczy to zenit, obwód to horyzont. Łuk jest uproszczony, bez drzew i budynków.

Słońce rozkłada się na gruncie równo. rok: 1124 kWh/m², wiosna: 4,0 kWh/m² na dobę, lato: 5,4 kWh/m² na dobę, zima: 0,8 kWh/m² na dobę.

Instalacja 10 kWp, optymalnie
10 603 kWh/rok

Dach 35° na południe, 10 kWp
10 583 kWh/rok

Dach 35° na zachód, 10 kWp
8261 kWh/rok

Najkrótszy dzień
07:42-15:26

Najdłuższy dzień
04:15-20:59

Grunt działki, średnio w roku
3,08 kWh/m² na dobę

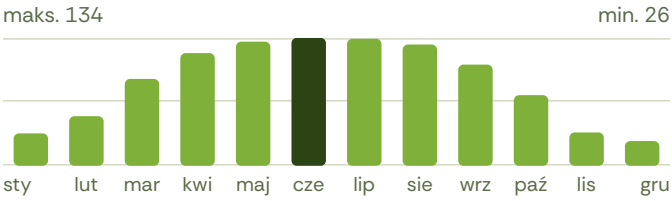
Słońce latem
5,8 kWh/m² dziennie

Słońce w równonoc
4,0 kWh/m² dziennie

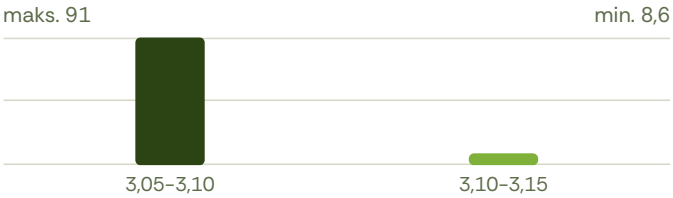
Słońce zimą
1,0 kWh/m² dziennie

Najwyższy horyzont
1,0°

Uzysk z 1 kWp w miesiącu (kWh)



Nasłonecznienie gruntu, średnio w roku (kWh/m² na dobę) (% działki)



Horyzont liczony z terenu w promieniu 4 km, bez drzew i budynków, które mogą zacieniać bardziej. Słońce latem, w równonoc i zimą podano dla płaszczyzny optymalnej. Rozkład na gruncie: promieniowanie poziome przeliczone na spadek i kierunek stoku z pomiarów wysokości, rozproszone izotropowo, albedo 0,2.

PVGIS 5.3, Horyzont, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

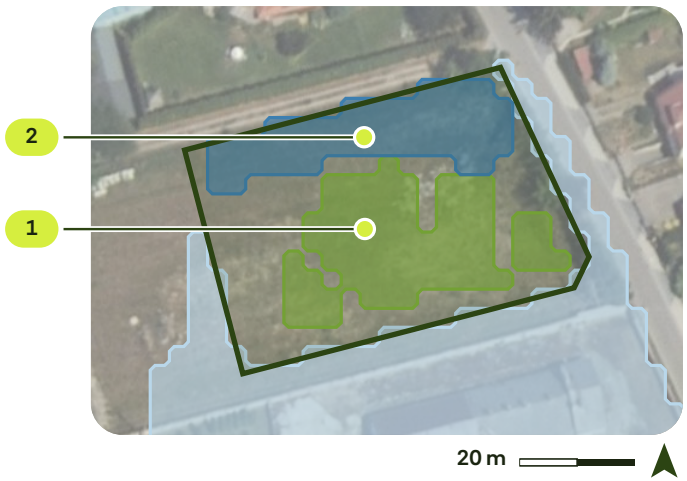
Połączone działki

141801_4.0701.23/8	07-01	1199 m²
141801_4.0701.23/7	07-01	1199 m²
Razem		**2398 m²**

Ulewa na działce

Po ulewie woda zbierze się po północnej stronie

Przy ulewie 50 mm woda stanie na około 28% działki, najgłębiej (do 24 cm) po północnej stronie. Z około 11 816 m² sąsiedniego terenu woda spływa na działkę od południa. Zlewnia może być większa, niż obejmuje model. Nadmiar wody odpływa głównie na północ. Najbezpieczniejsze miejsce pod dom oznaczono jako suche: leży poza zastoiskami i drogą spływu.



1: najsuchsze miejsce, 2: woda do 24 cm

Stąd napływa woda
Suche miejsce
Tu stanie woda, 20–40 cm

Działka z wodą stojącą
28%

Najgłębsze zastoisko
24 cm, północna strona

Woda w największym zastoisku
88,1 m³

Dopływ z sąsiedztwa
co najmniej 11 816 m², od południa

Odpływ
na północ

- [ ] Postaw dom w miejscu oznaczonym jako suche
- [ ] Zaplanuj podniesienie poziomu zera i odwodnienie liniowe
- [ ] Nie kieruj wody na sąsiada: zabrania tego art. 234 Prawa wodnego

Model samego ukształtowania terenu, bez wsiąkania, rowów, kanalizacji i budynków. Pokazuje najgorszy przypadek i nie jest prognozą zalania. Zagłębienia płytsze niż 10 cm są na granicy dokładności danych.

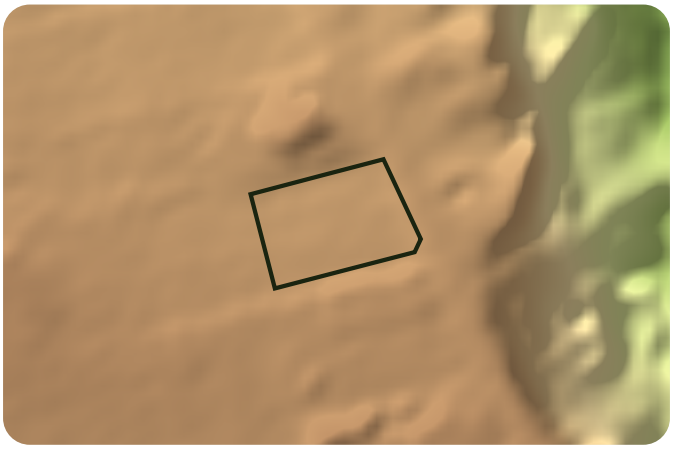
GUGiK NMT, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Ukształtowanie terenu

Teren jest płaski, różnica wysokości 0,6 m

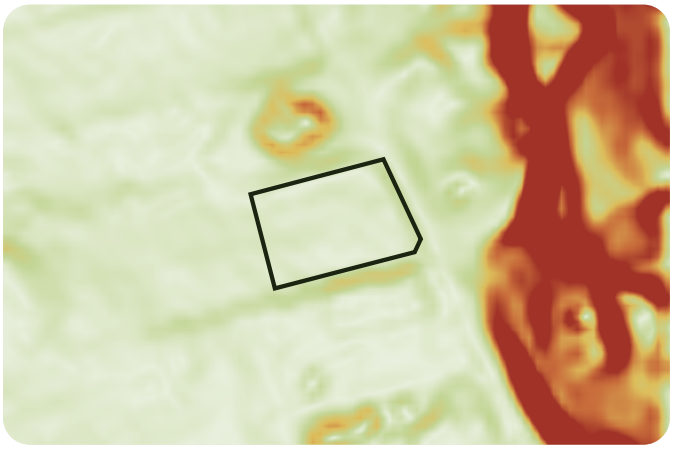
Ukształtowanie nie powinno komplikować budowy.



98,9 m — 121,1 m n.p.m.

Wysokość terenu

50 m



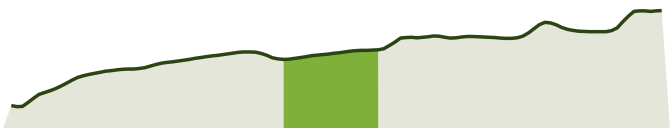
0% — 20% i więcej

Nachylenie terenu

50 m



zachód — 104,5 do 119,0 m n.p.m. — wschód

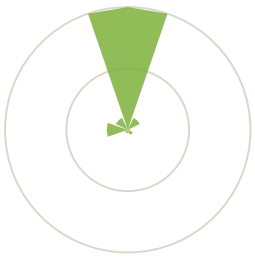


północ — 115,7 do 120,3 m n.p.m. — południe

Najniżej	Najwyżej	Deniwelacja	Średni spadek
118,0 m n.p.m.	**118,6 m n.p.m.**	**0,6 m**	**1,5%**

Największy spadek	Nachylenie w stronę	Względem otoczenia
3,4%	**północną**	**na poziomie okolicy**

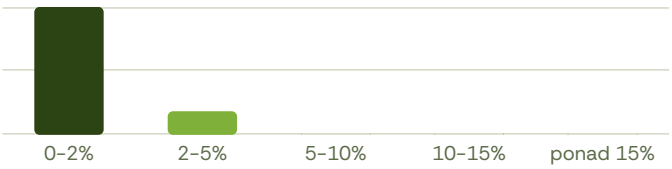
Ekspozycja zboczy (%)



N: 51	NE: 5,5
E: 0,5	SE: 2,3
S: 1,4	SW: 1,4
W: 8,7	NW: 5,5

Klasy spadków (%)

maks. 84 — min. 0



Siatka co 3,3 m, wysokości zaokrąglone przez usługę do 0,1 m. Model gruntu bez budynków i drzew, może nie ująć świeżych niwelacji.

GUGiK NMT, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu



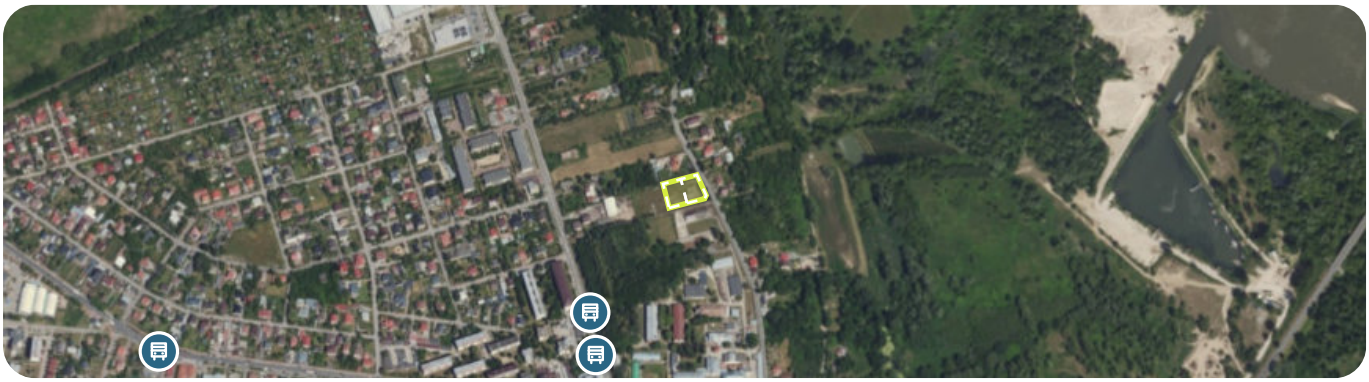
Dojazd i media

9 sprawdzone, bez uwag

1 do sprawdzenia

Komunikacja i dojazdy

Transport publiczny w zasięgu spaceru: przystanek 212 m



Przystanki i stacje w okolicy

200 m

Autobus 212 m
Pijarska 02, 212 m
Pijarska 01, 265 m
Pijarska-Osiedle 02, 346 m

Pociąg i kolej miejska 1,6 km
Góra Kalwaria, 1,6 km
Czachówek Wschodni, 7,9 km
Czachówek Górny, 9,8 km

- [ ] Sprawdź rozkład jazdy. Mapa nie mówi, ile kursów dziennie obsługuje przystanek.

Linie według OpenStreetMap, bez rozkładów jazdy, mogą być nieaktualne. Odległości w linii prostej, czas pieszo szacowany z 30% zapasem na trasę.

OpenStreetMap, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Dostęp drogowy

Działka styka się z drogą publicznego właściciela

Wspólna granica z drogą: ok. 36 m. Zjazd i tak wymaga zgody zarządcy.

Działki drogowe przy granicy	Front przy drodze	Właściciel drogi	Nawierzchnia (OpenStreetMap)
2	**ok. 36 m**	**osoby fizyczne, gmina**	**utwardzona**

Dostęp każdej działki

Działka	Droga przy granicy
23/8	22/5, 28/5
23/7	22/5

Drogi przy działce

Działka	Podstawa	Właściciel (grupa)
141801_4.0701.22/5	oś ulicy na mapie i kształt	osoby fizyczne
141801_4.0701.28/5	użytek dr	gmina

- [ ] Sprawdź w księdze wieczystej służebność lub udział w drodze.
- [ ] Zapytaj zarządcę drogi o zgodę na zjazd.

Użytek drogowy w ewidencji nie przesądza, że droga jest publiczna, utwardzona ani przejezdna. Długość granicy jest przybliżona.

ULDK GUGiK, EGiB / KIEG, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Uzbrojenie terenu

Przez działkę przechodzi: prąd; obok: woda przy granicy, 1,2 m, gaz przy granicy, 0,6 m, kanalizacja ok. 2,9 m od działki

Sprawdzamy, które sieci kończą się na działce, które tylko przez nią przechodzą, a które leżą obok. Położenie odczytujemy z państwowej mapy sieci.



Przebieg odczytany z mapy sieci podziemnych, orientacyjny

20 m

Gaz · Kanalizacja · Prąd · Telekom · Woda · pas przy linii

Przed kopaniem zamów wytyczenie sieci.

Sprawdzono w 4 rejestrach. Informacje: KIUT GUGiK, OpenStreetMap, BDOT10k, K-GESUT (hydranty).

Prąd

przewód przechodzi przez działkę

Przewód przechodzi przez działkę (przewód elektroenergetyczny, niskie napięcie). Może zasilać sąsiadów i ograniczać budowę. Do miejsca na dom w linii prostej ok. 34 m.

To nie znaczy, że można się do niego podłączyć. Potwierdza operator.

Operator

PGE Dystrybucja

Gmina jest w urzędowym wykazie obszaru tego operatora.

Taryfa PGE Dystrybucja 2026, rozdz. 8: wykaz gmin

Osiedla, zakłady, centra handlowe i tereny kolejowe mogą mieć własnego, lokalnego operatora, którego wykazy gmin nie pokazują.

Woda

przy granicy, 1,2 m

Najbliższy przewód jest 1,2 m od granicy, od północnego wschodu. Do miejsca na dom w linii prostej ok. 36 m.

Możliwość przyłączenia potwierdza operator.

Prawdopodobny operator

Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.
ul. Św. Antoniego 1, 05-530 Góra Kalwaria
Na jego wniosek Wody Polskie ogłosiły taryfę za wodę dla tej gminy (2025-06-05).
Wody Polskie, BIP: taryfy

Sieć w części gminy może należeć do kogoś innego, np. spółki wodnej lub sąsiedniej gminy.

Gaz

przy granicy, 0,6 m

Najbliższy przewód jest 0,6 m od granicy, od północnego wschodu (gazociąg, średnie ciśnienie, średnica 63 mm). Do miejsca na dom w linii prostej ok. 36 m.

Możliwość przyłączenia potwierdza operator.

Prawdopodobny operator

Polska Spółka Gazownictwa

Największy operator. Jego obszary taryfowe obejmują cały kraj, ale to nie znaczy, że w tej gminie ma sieć.

Taryfa nr 14 PSG, rozdz. 3 (ważna w 2026 r.)

W części gmin gaz dostarcza inny, lokalny operator. Nie ma otwartego wykazu gmin dla wszystkich operatorów, więc zapytaj w urzędzie gminy, czyja jest sieć.

Kanalizacja sanitarna

ok. 2,9 m od działki

Najbliższy przewód jest 2,9 m od granicy, od północnego wschodu (kanalizacja, sanitarna, średnica 200 mm). Do miejsca na dom w linii prostej ok. 38 m.

Możliwość przyłączenia potwierdza operator.

Prawdopodobny operator

Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.
ul. Św. Antoniego 1, 05-530 Góra Kalwaria

Na jego wniosek Wody Polskie ogłosiły taryfę za ścieki dla tej gminy (2025-06-05).

Wody Polskie, BIP: taryfy

Sieć w części gminy może należeć do kogoś innego, np. spółki wodnej lub sąsiedniej gminy.

Kanalizacja deszczowa

przewód przechodzi przez działkę

Przewód przechodzi przez działkę (kanalizacja, deszczowa, średnica 300 mm (położenie: odczyt ze starej mapy)). Może zasilać sąsiadów i ograniczać budowę. Do miejsca na dom w linii prostej ok. 38 m.

To nie znaczy, że można się do niego podłączyć. Potwierdza operator.

Do kogo: gmina albo zarządca drogi

Ciepło z sieci

ok. 49 m od działki

Najbliższy przewód jest 49,2 m od granicy, od południa (sieć ciepłownicza, niski parametr ciepła, średnica 65 mm). Do miejsca na dom w linii prostej ok. 69 m.

Możliwość przyłączenia potwierdza operator.

Do kogo: lokalne przedsiębiorstwo ciepłownicze

Telekom i światłowód

przy granicy, 1,0 m

Najbliższy przewód jest 1,0 m od granicy, od północnego wschodu. Do miejsca na dom w linii prostej ok. 36 m.

Możliwość przyłączenia potwierdza operator.

Do kogo: operator telekomunikacyjny

- [ ] Prąd: Złóż wniosek o warunki przyłączenia: PGE Dystrybucja. Trasę i koszt określi dopiero gestor.
- [ ] Gaz: Złóż wniosek o warunki przyłączenia: Polska Spółka Gazownictwa. Trasę i koszt określi dopiero gestor.
- [ ] Woda: Złóż wniosek o warunki przyłączenia: Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.. Trasę i koszt określi dopiero gestor.
- [ ] Kanalizacja sanitarna: Złóż wniosek o warunki przyłączenia: Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.. Trasę i koszt określi dopiero gestor.

Mapa może być niepełna i przesunięta, a głębokości nie ma w danych. Brak linii to nie brak sieci. Przed wykopem: mapa do celów projektowych, uzgodnienie z gestorem, wytyczenie i odkrywki próbne. Przyłącze od sieci odróżniamy po przebiegu na rysunku (wchodzi i kończy się albo przecina działkę), więc wymaga potwierdzenia u gestora. Dokładność odczytu ok. 0,3 m plus błąd samej mapy.

KIUT GUGiK, Rozporządzenie o GESUT, PGE Dystrybucja, Polska Spółka Gazownictwa, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Trudność i koszt doprowadzenia mediów

Prąd i woda są osiągalne, najwięcej zachodu: światłowód

Światłowód: Sieć ok. 61 m od działki.

Od najtrudniejszego	
Światłowód, średnie, zapytaj w gminie	Gdzie jest sieć: zasięg w budynku 61 m dalej. Dlaczego: Sieć ok. 61 m od działki. Opłata przyłączeniowa: Zapytaj operatora. Czas: Termin zależy od operatora.
Prąd, łatwe, PGE Dystrybucja	Gdzie jest sieć: przewód przechodzi przez działkę. Dlaczego: Przewód przechodzi przez działkę, ale to nie znaczy, że można się podłączyć; potwierdza operator. Opłata przyłączeniowa: 250 do 1600 zł. Taryfa PGE Dystrybucja 2026, grupa V, 14 kW z VAT; od przyłącza napowietrznego do kablowego (sprawdzone 25.11.2026). Czas: Warunki przyłączenia do 21 dni (moc do 40 kW, niskie napięcie). Termin budowy określa umowa.
Kanalizacja, łatwe	Gdzie jest sieć: ok. 2,9 m od działki. Operator: Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. Dlaczego: Sieć ok. 3 m od działki. Opłata przyłączeniowa: Zapytaj operatora. Czas: Warunki przyłączenia do 21 dni dla domu jednorodzinnego, ważne 2 lata.
Woda, łatwe	Gdzie jest sieć: przy granicy, 1,2 m. Operator: Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. Dlaczego: Sieć jest przy granicy, 1,2 m. Opłata przyłączeniowa: Zapytaj operatora. Czas: Warunki przyłączenia do 21 dni dla domu jednorodzinnego, ważne 2 lata.
Gaz, łatwe	Gdzie jest sieć: przy granicy, 0,6 m. Operator: Polska Spółka Gazownictwa. Dlaczego: Sieć jest przy granicy, 0,6 m. Opłata przyłączeniowa: Zapytaj operatora. Jeśli operatorem jest PSG: ok. 4550 do 5500 zł, do 10 m³/h z VAT; górna granica zakłada 20 m więcej. Taryfa nr 14 (sprawdzone 25.11.2026). Czas: Termin wydania warunków i budowy potwierdza operator. Warunki zależą też od przepustowości sieci.

- [ ] Przed zakupem zapytaj operatorów o warunki przyłączenia tej działki.

Trudność wynika z odległości, dojazdu i spadku; wolną moc lub przepustowość sieci zna tylko operator. Przejście przewodem w pasie drogi wymaga zgody zarządcy drogi. Opłata nie obejmuje instalacji na działce ani robót drogowych. Operatora sieci sprawdź na rachunku sąsiada.

GUGiK, Prawo energetyczne, Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę, Taryfy operatorów prądu na 2026 r., odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Internet i światłowód

Sąsiedzi mają internet stacjonarny: w zasięgu jest 8 z 8 budynków adresowych do 200 m, najbliższy 61 m od granicy.

Skoro sąsiedzi mają łącze, podłączenie nowego domu jest zwykle możliwe. Warunki i koszt ustala operator.

Budynki: w zasięgu sieci
8

UKE, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Melioracja terenu

Najbliższy rów lub kanał: 216 m

Otwarte mapy nie pokazują drenaży podziemnych, więc melioracji nie da się wykluczyć.

Nie stwierdzono: rowy i kanały do 200 m.
Brak danych: drenaż podziemny.

- [ ] Złóż w Wodach Polskich wniosek o informację z ewidencji melioracji wodnych
- [ ] Zapytaj gminę o spółkę wodną i składki

OpenStreetMap, Wody Polskie, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Ruch samochodów na drodze

Droga 50 (905 m): średnio 12 951 pojazdów na dobę, ruch średni

To średnio 9,0 pojazdu na minutę przez całą dobę, w szczycie więcej. Przy tej odległości o hałasie decydują też ekrany, ukształtowanie terenu i zabudowa.

Droga 50, 905 m
12 951 pojazdów na dobę

GDDKiA, OpenStreetMap, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Linie elektroenergetyczne

Przez działkę przechodzi przewód elektroenergetyczny

Linia wysokiego napięcia	Linia średniego lub niskiego napięcia	Kabel podziemny według OpenStreetMap	Rurociąg przesyłowy
110 kV, 1,4 km	**15 kV, 1,5 km**	**15 kV, 2,9 km**	**woda, 1,7 km**

Przewód elektroenergetyczny według mapy sieci podziemnych
przebiega przez działkę

Najbliższa stacja energetyczna
Stacja elektroenergetyczna "Góra Kalwaria" 110kV, 1,4 km

- [ ] Zapytaj operatora o szerokość pasa technologicznego lub strefy kontrolowanej.
- [ ] Sprawdź w księdze wieczystej, czy wpisano służebność przesyłu.

OpenStreetMap, KIUT / GESUT, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu



Grunt i woda

5 sprawdzone, bez uwag

3 bez danych

Możliwość wykonania studni

Głębokości studni teraz nie da się oszacować

Rejestr otworów Państwowego Instytutu Geologicznego teraz nie odpowiada. Zapytaj sąsiadów i lokalnego wiertnika.

Pobór bez pozwolenia
do 5 m³/dobę
Prawo wodne (Dz.U. 2026 poz. 1335), art. 33 ust. 3–4 i art. 395 pkt 7

Studnia od granicy
co najmniej 5 m
Warunki techniczne budynków (Dz.U. 2022 poz. 1225), § 31 ust. 1 pkt 1 i ust. 2

Studnia od szczelnego szamba
co najmniej 15 m
Warunki techniczne budynków (Dz.U. 2022 poz. 1225), § 31 ust. 1 pkt 3

- [ ] Sprawdź tę pozycję ponownie za kilka godzin

Przepisy sprawdzono 2026-11-25. Warunki techniczne budynków są uchylone i stosowane przejściowo, nowe wartości mogą być inne.
PIG-PIB, Prawo wodne, Prawo geologiczne i górnicze, Warunki techniczne budynków, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Gleba i klasy gruntu

Użytki na działce: SRV

Powierzchnia ewidencyjna	Różnica względem geometrii	Grupa rejestrowa	Dane z dnia
0,2400 ha	**-0,1%**	**osoby fizyczne**	**2026-11-25**

Każda działka osobno

Działka	Powierzchnia ewidencyjna	Użytki
23/8	0,1200 ha	SRV
23/7	0,1200 ha	SRV
Razem	0,2400 ha	SRV

Klasoużytki

Oznaczenie	Użytek	Klasa
SRV	sady	V

☐ Wypis z rejestru gruntów pokaże powierzchnię każdej klasy.

Rejestr gruntów podaje klasy gleby bez ich powierzchni.
EGiB / KIEG, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Warunki gruntowe i podłoże

Znamy tylko ogólny skład gleby w okolicy

Mapa Państwowego Instytutu Geologicznego teraz nie odpowiada, dlatego pokazujemy ocenę z map o mniejszej dokładności. To opis okolicy w skali Europy. O nośności gruntu na działce nic pewnego nie mówi.

Skład gleby na 1–2 m
piasek 59%, pył 25%, ił 16%

Przepuszczalność (bardzo orientacyjnie)
średnia

Brak danych: nośność.

☐ Zleć opinię geotechniczną: 2–3 odwierty do 4–6 m pod planowanym domem

☐ Sprawdź tę pozycję ponownie za kilka godzin, gdy główna mapa wróci

Ocena zastępcza: model statystyczny, siatka 250 m. Nie zastępuje mapy 1:50 000 ani badań gruntu.
ISRIC – World Soil Information, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Szambo lub przydomowa oczyszczalnia

Rodzaj ścieków do ustalenia: grunt znamy tylko z map w skali Europy

Gdy jest sieć kanalizacyjna, trzeba się do niej przyłączyć. Wyjątkiem jest przydomowa oczyszczalnia spełniająca przepisy.

Przepuszczalność gruntu
średnia

Szambo od okien i drzwi
co najmniej 5 m

Szambo od granicy i drogi
co najmniej 2 m

Szambo od studni
co najmniej 15 m

Studnia od granicy
co najmniej 5 m

Drenaż po oczyszczaniu biologicznym od studni
co najmniej 30 m

Drenaż bez oczyszczania biologicznego od studni
co najmniej 70 m

Rozsączanie nad wodą podziemną
co najmniej 1,5 m

Czekanie po zgłoszeniu wodnoprawnym
30 dni

Nie stwierdzono: teren zagrożony powodzią.
Brak danych: woda gruntowa, udokumentowany GZWP.

☐ Zrób test perkolacji przed wyborem oczyszczalni

☐ Zapytaj gminę o plany kanalizacji

☐ Przed budową oczyszczalni z rozsączaniem złóż zgłoszenie wodnoprawne w Wodach Polskich

ISRIC – World Soil Information, Utrzymanie czystości i porządku w gminach, Prawo budowlane, Warunki techniczne budynków, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Czego na razie nie wiemy

Wody podziemne i hydrogeologia	Brak informacji o wodach podziemnych

Ochrona przyrody

Działka leży w: Obszar chronionego krajobrazu Warszawski

Obowiązują zakazy z uchwały, często pas bez zabudowy przy wodach i ograniczenia wycinki.



Formy ochrony przyrody

1,0 km

Natura 2000
190 m: Dolina Środkowej Wisły

Park krajobrazowy lub OChK
na działce: Warszawski

Rezerwat lub park narodowy
1,0 km: Łachy Brzeskie

Nie stwierdzono: korytarz ekologiczny, pomniki przyrody do 500 m, planowane zmiany Natury 2000.

Formy ochrony w okolicy

Forma	Nazwa	Odległość
Obszar chronionego krajobrazu	Warszawski	na działce
Natura 2000 ptasia	Dolina Środkowej Wisły	190 m
Rezerwat przyrody	Łachy Brzeskie	1,0 km
Natura 2000 siedliskowa	Łąki Ostrówieckie	3,1 km
Obszar chronionego krajobrazu	Nadwiślański (powiat garwoliński, miński i otwocki)	3,1 km

- [ ] Przeczytaj uchwałę lub plan ochrony: lista zakazów jest różna dla każdego obszaru.
- [ ] Zapytaj regionalną dyrekcję ochrony środowiska o wymagane decyzje środowiskowe.

Granice na mapie są uproszczone. Nie obejmuje siedlisk i gatunków chronionych poza formami ochrony.

GDOŚ, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Wody powierzchniowe

Najbliższa woda: jezioro lub zbiornik, 197 m

Rzeka **641 m**	Strumień Cedron **622 m**	Kanał Cedron **216 m**	Rów **1,3 km**
Rów odwadniający **1,3 km**	Jezioro lub zbiornik **197 m**	Staw **216 m**	Mokradło **203 m**

Dowód 9

OpenStreetMap, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Jakość powietrza

Średnia roczna przekracza normę: Benzo(a)piren (państwowy model, 2022)

To stan z ostatnich godzin. O smogu decyduje sezon grzewczy i piece w okolicy, dlatego sprawdź działkę również w mroźny, bezwietrzny wieczór.

Stacja Otwock, ul. Brzozowa (14,2 km) **Dobry**	Stacja Warszawa, ul. Bajkowa (22,3 km) **Dobry**	Dni smogowe PM10 w 2024 r. **6 dni powyżej 50 µg/m³**	Średnie PM10 w 2024 r. **19,4 µg/m³**
PM10, średnia roczna 2022 **21,9 µg/m³**	PM2,5, średnia roczna 2022 **15,0 µg/m³**	Dwutlenek azotu, średnia roczna 2022 **12,4 µg/m³**	Benzo(a)piren, średnia roczna 2022 **1,77 ng/m³**

Nie stwierdzono: stacja Konstancin-Jeziorna, ul. Żeromskiego (12,1 km).

Dni z PM10 powyżej 50 µg/m³ (dni)



GIOŚ, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Otoczenie



7 sprawdzone, bez uwag

1 do sprawdzenia

1 bez danych

Analiza sąsiedztwa działki

Działka graniczy z 3 działkami

Przy granicy nie ma zabudowanych działek według ewidencji.

Sąsiednie działki (bez dróg) **3**	Mediana powierzchni sąsiadów **763 m²**

Nie stwierdzono: zabudowane, z lasem.

ULDK GUGiK, EGiB / KIEG, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Parkowanie i strefy płatne

Najbliższy parking ogólnodostępny: 219 m

Parkingi do 500 m **12**	Parkingi do 800 m **26**
Oznaczone jako płatne **3**	

OpenStreetMap, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Otoczenie działki

Gęsta zabudowa

Budynki do 100 m **31**	Budynki do 500 m **590**	Budynki do 1 km **2075**	Najbliższa miejscowość **Góra Kalwaria, środek 517 m dalej**

Nie stwierdzono: budynki na działce lub przy granicy.

Drogi w pobliżu

droga wewnętrzna, 2 m	
droga lokalna, 5 m	Nawierzchnia: utwardzona (rodzaj nie podano).
Wiślana, 159 m	Nawierzchnia: nieutwardzona.
utwardzona droga polna, 165 m	Nawierzchnia: nieutwardzona, utwardzona (rodzaj nie podano).
Kardynała Stefana Wyszyńskiego, 178 m	Nawierzchnia: utwardzona (rodzaj nie podano).

i 5 więcej w raporcie online

Rodzaje terenu w pobliżu

Rodzaj terenu	Odległość
pola uprawne	na działce lub przy granicy
zabudowa mieszkaniowa	na działce lub przy granicy
las	17 m
łąki i zieleń	189 m
mokradła	203 m

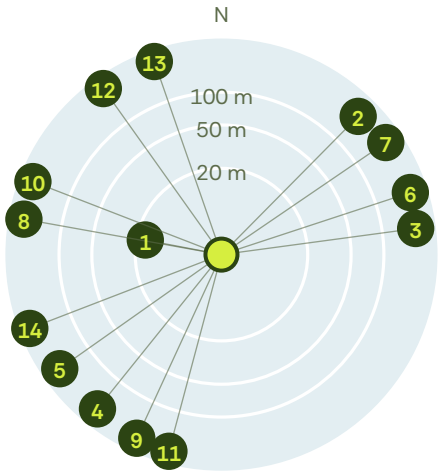
i 5 więcej w raporcie online

Budynki i drogi pochodzą z OpenStreetMap. Nowych domów może brakować, a klasa drogi w OpenStreetMap nie przesądza o jej zarządcy.

OpenStreetMap, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Co jest wokół



1	Las	17 m
2	Jezioro lub zbiornik	197 m
3	Mokradło	203 m
4	Przystanki: Pijarska 02	212 m
5	Autobus: Pijarska 02	212 m
6	Cedron	216 m
7	Staw	216 m
8	Dentyści: Klinika Stomatologii Estetycznej Diamond Dental	225 m
9	Placówki pocztowe: DPD Pickup	232 m
10	Gabinety lekarskie: RTG Centrum	232 m
11	Gastronomia: Bistro Bar	238 m
12	Przedszkola: Przedszkole Niepubliczne "Czarodziejska Planeta"	240 m
13	Żłobki i opieka: Niepubliczny Żłobek Czarodziejska Planeta	243 m
14	Sklepy spożywcze: Żabka	248 m

Szkoły, sklepy, zdrowie

Sklep: 248 m, szkoła: 551 m



Najbliższe miejsca każdej kategorii

Przystanki 212 m
Pijarska 02 212 m, Pijarska 01 265 m

Dentyści 225 m
Klinika Stomatologii Estetycznej Diamond Dental 225 m, Zdrowy ząbek 521 m

Gabinety lekarskie 232 m
RTG Centrum 232 m, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej s.c. 445 m

Placówki pocztowe 232 m
DPD Pickup 232 m, Orlen Paczka 250 m

Gastronomia 238 m
Bistro Bar 238 m, Bar Asean Thien Phu 565 m

Przedszkola 240 m
Przedszkole Niepubliczne "Czarodziejska Planeta" 240 m, Przedszkole Publiczne "Kraina Uśmiechu" 473 m

Żłobki i opieka 243 m
Niepubliczny Żłobek Czarodziejska Planeta 243 m, Niepubliczny Żłobek "Bajkowy Zakątek" 465 m

Sklepy spożywcze 248 m
Żabka 248 m, Vivo Market 302 m

Apteki 254 m
Apteka 254 m, Sieciowa 413 m

Kaplice 261 m
Kaplica szpitalna pw. Zwiastowania Najświętszej Maryi Panny 261 m, Kaplica wieczystej adoracji 876 m

Place zabaw 285 m
Plac zabaw 285 m, Plac zabaw 356 m

Paczkomaty 323 m
Paczkomat InPost GKA01N 323 m, DPD Pickup Station 380 m

Teatry i domy kultury 409 m
Klub Senior+ "Wisełka" 409 m, Uniwersytet Trzeciego Wieku w Górze Kalwarii 1,0 km

Policja 443 m
Komisariat Policji w Górze Kalwarii 443 m, Straż Miejska w Górze Kalwarii 915 m

Banki 493 m
Mazovia Bank 493 m, PKO Bank Polski. Oddział 1 w Górze Kalwarii 586 m

Parki 543 m
Park Witolda Pyrkosza 543 m, Skwer Adama i Ewy 704 m

Szkoły 551 m
Szkoła Podstawowa nr 1 551 m, Liceum Ogólnokształcące im. ks. Sajny 591 m

Boiska 599 m
Orlik ks. Sajny 599 m, Orlik Kalwaryjska 866 m

Dalej: Kina 637 m, Straż pożarna 652 m, Weterynarze 670 m, Skrzynki na listy 810 m, Kościoły 830 m, Urzędy 847 m, Baseny 861 m, Biblioteki 875 m, Przychodnie 928 m, Korty 1,0 km, Hale i ośrodki sportu 1,1 km, Ładowarki samochodów 1,1 km, Stacje paliw 1,5 km, Cmentarze 1,5 km, Muzea i galerie 1,7 km, Szpitale brak, Pogotowie ratunkowe brak, Siłownie brak, Stadiony brak, Inne obiekty religijne brak, Myjnie brak

Odległości w linii prostej od granicy działki, promień 4,5 km. OpenStreetMap może nie znać nowych lub małych punktów. Dane nie mówią, czy szpital ma oddział ratunkowy, sprawdź to w NFZ.

OpenStreetMap, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Krajobraz i turystyka

Okolica o dużych walorach krajobrazowych

Atuty: woda w zasięgu spaceru, las w zasięgu spaceru, punkty widokowe w promieniu 3 km, położenie w formie ochrony przyrody.

Woda	Las	Punkty widokowe do 3 km	Atrakcje do 4,5 km
197 m	**17 m**	**2**	**31**

Ukształtowanie
Teren jest płaski, różnica wysokości 0,6 m

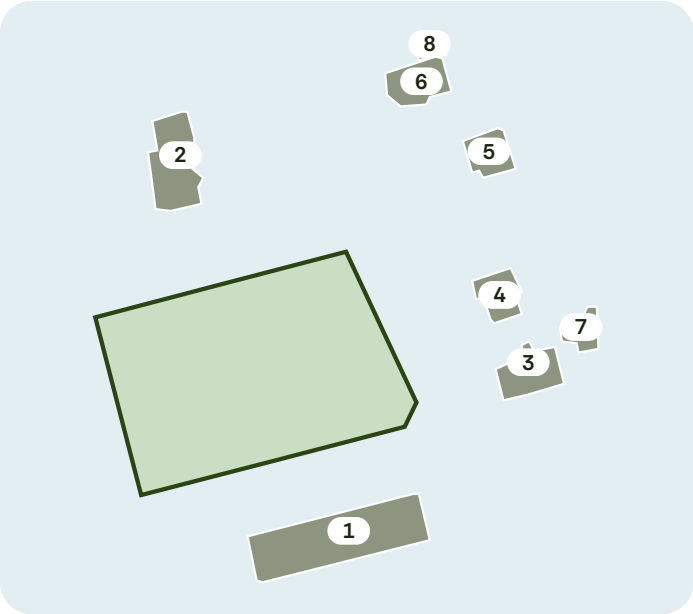
OpenStreetMap, GDOŚ, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Zabudowa w sąsiedztwie

Działka jest bez budynków. W promieniu 50 m: 11, najbliższy 14 m od granicy.

Zabudowane działki w próbie mają średnio 14% powierzchni pod budynkami. Przy warunkach zabudowy urząd wyznacza parametry nowego domu na podstawie sąsiedztwa.



Obrysy z urzędowej mapy lub rejestru gruntów 20 m

1 **budynek gospodarczy, 14 m**
419 m², kondygnacje: 1, wys. 5,4 m, ok. 1952 m³, boki: 10,3, 37,5, 1,3, 9,8, 38,3 m

2 **budynek jednorodzinny, 18 m**
wolnostojący, 198 m², kondygnacje: 2, wys. 8,4 m, ok. 1458 m³, boki: 1,2, 7,0, 1,6, 5,7, 3,1, 2,3, 3,7, 7,0, 3,2, 12,5, 2,0, 6,5, 6,7 m

3 **budynek jednorodzinny, 19 m**
wolnostojący, 124 m², kondygnacje: 2, wys. 8,7 m, ok. 917 m³, boki: 2,3, 4,5, 8,2, 13,7, 7,0, 6,6, 2,4, 1,8 m

4 **budynek jednorodzinny, 21 m**
wolnostojący, 90 m², kondygnacje: 1, wys. 7,6 m, ok. 625 m³, boki: 5,7, 1,4, 4,2, 6,3, 1,1, 5,1, 1,6, 4,1, 8,9 m

5 **budynek jednorodzinny, 32 m**
wolnostojący, 91 m², kondygnacje: 2, wys. 8,6 m, ok. 731 m³, boki: 1,3, 8,9, 7,5, 1,8, 1,6, 7,1, 8,1 m

6 **budynek jednorodzinny, 34 m**
wolnostojący, 115 m², kondygnacje: 2, wys. 7,3 m, ok. 803 m³, boki: 1,6, 7,5, 4,9, 1,8, 5,6, 3,7, 4,8, 11,4 m

7 **budynek jednorodzinny, 34 m**
wolnostojący, 61 m², kondygnacje: 1, wys. 3,9 m, ok. 223 m³, boki: 2,0, 9,2, 4,5, 2,0, 3,2, 3,2, 5,2, 2,7 m

8 **budynek jednorodzinny, 44 m**
wolnostojący, 33 m², kondygnacje: 1, wys. 3,7 m, ok. 118 m³, boki: 2,0, 4,6, 6,1, 4,6, 4,3 m

Budynki do 50 m	w tym domy jednorodzinne	Układ domów w sąsiedztwie	Dodane do urzędowej mapy od 2018
11	**7**	**przeważa zabudowa wolnostojąca**	**1**

Średni wskaźnik zabudowy
13,6%

Nie stwierdzono: budynki na działce.

Dowód 11

Budynki

Funkcja	Zabudowa [m²]	Kondygnacje	Wysokość [m]	Kubatura [m³]	Położenie
budynek gospodarczy	419	1	5,4	1952	14 m
budynek jednorodzinny	198	2	8,4	1458	18 m
budynek jednorodzinny	124	2	8,7	917	19 m
budynek jednorodzinny	90	1	7,6	625	21 m
budynek jednorodzinny	91	2	8,6	731	32 m

i 6 więcej w raporcie online

Obrysy odczytane z urzędowej mapy z dokładnością ok. 1 m, dane budynków z lat 2022–2024. Najnowszych domów może nie być. Wskaźnik liczony dla działek w całości mieszczących się w badanym obszarze. Wysokość to 95 percentyl różnicy modelu pokrycia i terenu w obrysie, kubatura to pole razy średnia różnica: oba są szacunkiem i mogą zawyżać je drzewa. Funkcja budynku pochodzi z BDOT10k GUGiK, a układ (bliźniak, szereg) to nasz wniosek z pokrywających się ścian i granic działek. Nie zastępuje analizy urbanistycznej gminy.

BDOT10k GUGiK, ULDK i KIEG GUGiK, GUGiK NMPT i NMT, OpenStreetMap, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Uciążliwe obiekty

Składowisko odpadów: 1,8 km

Warsztat samochodowy **Auto Clinic Góra Kalwaria, 485 m**	Teren przemysłowy **588 m**	Cmentarz **1,4 km**	Stacja paliw **BP, 1,5 km**
Oczyszczalnia ścieków **Oczyszczalnia Ścieków w Moczydłowie, 2,1 km**	Maszt telekomunikacyjny **2,4 km**	Tor motorowy lub strzelnica **2,5 km**	

Składowisko odpadów
Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, 1,8 km

- [ ] Przyjedź na działkę w dzień roboczy, najlepiej przy wietrze od strony obiektu.
- [ ] Zapytaj sąsiadów o zapachy, ruch ciężarówek i hałas nocny.

OpenStreetMap, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Ludzie i gospodarka

10
sprawdzone, bez uwag

Jakość życia w gminie

Wskaźniki jakości życia są korzystne

Dostępne składniki **8 z 8**	Hałas **W pobliżu nie widać dużych źródeł hałasu**	Usługi **Sklep: 248 m, szkoła: 551 m**

Bezpieczeństwo
Przestępstwa na 1000 mieszkańców: 15,2 ‰ (powiat piaseczyński, 2025), poniżej średniej krajowej o 27%.

Powietrze
Średnia roczna przekracza normę: Benzo(a)piren (państwowy model, 2022)

Komunikacja
Transport publiczny w zasięgu spaceru: przystanek 212 m

Edukacja
Wyższe wykształcenie ma 65,3% dorosłych w regionie (w Polsce 40,0%).

Praca
Bezrobocie: 3,7% (powiat piaseczyński), w Polsce 5,7%. Rynek pracy jest tu mocniejszy niż przeciętnie.

Dochody
Mieszkańcy gminy Góra Kalwaria są zamożniejsi niż w 94% gmin w Polsce.

Złożenie innych analiz raportu, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Demografia i struktura społeczna

Gmina Góra Kalwaria zyskuje mieszkańców: +2,1% od 2022 roku.

Połowa mieszkańców podregionu ma więcej niż 41,9 lat (w Polsce 43,5). To okolica młodsza niż przeciętna.

Mediana wieku, 2025 (lat)

podregion Warszawski zachodni	**41,9**
region Warszawski stołeczny	41,5
Polska	43,5

Dzieci do 14 lat, 2025 (%)

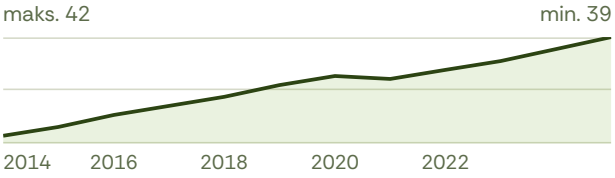
podregion Warszawski zachodni	**17,4**
region Warszawski stołeczny	15,9
Polska	14,8

Ilu ludzi mieszka w promieniu

1 km	**5617**
2 km	**11 729**
5 km	**19 361**

Zielony: do 14 lat, ciemny: 15–64, złoty: 65 i więcej.

Mediana wieku (podregion Warszawski zachodni) (lat)



GUS, Eurostat, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Rynek pracy i bezrobocie

Bezrobocie: 3,7% (powiat piaseczyński), w Polsce 5,7%. Rynek pracy jest tu mocniejszy niż przeciętnie.

Słaby rynek pracy zwykle oznacza niższe ceny działek, ale też dłuższe dojazdy do pracy.

Stopa bezrobocia rejestrowanego, 2025 (%)

powiat piaseczyński	**3,7**
woj. mazowieckie	4,3
Polska	5,7

Bezrobotni wśród osób w wieku produkcyjnym, 2025 (%)

gmina Góra Kalwaria	**3**
powiat piaseczyński	2,3
woj. mazowieckie	3,7
Polska	4,1

GUS, Eurostat, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Bezpieczeństwo i przestępczość

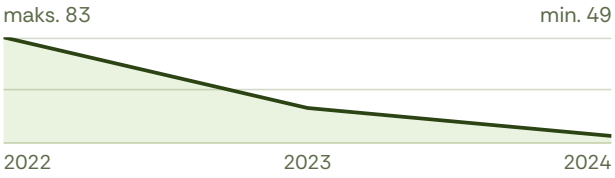
Przestępstwa na 1000 mieszkańców: 15,2 ‰ (powiat piaseczyński, 2025), poniżej średniej krajowej o 27%.

Wypadki drogowe: 32,4 na 100 tys. osób (powiat piaseczyński), w Polsce 55,9.

Polska, przestępstwa na 100 tys. mieszkańców

Włamania do domów i mieszkań, 2024	**37,3**
Kradzieże, 2024	**242,4**
Kradzieże pojazdów, 2024	**15,6**
Rozboje, 2024	**10,1**
Uszkodzenia ciała, 2024	**39,2**

Włamania do domów i mieszkań (podregion Warszawski zachodni) (na 100 tys.)



GUS, Eurostat, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Dochody i zamożność

Mieszkańcy gminy Góra Kalwaria są zamożniejsi niż w 94% gmin w Polsce.

Porównujemy podatek dochodowy mieszkańców trafiający do gminy na jedną osobę. Zamożniejsza okolica to zwykle wyższe ceny działek i lepsze usługi.

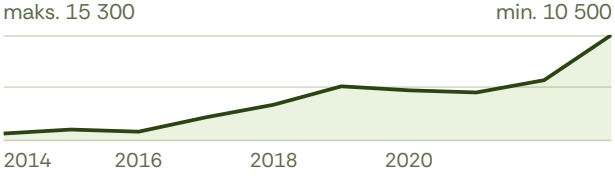
PIT mieszkańców dla gminy na osobę, 2026 (zł/rok)

gmina Góra Kalwaria	**4391**
powiat piaseczyński	5550
woj. mazowieckie	4110
gminy w Polsce	3531

Przeciętne wynagrodzenie brutto, 2025 (zł)

powiat piaseczyński	**9271**
woj. mazowieckie	10 914
Polska	9371

Dochód do dyspozycji na osobę (region Warszawski stołeczny) (EUR/rok)



MF, GUS, Eurostat, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Potencjał rozwojowy okolicy

Zestawienie danych, za mało ocen, by podsumować potencjał rozwojowy

Dostępne składniki
5 z 5

Gospodarka i inwestycje
Zarejestrowane firmy na 10 tys. osób: 1557 firm (gmina Góra Kalwaria), czyli 7% powyżej średniej krajowej.

Demografia
Gmina Góra Kalwaria zyskuje mieszkańców: +2,1% od 2022 roku.

Migracje
Więcej osób się tu wprowadza, niż wyjeżdża: saldo +12,4 na 1000 osób (podregion Warszawski zachodni, 2024).

Rynek pracy
Bezrobocie: 3,7% (powiat piaseczyński), w Polsce 5,7%. Rynek pracy jest tu mocniejszy niż przeciętnie.

Dochody
Mieszkańcy gminy Góra Kalwaria są zamożniejsi niż w 94% gmin w Polsce.

Złożenie innych analiz raportu, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Rozwój gospodarczy i inwestycje gminy

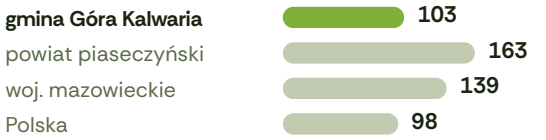
Zarejestrowane firmy na 10 tys. osób: 1557 firm (gmina Góra Kalwaria), czyli 7% powyżej średniej krajowej.

PKB (wartość gospodarki) na mieszkańca podregionu zmienił się od 2018 do 2023 o +30% (w euro, ceny bieżące).

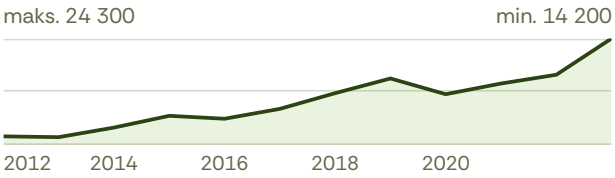
Zarejestrowane firmy na 10 tys. osób, 2025 (firm)



Nowe firmy w roku na 10 tys. osób, 2025 (firm)



PKB na mieszkańca (podregion Warszawski zachodni) (EUR)



GUS, Eurostat, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu



Rynek i koszty

6
sprawdzone, bez uwag

Szacunek wartości działki

Szacunek gruntu: 330 000 zł do 560 000 zł

Środek przedziału to 390 000 zł (163 zł/m²), pewność średnia. Na podstawie 25 transakcji z aktów notarialnych.

330 000 – 560 000 zł środek 390 000 zł



Metoda: Transakcje z 48 miesięcy w promieniu do 3,0 km, ten sam rodzaj gruntu (grunt budowlany). Waga maleje z różnicą powierzchni, odległością (o 63% na 2,5 km) i wiekiem (o 63% na 2,5 roku). Przedział to ważone kwantyle 25 i 75, punkt to ważona mediana. Bez korekty czasowej: trend nie jest wyraźny albo transakcji jest za mało.
Typowy błąd metody na transakcjach z okolicy: ±23%

Szacunek z transakcji, nie wycena rzeczoznawcy majątkowego.

Cena za m²	Pewność	Transakcje	Typowa odległość
136 do 235 zł, środek 163 zł	**średnia**	**25 użytych, odrzucone jako odstające: 6**	**2,1 km**

Porównywane jako
grunt budowlany, podstawa: plan miejscowy (3MNW-U)

Porównywalne transakcje (najwyższa waga pierwsza)

Data	Działka	Powierzchnia	Cena za m²	Po korekcie	Odległość
2025-11-17	29/23	1753 m²	177 zł	177 zł	1,7 km
2025-09-30	29/20	1843 m²	149 zł	149 zł	1,7 km
2024-04-04	109/9, 109/7, 109/6	1666 m²	318 zł	318 zł	795 m
2025-10-10	141/3	3018 m²	81 zł	81 zł	2,7 km
2025-04-22	88/3	1931 m²	161 zł	161 zł	2,4 km
2025-06-09	45	1101 m²	163 zł	163 zł	676 m
2024-07-31	1/4	1681 m²	208 zł	208 zł	1,5 km
2025-09-15	104	1077 m²	455 zł	455 zł	1,1 km
2025-01-14	17/16	3355 m²	236 zł	236 zł	2,3 km
2025-03-12	127/4	1360 m²	114 zł	114 zł	1,8 km
2025-02-27	127/5	1370 m²	109 zł	109 zł	1,9 km
2024-12-13	38/7	3612 m²	230 zł	230 zł	2,4 km
2026-07-04	17/14	1109 m²	239 zł	239 zł	2,5 km
2024-08-07	77/40, 77/42	2747 m²	171 zł	171 zł	2,6 km
2024-02-29	22/25	1600 m²	163 zł	163 zł	2,1 km

☐ Do kredytu, sądu lub podziału majątku zamów operat u rzeczoznawcy majątkowego.

Szacunek statystyczny, nie operat rzeczoznawcy majątkowego. Typowy błąd metody ±23% (zmierzony ukrywaniem po jednej z 35 transakcji w tej okolicy). Transakcje z 48 miesięcy w promieniu do 3,0 km, ten sam rodzaj gruntu (grunt budowlany). Waga maleje z różnicą powierzchni, odległością (o 63% na 2,5 km) i wiekiem (o 63% na 2,5 roku). Przedział to ważone kwantyle 25 i 75, punkt to ważona mediana. Bez korekty czasowej: trend nie jest wyraźny albo transakcji jest za mało. Cechy takie jak media, dojazd czy zagrożenie powodzią nie zmieniają kwoty, bo nie ma dla nich pewnych przeliczników; pokazujemy je osobno.

Rejestr Cen Nieruchomości, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Orientacyjne dodatkowe koszty

Poza ceną przygotuj ok. 19 000 zł do 56 000 zł

Do tego dochodzą podatek 2% i notariusz, zależne od ceny: policzymy je po wpisaniu ceny ofertowej.

Wpis własności i założenie księgi	200 do 300 zł
Wypisy aktu notarialnego	100 do 300 zł
Mapa do celów projektowych	1200 do 3000 zł
Wznowienie lub okazanie granic	1500 do 4000 zł
Badanie gruntu (3 odwierty i opinia)	1200 do 3000 zł
Adaptacja projektu gotowego	4000 do 12 000 zł
Przyłącze wody	2750 do 8862 zł
Przyłącze kanalizacji	3500 do 11 000 zł
Przyłącze gazu	3300 do 7343 zł
Przyłącze prądu	1500 do 6000 zł
Wyłączenie gruntu z produkcji rolnej	0 zł

Koszty niezależne od ceny	Podatek PCC	Taksa notarialna
19 250 zł do 55 805 zł	**2% ceny**	**według maksymalnych stawek, plus 23% VAT**

Stawki urzędowe są dokładne, pozostałe pozycje to szacunki rynkowe z podanym założeniem. Nie są ofertą.
Ustawa o PCC, Wyniki audytu, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Analiza rynku

Mediana z aktów notarialnych: 160 zł/m² (14 transakcji, promień 3,0 km)

Połowa podobnych działek kosztowała od 111 do 217 zł/m². Przy powierzchni 2398 m² to 265 254 zł do 519 694 zł.



środkowe 50%: 111 do 217 zł, 14 transakcji

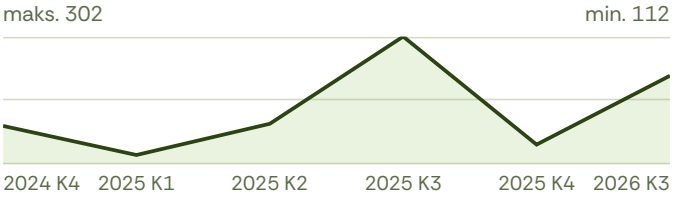
Mediana	Środkowa połowa cen	Transakcje użyte / znalezione	Domy do 1,5 km
160 zł/m²	**111 do 217 zł/m²**	**14 / 109**	**mediana 749 500 zł za nieruchomość (21)**

Mieszkania do 1,5 km	Okres	Promień	Odrzucone jako odstające
mediana 8478 zł/m² (217)	**2024-12-09 do 2026-07-04**	**3,0 km**	**1**

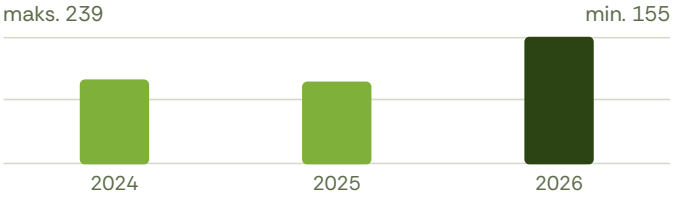
Porównywane
działki budowlane, podobnej wielkości (od 0,4 do 2,5 razy), ostatnie 24 miesiące

Skąd ceny
z aktów notarialnych (Rejestr Cen Nieruchomości (GUGiK))

Mediana ceny za m² w kwartałach (zł/m²)



Mediana ceny według roku (zł/m²)



Ostatnie transakcje

Data	Działka	Powierzchnia	Cena	Cena za m²	Odległość
2026-07-04	17/14	1109 m²	265 000 zł	239 zł	2,5 km
2025-11-17	29/23	1753 m²	310 000 zł	177 zł	1,7 km
2025-10-10	141/3	3018 m²	243 000 zł	81 zł	2,7 km
2025-09-30	29/20	1843 m²	275 000 zł	149 zł	1,7 km
2025-09-15	104	1077 m²	490 000 zł	455 zł	1,1 km

i 9 więcej w raporcie online

Ceny z aktów notarialnych: wolnorynkowe sprzedaże niezabudowanych gruntów, bez udziałów i dróg. Ceny brutto z aktów, bez korekty o czas i stan.

Rejestr Cen Nieruchomości, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

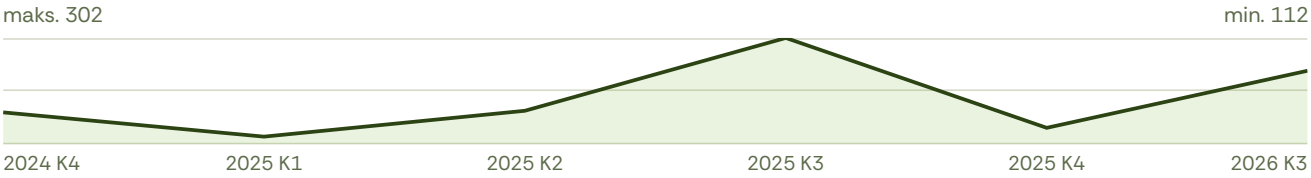
Trendy cen

Za mało transakcji, by policzyć roczną zmianę cen działek

Grunty orne w województwie, grunty słabe (klasy V–VI)	Grunty orne w Polsce, wszystkie klasy
63 274 zł/ha (6,33 zł/m²)	**72 682 zł/ha**

Brak danych: działki w okolicy, zmiana roczna, mieszkania w powiecie.

Działki w okolicy, typowa cena za m² z rejestru cen (zł/m²)



Rejestr Cen Nieruchomości, GUS, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Negocjator ceny

Masz 8 argumentów do rozmowy o cenie

Mediana okolicznych transakcji to 160 zł/m², czyli 383 728 zł za działkę tej wielkości. Wpisz cenę ofertową, żeby porównać.

Mediana rynkowa działki	Zakres rynkowy	Łączny wpływ argumentów
383 728 zł	**265 254 zł do 519 694 zł**	**6 do 16%**

Rejestr Cen Nieruchomości, Ustalenia audytu, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Sprawdzone, bez wskazań

Te rejestry sprawdziliśmy i nie pokazują problemu.

Planowane drogi i inwestycje drogowe
Nie znaleziono planowanych dróg przy działce
Krajowa Integracja MPZP, GUNB RWDZ, odczyt 25.11.2026

Hałas i uciążliwości akustyczne
W pobliżu nie widać dużych źródeł hałasu
Strategiczne mapy hałasu GDDKiA 2022, OpenStreetMap, odczyt 25.11.2026

Lasy w sąsiedztwie
Najbliższy las: 17 m
Dowód 10
Bank Danych o Lasach, OpenStreetMap, odczyt 25.11.2026

Strefa oddziaływania lotniska
Najbliższe lotnisko lub lądowisko: 6,8 km
ULC, OpenStreetMap, odczyt 25.11.2026

Wstrząsy sejsmiczne
W promieniu 100 km nie zarejestrowano wstrząsów od magnitudy 2,5
Credit, odczyt 25.11.2026

Zgodność mapy ze stanem w terenie
Powierzchnia z ewidencji zgadza się z mapą
ULDK, odczyt 25.11.2026

Pole możliwej zabudowy
Pole zabudowy 1661 m², zmieści się dom do 49 × 31 m
Warunki techniczne budynków, odczyt 25.11.2026

Radon
Powiatu nie ma na liście terenów o podwyższonym ryzyku radonu
Rozporządzenie Ministra Zdrowia, odczyt 25.11.2026

Wiatraki i strefa wyłączona
Najbliższa turbina wiatrowa: 2,1 km
GDOŚ, OpenStreetMap, odczyt 25.11.2026

Co zrobić przed zakupem

Na oględziny

Co sprawdzić na miejscu.

- [ ] **Obejrzyj działkę po deszczu i sprawdź, czy nie stoi woda.**
  Model terenu wskazuje tu zagłębienie do 24 cm.
- [ ] **Policz słupy i sprawdź, nad którą częścią działki wiszą przewody.**
  Przez działkę przechodzi przewód elektroenergetyczny
- [ ] Przejdź granice i poszukaj znaków granicznych. Sprawdź, czy ogrodzenie biegnie po granicy.
- [ ] Sprawdź zapachy i kurz, także przy wietrze od strony obiektu.
  Składowisko odpadów: 1,8 km
- [ ] Sprawdź, czy ciężarówka z betonem dojedzie na działkę.
- [ ] Sprawdź zasięg telefonu i internetu na miejscu.
- [ ] **Zapytaj sąsiadów o zalania i poszukaj śladów wody na budynkach i ogrodzeniach.**
  Działka jest poza zasięgiem, ale obszar zalewowy zaczyna się ok. 137 m dalej
- [ ] **Szukaj pęknięć gruntu, pochylonych drzew i spękanych domów w okolicy.**
  Teren sprzyja osuwiskom, rejestr osuwisk czeka na sprawdzenie
- [ ] Poszukaj skrzynek, hydrantów, studzienek i słupków oznaczających sieci.
  Przez działkę przechodzi: prąd; obok: woda przy granicy, 1,2 m, gaz przy granicy, 0,6 m, kanalizacja ok. 2,9 m od działki
- [ ] Przyjedź dwa razy o różnych porach: w dzień roboczy i wieczorem.
- [ ] Porozmawiaj z sąsiadami o wodzie, drodze i planach w okolicy.

Pytania do sprzedającego

Zapisz odpowiedzi w notatkach.

- [ ] **Czy wszystkie działki należą do tego samego właściciela i są sprzedawane razem?**
  Działki: 23/8, 23/7.
- [ ] **Czy toczą się spory o granice, dojazd albo spadek?**
- [ ] **Czy wypłacano odszkodowania za osuwisko lub szkody górnicze i czy jest ugoda?**
- [ ] Czy są współwłaściciele, dzierżawcy lub osoby z prawem pierwokupu?
- [ ] Czy działka jest dzierżawiona i czy pobiera dopłaty rolne?
  Grunt rolny, najlepsza klasa V
- [ ] Czy pod ziemią jest drenaż i czy płaci składki spółce wodnej?
- [ ] **Jaki jest numer księgi wieczystej i czy są w niej wzmianki, służebności lub hipoteki?**
- [ ] **Czy działka była kiedyś zalana lub podmokła i czy zgłaszano szkody?**
- [ ] **Czy podpisał umowę o służebność przesyłu z operatorem sieci?**
  Przez działkę przechodzi przewód elektroenergetyczny
- [ ] Jakie przyłącza są już na działce i czy ma warunki przyłączenia?
  Przez działkę przechodzi: prąd; obok: woda przy granicy, 1,2 m, gaz przy granicy, 0,6 m, kanalizacja ok. 2,9 m od działki
- [ ] Dlaczego sprzedaje i od kiedy działka jest na sprzedaż?

Dokumenty do zdobycia

Co i z którego urzędu.

- [ ] **Aktualny odpis księgi wieczystej**
- [ ] **Wypis i wyrys z planu miejscowego**
  Plan miejscowy dopuszcza zabudowę (3MNW-U)
- [ ] **Opinia geotechniczna**
  Teren sprzyja osuwiskom, rejestr osuwisk czeka na sprawdzenie
- [ ] **Wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej**
- [ ] **Mapa zasadnicza z sieciami**
- [ ] **Zakazy obowiązujące w formie ochrony przyrody**
  Działka leży w: Obszar chronionego krajobrazu Warszawski

- [ ] **Stanowisko konserwatora zabytków**
  Najbliższy zabytek rejestrowy ok. 5 m od działki
- [ ] Informacja o ustaleniach planu ogólnego lub jego projekcie
  Projekt planu ogólnego: strefa zabudowy, poza obszarem uzupełnienia
- [ ] Warunki przyłączenia prądu, wody, kanalizacji i gazu
- [ ] Informacja o zgodzie na odrolnienie i opłatach
  Grunt rolny, najlepsza klasa V

Do kogo zadzwonić

Numery znajdziesz na oficjalnych stronach.

- [ ] **Urząd gminy, wydział planowania i architektury**
  Plan, warunki zabudowy, planowane inwestycje.
- [ ] **Starostwo powiatowe, geodezja**
  Ewidencja, granice, mapa z sieciami.
- [ ] **PGE Dystrybucja**
  Przez działkę przechodzi przewód elektroenergetyczny
- [ ] **Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.**
  Przy granicy, 1,2 m.
- [ ] **Operator gazociągu lub rurociągu przesyłowego**
  W okolicy jest rurociąg przesyłowy.
- [ ] **Regionalna dyrekcja ochrony środowiska**
  Działka leży w: Obszar chronionego krajobrazu Warszawski
- [ ] **Wojewódzki konserwator zabytków**
  Najbliższy zabytek rejestrowy ok. 5 m od działki
- [ ] Wody Polskie, zarząd zlewni
  Działka jest poza zasięgiem, ale obszar zalewowy zaczyna się ok. 137 m dalej
- [ ] Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, oddział terenowy
  Zasady zakupu ziemi rolnej.
- [ ] Notariusz
  Sprawdza księgę i przygotowuje umowę.
- [ ] Polska Spółka Gazownictwa
  Przy granicy, 0,6 m.
- [ ] Geodeta uprawniony
  Wznowienie granic i mapa do celów projektowych.

Od dziś do aktu

Kolejność działań.

1. Dziś: poproś o numer księgi wieczystej i przeczytaj wszystkie działy
2. Uzupełnij brakujące dane
   Źródła bez odpowiedzi: 3. Ponów raport lub zapytaj urząd.
3. Zapytaj gminę o plan miejscowy, plan ogólny i warunki zabudowy
   Plan miejscowy dopuszcza zabudowę (3MNW-U)
4. Jedź na oględziny z listą obok
5. Wystąp o warunki przyłączenia i zapytaj gestorów o strefy
   Dom się mieści, ale działkę ogranicza: pas od jezdni: droga powiatowa
6. Zleć opinię geotechniczną i sprawdzenie granic
7. Policz koszty dodatkowe i negocjuj cenę
   Poza ceną przygotuj ok. 19 000 zł do 56 000 zł
8. Sprawdź u notariusza, czy zakup wymaga zgody państwowego ośrodka rolnictwa (KOWR) lub jest prawo pierwokupu
   Grunt rolny, najlepsza klasa V
9. Podpisz umowę przedwstępną z zapisami o ustalonych ryzykach
10. W dniu aktu sprawdź księgę jeszcze raz i podpisz umowę u notariusza

Cena, pomiary i notatki

Argumenty do negocjacji

Osuwisko — 3–8%
Teren sprzyja osuwiskom, rejestr osuwisk czeka na sprawdzenie

Zagrożenie powodziowe — 2–6%
Działka jest poza zasięgiem, ale obszar zalewowy zaczyna się ok. 137 m dalej

Linia elektroenergetyczna Przez działkę przechodzi przewód elektroenergetyczny	2–6%
Ochrona konserwatorska Najbliższy zabytek rejestrowy ok. 5 m od działki	1–4%
Ochrona przyrody Działka leży w: Obszar chronionego krajobrazu Warszawski	1–4%
Uciążliwe obiekty Składowisko odpadów: 1,8 km	1–4%
Spływ wody po ulewie Po ulewie woda zbierze się po północnej stronie	1–3%
Jakość powietrza Średnia roczna przekracza normę: Benzo(a)piren (państwowy model, 2022)	1–2%

Procent: orientacyjny wpływ na cenę. Propozycja do rozmowy, nie wycena rzeczoznawcy ani gwarancja obniżki.

Pomiary na mapie

Przykład: front działki	40 m	
Przykład: miejsce na dom		120 m²

Pomiary orientacyjne, nie zastępują pomiaru geodety.

Notatki

Przykład: notatka z wizyty. Wjazd od drogi jest przejezdny, sprawdzić drzewa przy granicy.

Aneks: dane uzupełniające

Edukacja i wykształcenie

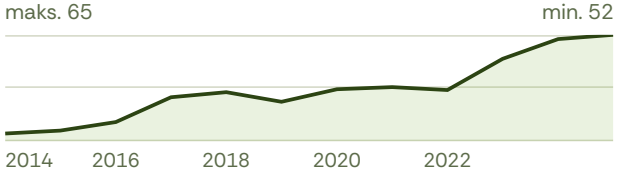
Wyższe wykształcenie ma 65,3% dorosłych w regionie (w Polsce 40,0%).

W regionie wykształcenie wyższe ma 65,3% osób w wieku 25-64 lat, w kraju 40,0%. Konkretne szkoły w pobliżu znajdziesz w module o usługach.

Dorośli z wyższym wykształceniem, 2025 (%)

region Warszawski stołeczny	**65,3**
Polska	**40**

Dorośli z wyższym wykształceniem (region Warszawski stołeczny) (%)



GUS, Eurostat, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Gęstość zaludnienia

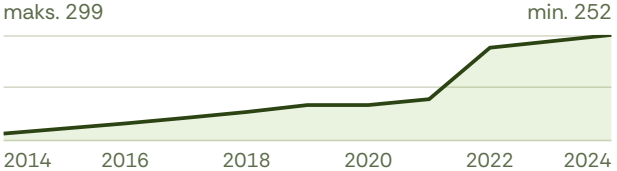
Gmina Góra Kalwaria jest wiejska o umiarkowanym zaludnieniu: 200 osób na km².

Średnia dla Polski to 119 osób na km².

Gęstość zaludnienia, 2026 (os./km²)

gmina Góra Kalwaria	**200**
powiat piaseczyński	**355**
podregion Warszawski zachodni	**299**
woj. mazowieckie	**147**

Gęstość w podregionie (podregion Warszawski zachodni) (os./km²)

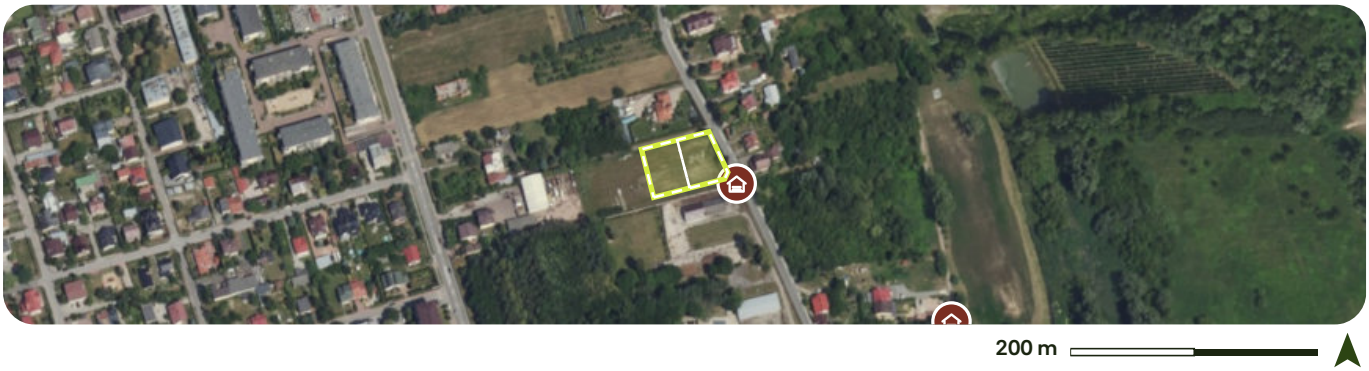


GUS, Eurostat, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Azbest w okolicy

Zgłoszony azbest w promieniu 500 m: lokalizacje 14, najbliżej 9 m

Nieuszkodzone pokrycia azbestowe w sąsiedztwie zwykle nie stanowią zagrożenia.



Azbest

Lokalizacje z azbestem do 500 m	W tym budynki z azbestem	Najbliższy zgłoszony azbest
14	**14**	**9 m**

Nie stwierdzono: azbest zgłoszony na tej działce.

Najbliższe wyroby azbestowe

Działka	Odległość	Stopień pilności	Masa
141801_4.0701.24	9 m	III (ocena do 5 lat)	4500 kg
141801_4.0701.34/1	97 m	II (ocena do roku)	1200 kg
141801_4.0701.41/3	151 m	II (ocena do roku)	900 kg
141801_4.0701.16/3	265 m	III (ocena do 5 lat)	1800 kg
141801_4.0202.80/1	277 m	II (ocena do roku)	1500 kg

i 5 więcej w raporcie online

Baza zawiera tylko zgłoszone i zinwentaryzowane wyroby. Brak wpisu nie wyklucza azbestu na dachu lub w ziemi.

Baza Azbestowa, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Zasięg dojścia i dojazdu

Pieszo: szkoła 9 min, park 9 min, autobus 11 min. Autem do szpitala 26 min.

Mapa pokazuje zasięg pieszo (do 30 min), rowerem (do 20 min) i autem (do 60 min) oraz trasy dojścia do najważniejszych miejsc.



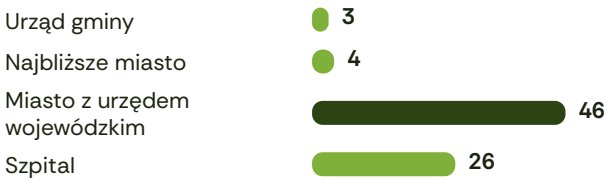
Pieszo do 30 min · Pieszo do 20 min · Pieszo do 15 min · Pieszo do 10 min · Pieszo do 5 min

Szkoła **9 min pieszo (647 m)**	Park **9 min pieszo (724 m)**	Autobus **11 min pieszo (915 m)**	Sklep **11 min pieszo (934 m)**
Poczta **11 min pieszo (931 m)**	Paczkomat **11 min pieszo (847 m)**	Apteka **12 min pieszo (963 m)**	Przychodnia lub lekarz **13 min pieszo (1,1 km)**
Plac zabaw **13 min pieszo (1,0 km)**	Przedszkole **16 min pieszo (1,3 km)**	Pociąg i kolej miejska **28 min pieszo (2,4 km)**	Urząd gminy **3 min autem (1,1 km)**
Najbliższe miasto **4 min autem (1,1 km)**	Miasto z urzędem wojewódzkim **46 min autem (33,1 km)**	Szpital **26 min autem (19,0 km)**	

Czas dojścia pieszo po sieci dróg (min)



Czas dojazdu samochodem (min)



Czas dojścia liczony od środka działki po drogach i ścieżkach z OpenStreetMap. Czas jazdy bez korków i postojów. Szpital to najbliższy czasowo obiekt oznaczony w OpenStreetMap; nie sprawdzamy, czy ma oddział ratunkowy. Urzędy, których nie znaleziono, są pominięte.

OpenStreetMap, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Ciemne niebo

Łuna świateł osłabia widok gwiazd

Ocena porównuje światło widziane nocą z satelity nad działką i w promieniu 20 km.

Okolica nocą **umiarkowanie jasno**	Światło do 1 km **45%**	Światło do 5 km **33%**	Światło do 20 km **28%**

Noce w próbie
5

NASA Black Marble VNP46A2, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Stany rzek w pobliżu

Najbliższy wodowskaz Gusin (Wiała), 11,0 km: poniżej stanu ostrzegawczego

Bieżący stan rzek w okolicy. Nie mówi, czy sama działka jest zagrożona. Do tego służy moduł powodziowy.

Gusin, Wiała (11,0 km) **143 cm, poniżej stanu ostrzegawczego**	Piaseczno, Jeziorka (14,7 km) **184 cm, poniżej stanu ostrzegawczego**	Wólka Mlądzka, Świder (18,4 km) **72 cm, poniżej stanu ostrzegawczego**	Cyganówka, Wilga (21,4 km) **125 cm, bez progów**

IMGW-PIB, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Historyczne zdjęcia lotnicze

Dostępne zdjęcia z 5 okresów, najstarsze z 2010 r. lub wcześniej

Porównaj zdjęcia: szukaj śladów zalania, wykopów, nasypów, składowania odpadów i dawnej zabudowy.



Stan na 2010 r.



Stan na 2015 r.



Stan na 2019 r.



Aktualne

Różne zdjęcia archiwalne
4

Rok oznacza najnowsze zdjęcie dostępne na koniec danego okresu, samo zdjęcie może być starsze.

GUGiK, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Strefy śniegu, wiatru i przemarzania

Orientacyjnie: strefa śniegowa 2, wiatrowa 1, przemarzanie 1,0 m

Od tych stref zależą przekroje więźby, mocowanie dachu i głębokość fundamentów. Strefy potwierdza projektant, a projekt gotowy trzeba do nich dopasować.

Obciążenie śniegiem	Obciążenie wiatrem	Głębokość przemarzania	Wysokość działki
strefa 2	**strefa 1**	**1,0 m**	**118 m n.p.m.**

- [ ] Poproś projektanta o potwierdzenie stref i głębokości posadowienia po badaniu gruntu

Warunki techniczne budynków, PN-EN 1991-1-4, PN-81/B-03020 i PN-EN 1997-1, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Klimat i opady

Średnio 550 mm opadu rocznie i 9,0°C, najczęściej wieje wiatr zachodni

Taras i wejście warto osłonić od strony przeważającego wiatru, a odwodnienie dobrać do najsilniejszego opadu dobowego.

Norma temperatury 1991–2020 **9,0°C**	Norma opadu 1991–2020 **550 mm**	Dni z pokrywą śnieżną (norma krajowa) **48 rocznie**	Usłonecznienie (norma krajowa) **1997 godzin rocznie**
Średni roczny opad z 20 lat (NASA) **641 mm**	Opad w 2025 r. **558 mm**	Średnia temperatura z 20 lat **8,9°C**	Średnia temperatura w 2025 r. **9,7°C**
Największy opad dobowy z 21 lat **45,0 mm**	Dni ze śniegiem **34 rocznie**	Dni słoneczne **135 rocznie**	Wiatr przeważający **zachodni, 23% dni**

Skąd wieje wiatr (% dni) (%)



N: 8,1	NE: 7,4	E: 9,9	SE: 11
S: 11	SW: 16	W: 23	NW: 14

IMGW-PIB, NASA POWER, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

Czystość i drobiazgi okolicy

Najbliższy kosz: 357 m, w promieniu 500 m jest ich 11. Na ławkę masz 385 m.

Drobiazgi, które zauważysz na spacerze. Nie wpływają na ocenę działki.

Kosze na psie odchody **30, najbliżej 357 m**	Kosze na śmieci **19, najbliżej 630 m**
Pojemniki do segregacji **6, najbliżej 507 m**	Ławki **70, najbliżej 385 m**
Toalety **1, najbliżej 833 m**	Poidełka z wodą **2, najbliżej 828 m**
Stojaki rowerowe **8, najbliżej 580 m**	Wybiegi dla psów **4, najbliżej 548 m**
Punkty widokowe **1, najbliżej 625 m**	Murale **2, najbliżej 633 m**
Rzeźby i inna sztuka **5, najbliżej 290 m**	Tablice informacyjne **39, najbliżej 365 m**
Ogrody działkowe i społeczne **1, najbliżej 488 m**	

OpenStreetMap, odczyt 25.11.2026

wróć do spisu

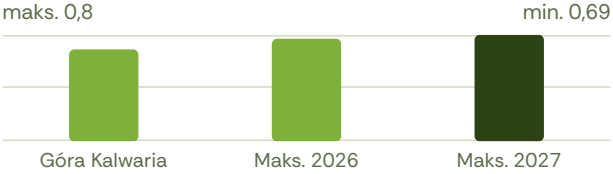
Podatek od nieruchomości

Podatek od tej działki jako budowlanej to około 1655 zł rocznie (0,69 zł/m² w gminie Góra Kalwaria).

Dom 150 m² doda 168 zł rocznie. Dopóki grunt w ewidencji jest rolny lub leśny, płacisz znacznie niższy podatek rolny lub leśny.

Grunt rocznie **1655 zł**	Dom 150 m² rocznie **168 zł**
Stawka na tle gmin **wyższa niż w 76% gmin**	Uchwała **XXI/267/2025**

Stawka za grunt pozostały: gmina i maksimum (zł/m²)



- [ ] Sprawdź w urzędzie gminy stawki na 2027 rok: uchwały zapadają zwykle do końca grudnia.

MF, M.P. 2025 poz. 726, M.P. 2026 poz. 741, odczyt 25.11.2026

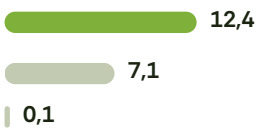
wróć do spisu

Migracje ludności

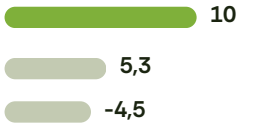
Więcej osób się tu wprowadza, niż wyjeżdża: saldo +12,4 na 1000 osób (podregion Warszawski zachodni, 2024).

Napływ mieszkańców podtrzymuje popyt na działki i usługi, a odpływ go osłabia.

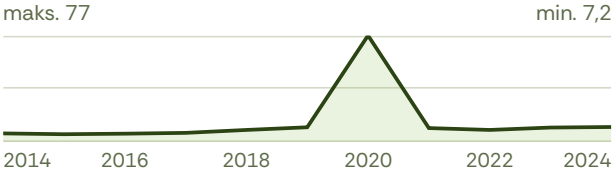
Saldo migracji na 1000 osób, 2024 (‰)



Zmiana liczby ludności na 1000 osób, 2024 (‰)



Saldo migracji na 1000 osób (podregion Warszawski zachodni) (‰)



Eurostat, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Potencjał pompy ciepła

Przewodności gruntu teraz nie da się sprawdzić

Mapy geotermii Państwowego Instytutu Geologicznego teraz nie odpowiadają. Pompa powietrzna nie zależy od gruntu.

Odwiert bez prawa geologicznego, poza obszarem górniczym	Hałas pompy przy domach jednorodzinnych
do 30 m	**do 40 dB w nocy**

Brak danych: obszar górniczy.

- [ ] Sprawdź tę pozycję ponownie za kilka godzin

ISRIC – World Soil Information, Prawo budowlane, Prawo geologiczne i górnicze, Prawo wodne, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

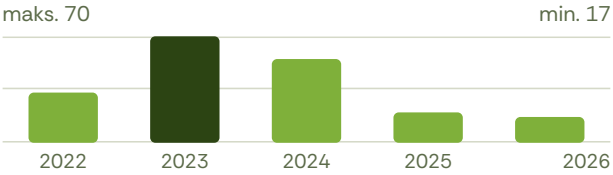
Susza i deszcze nawalne

Susza rolnicza dotknęła większość upraw w 2 z 5 ostatnich lat

Średnio 39% kombinacji uprawa i gleba w gminie przekraczało kryterium suszy. Przy ulewie raz na 10 lat z dachu 150 m² spłynie w kwadrans około 2,9 m³ wody.

Lata z suszą w większości upraw	15 minut, raz na 10 lat
2 z 5	**19,4 mm**
1 godzina, raz na 10 lat	Doba, raz na 100 lat
27,5 mm	**96,4 mm**

Udział upraw i gleb z suszą (%)



- [ ] Zaplanuj zbiornik na deszczówkę: łagodzi i suszę, i ulewy

IUNG-PIB, Źródłem pochodzenia danych jest IMGW-PIB, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Punkty graniczne i pliki do pobrania

Wspólny obrys wyznacza 7 punktów, najdłuższy bok ma 40,0 m.

Współrzędne możesz wgrać do nawigacji w telefonie i przejść granicę w terenie albo przekazać projektantowi.

Kształt	Liczba punktów
foremna, zbliżona do kwadratu	**7**
Najkrótszy bok	Najdłuższy bok
5,91 m	**39,96 m**
Obwód	Działki w zestawie
197,7 m	**2**

Nie stwierdzono: adres na działce.

- [ ] Przed ogrodzeniem lub budową zleć geodecie okazanie albo wznowienie znaków granicznych.

ULDK GUGiK, PRG, odczyt 25.11.2026 wróć do spisu

Czego na razie nie wiemy

Schrony i miejsca ukrycia	Otwarte dane nie wskazują schronów w promieniu 5 km.

Co sprawdziliśmy

80 tematów z wynikiem

11 bez informacji

105 różnych źródeł

Odczyt 25 listopada 2026 19:34; informacje mogą mieć do 6 godzin. Zielony punkt: mamy wynik. Szary punkt: na razie brak informacji. Raport opiera się tylko na wymienionych rejestrach i obliczeniach.

Zastrzeżenia

- Raport ma charakter informacyjny i powstał automatycznie z publicznie dostępnych danych. Nie jest dokumentem urzędowym, poradą prawną ani wyceną nieruchomości.
- Dane w rejestrach bywają niepełne, nieaktualne lub przesunięte względem stanu w terenie. Brak informacji nie oznacza braku ograniczeń.
- Przed zakupem uzyskaj wypis i wyrys z ewidencji, wypis z planu miejscowego lub decyzję o warunkach zabudowy oraz sprawdź księgę wieczystą.
- Obliczenia terenu, spływu wody, nasłonecznienia, zabudowy i kosztów są orientacyjne i nie zastępują projektu ani badań geotechnicznych.
- Dane OpenStreetMap: © współtwórcy OpenStreetMap, licencja ODbL.

- OpenStreetMap
  Strefy ograniczeń i bezpieczne miejsce, Złoża i tereny górnicze, Strefa oddziaływania lotniska, Wiatraki i strefa wyłączona, Maszty telekomunikacyjne, Hałas i uciążliwości akustyczne, Skażenia, składowiska, mogilniki, Strefy ochronne, Pokrycie terenu, Melioracja terenu, Linie elektroenergetyczne, Ruch samochodów na drodze, Komunikacja i dojazdy, Wody powierzchniowe, Lasy w sąsiedztwie, Otoczenie działki, Parkowanie i strefy płatne, Krajobraz i turystyka, Szkoły, sklepy, zdrowie, Zabudowa w sąsiedztwie, Schrony i miejsca ukrycia, Czystość i drobiazgi okolicy, Uciążliwe obiekty

- GUNB, rejestr wniosków, decyzji i zgłoszeń
  Planowane inwestycje na działce, Ile trwa pozwolenie w Twoim urzędzie, Inwestycje i pozwolenia w okolicy

- Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.: Wody Polskie, BIP: taryfy
  Uzbrojenie terenu, Przyłącza: prąd, woda, gaz, kanalizacja, Trudność i koszt doprowadzenia mediów

- GUGiK, Krajowa Integracja Uzbrojenia Terenu
  Strefy ograniczeń i bezpieczne miejsce, Trudność i koszt doprowadzenia mediów

- Zawiera zmodyfikowane informacje Copernicus EMS 2026: EFAS, scenariusze zalewu
  Podtopienia

- Eurostat, dane regionalne
  Demografia i struktura społeczna, Gęstość zaludnienia, Dochody i zamożność, Edukacja i wykształcenie, Rynek pracy i bezrobocie, Migracje ludności, Rozwój gospodarczy i inwestycje gminy

- Sieci gazowe z 2013 r. (Dz.U. 2013 poz. 640; akt uchylony 21.09.2026, następcy nie ustalono, wartość z poprzedniego aktu, potwierdź u operatora)
  Strefy ograniczeń i bezpieczne miejsce

- Prawo wodne (Dz.U. 2026 poz. 1335)
  Strefy ograniczeń i bezpieczne miejsce, Możliwość wykonania studni, Szambo lub przydomowa oczyszczalnia, Potencjał pompy ciepła

- PGE Dystrybucja: Taryfa PGE Dystrybucja 2026, rozdz. 8: wykaz gmin
  Uzbrojenie terenu, Przyłącza: prąd, woda, gaz, kanalizacja, Trudność i koszt doprowadzenia mediów

- ISRIC – World Soil Information, SoilGrids 2.0, CC BY 4.0
  Warunki gruntowe i podłoże, Szambo lub przydomowa oczyszczalnia, Potencjał pompy ciepła

- Rozporządzenie o BHP przy robotach budowlanych (Dz.U. 2003 nr 47 poz. 401)
  Strefy ograniczeń i bezpieczne miejsce

- Wyniki pozostałych modułów raportu
  Czy da się tu budować

- Warunki techniczne budynków z 2002 r. (tekst jednolity) (Dz.U. 2022 poz. 1225; akt uchylony 21.09.2026, stosowany przejściowo przez 18 miesięcy od 20.09.2026: art. 102a i 102b Prawa budowlanego)
  Strefy ograniczeń i bezpieczne miejsce

- GUS, Bank Danych Lokalnych
  Demografia i struktura społeczna, Dochody i zamożność, Edukacja i wykształcenie, Rynek pracy i bezrobocie, Rozwój gospodarczy i inwestycje gminy, Bezpieczeństwo i przestępczość

- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. 2026 poz. 538
  Co można tu postawić, a czego nie, Co można zrobić z tą działką

- Polska Spółka Gazownictwa: Taryfa nr 14 PSG, rozdz. 3
  Uzbrojenie terenu, Przyłącza: prąd, woda, gaz, kanalizacja, Trudność i koszt doprowadzenia mediów

- Warunki techniczne budynków (Dz.U. 2022 poz. 1225)
  Możliwość wykonania studni, Szambo lub przydomowa oczyszczalnia, Strefy śniegu, wiatru i przemarzania

- Zawiera zmodyfikowane informacje Copernicus EMS 2026: GloFAS, powódź raz na 100 lat
  Podtopienia

- EGiB / ULDK
  Strefy ograniczeń i bezpieczne miejsce

- GUGiK NMT
  Podtopienia, Osuwiska, Wyrównanie terenu i masy ziemne, Ukształtowanie terenu, Ulewa na działce
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych; ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego
  Odrolnienie i obrót ziemią
- Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. 2026 poz. 69)
  Możliwość wykonania studni, Potencjał pompy ciepła
- Rozporządzenie o dopuszczalnych poziomach hałasu (Dz.U. 2014 poz. 112)
  Potencjał pompy ciepła
- GUS, Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym
  Demografia i struktura społeczna, Gęstość zaludnienia
- KOWR, prawo pierwokupu w praktyce
  Co można tu postawić, a czego nie, Co można zrobić z tą działką
- ULC, rejestr lotnisk i powierzchnie ograniczające
  Strefa oddziaływania lotniska
- EZiUDP, ewidencja usług danych przestrzennych
  Decyzje o warunkach zabudowy
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, art. 12 ust. 7
  Odrolnienie i obrót ziemią
- Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę (Dz.U. 2024 poz. 757)
  Trudność i koszt doprowadzenia mediów
- GDDKiA, Generalny Pomiar Ruchu 2025, drogi krajowe
  Ruch samochodów na drodze
- Rozporządzenie Ministra Zdrowia, Dz.U. 2020 poz. 1139
  Radon
- IMGW-PIB, normy klimatyczne 1991–2020
  Klimat i opady
- Credit: EMSC-CSEM SeismicPortal, CC BY 4.0
  Wstrząsy sejsmiczne
- MF, wskaźnik dochodów podatkowych G na 2024 r.
  Dochody i zamożność
- Krajowa Integracja MPZP
  Plan miejscowy, Planowane drogi i inwestycje drogowe, Planowane inwestycje na działce
- ULDK GUGiK
  Kształt i powierzchnia, Punkty graniczne i pliki do pobrania, Dostęp drogowy, Analiza sąsiedztwa działki
- Prawo budowlane (Dz.U. 2026 poz. 524)
  Szambo lub przydomowa oczyszczalnia, Potencjał pompy ciepła
- Bank Danych o Lasach, dane wytworzone na bieżąco, pozyskane 25.11.2026
  Lasy w sąsiedztwie
- Ustawa o PCC, rozporządzenie o taksie notarialnej, ustawa o kosztach sądowych
  Orientacyjne dodatkowe koszty
- ISOK / Wody Polskie, mapy zagrożenia powodziowego
  Zagrożenie powodziowe
- Strategiczne mapy hałasu GDDKiA 2022
  Hałas i uciążliwości akustyczne
- BDOT10k GUGiK
  Strefy ochronne, Pokrycie terenu, Zabudowa w sąsiedztwie
- KIUT GUGiK
  Uzbrojenie terenu, Przyłącza: prąd, woda, gaz, kanalizacja
- Taryfy operatorów prądu na 2026 r., taryfa nr 14 PSG
  Trudność i koszt doprowadzenia mediów
- PIG-PIB
  Wody podziemne i hydrogeologia, Możliwość wykonania studni
- PN-EN 1991-1-4 (opis: Inżynier Budownictwa)
  Strefy śniegu, wiatru i przemarzania
- IUNG-PIB, System Monitoringu Suszy Rolniczej
  Susza i deszcze nawalne
- Eurostat, siatka spisu powszechnego 2021
  Demografia i struktura społeczna
- Złożenie innych analiz raportu
  Jakość życia w gminie, Potencjał rozwojowy okolicy
- EGiB / KIEG
  Odrolnienie i obrót ziemią, Dostęp drogowy, Gleba i klasy gruntu, Analiza sąsiedztwa działki
- Rozporządzenie o GESUT, § 5 i § 7 (Dz.U. 2021 poz. 1374)
  Uzbrojenie terenu, Przyłącza: prąd, woda, gaz, kanalizacja
- Rozporządzenie o wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi (Dz.U. 2019 poz. 1311)
  Szambo lub przydomowa oczyszczalnia
- Źródłem pochodzenia danych jest IMGW-PIB (PMAXTP), dane zostały przetworzone
  Susza i deszcze nawalne
- Wyniki audytu tej działki
  Co można tu postawić, a czego nie, Co można zrobić z tą działką
- Prawo budowlane, Dz.U. 2026 poz. 524
  Co można tu postawić, a czego nie, Co można zrobić z tą działką
- Wody Polskie, wstępna ocena ryzyka powodziowego
  Podtopienia
- GUNB RWDZ
  Planowane drogi i inwestycje drogowe, Inwestycje oddziałujące na środowisko
- PIG-PIB: strefy uzdrowiskowe i pobory wód
  Strefy ochronne
- Prawo energetyczne, art. 7 (Dz.U. 2026 poz. 43)
  Trudność i koszt doprowadzenia mediów
- OpenStreetMap, Photon lub Nominatim
  Zasięg dojścia i dojazdu
- Utrzymanie czystości i porządku w gminach (Dz.U. 2025 poz. 733)
  Szambo lub przydomowa oczyszczalnia
- PN-81/B-03020 i PN-EN 1997-1 (opis: Inżynier Budownictwa)
  Strefy śniegu, wiatru i przemarzania
- NASA Black Marble VNP46A2, GIBS/ESDIS
  Ciemne niebo
- MF, Dochody jednostek samorządu terytorialnego na 2026 r.
  Dochody i zamożność

- Eurostat, przestępstwa odnotowane przez policję
  Bezpieczeństwo i przestępczość
- M.P. 2026 poz. 741 (stawki maksymalne 2027)
  Podatek od nieruchomości
- ISOK, GDOŚ, SOPO, PIG-PIB
  Strefy ograniczeń i bezpieczne miejsce
- GDOŚ, elektrownie wiatrowe
  Wiatraki i strefa wyłączona
- Rejestr Urbanistyczny
  Plan miejscowy, Plan ogólny gminy
- NID, usługa INSPIRE
  Dziedzictwo kulturowe i archeologia
- PRG: punkty adresowe
  Punkty graniczne i pliki do pobrania
- Horyzont: Terrain Tiles
  Nasłonecznienie i fotowoltaika
- GUGiK, archiwalna ortofotomapa
  Historyczne zdjęcia lotnicze
- UKE, internet.gov.pl
  Internet i światłowód
- GIOŚ, API jakości powietrza
  Jakość powietrza
- IMGW-PIB, dane publiczne
  Stany rzek w pobliżu
- GUGiK NMPT i NMT
  Zabudowa w sąsiedztwie
- Wyniki audytu
  Orientacyjne dodatkowe koszty
- Rejestr Cen Nieruchomości
  Analiza rynku, Trendy cen, Negocjator ceny
- GUS, ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym
  Trendy cen
- Drogi publiczne (Dz.U. 2025 poz. 889)
  Strefy ograniczeń i bezpieczne miejsce
- PIG-PIB / WUG
  Szkody górnicze i koncesje
- Usługi WMS gminy i powiatu
  Decyzje o warunkach zabudowy
- EGiB GUGiK
  Struktura własności gruntów
- Mapa glebowo-rolnicza GUGiK 1:5000
  Pokrycie terenu
- Warunki techniczne budynków, § 12
  Pole możliwej zabudowy
- Wody Polskie, ewidencja
  Melioracja terenu
- OpenStreetMap, Valhalla lub OSRM
  Zasięg dojścia i dojazdu
- GIOŚ, ocena roczna 2022
  Jakość powietrza
- GDOŚ, NMT GUGiK
  Krajobraz i turystyka
- PSP, Gdzie się ukryć
  Schrony i miejsca ukrycia
- Ustalenia audytu
  Negocjator ceny
- M.P. 2025 poz. 726 (stawki maksymalne 2026)
  Podatek od nieruchomości
- Rejestr Cen Nieruchomości (GUGiK), akty notarialne
  Szacunek wartości działki
- EGMS / PIG-PIB
  Osiadanie gruntu
- Baza Azbestowa (MRiT), WFS
  Azbest w okolicy
- Ministerstwo Sprawiedliwości, EKW
  Księga wieczysta
- KIEG
  Kształt i powierzchnia
- PVGIS 5.3
  Nasłonecznienie i fotowoltaika
- ULDK, EGiB, BDOT10k
  Zgodność mapy ze stanem w terenie
- KIUT / GESUT, GUGiK
  Linie elektroenergetyczne
- GDOŚ, WFS form ochrony przyrody
  Ochrona przyrody
- NASA POWER
  Klimat i opady
- ULDK i KIEG GUGiK
  Zabudowa w sąsiedztwie
- MF, baza SP-1 2026 część A
  Podatek od nieruchomości