

Audyt Działki

Kompleksowa analiza nieruchomości gruntowej



NUMER DZIAŁKI:

141803_2.0013.8/3

OBRĘB:

Łazy

GMINA:

Lesznowola

POWIAT:

piaseczyński

POWIERZCHNIA:

998 m²

WERDYKT

Działka z ryzykiem w obszarze budynki na działce – wyjaśnij temat przed umową

25 z 28 sekcji bez zastrzeżeń.

Przed umową wyjaśnij przede wszystkim budynki na działce: Istniejący budynek trzeba uwzględnić przy planowaniu rozbudowy lub nowej inwestycji; jakość powietrza: Średnioroczne PM_{2.5} sięga 14,1 µg/m³ – mieści się w polskiej normie, ale prawie trzykrotnie przekracza zalecenie WHO; oraz zanieczyszczenie światłem: Działka leży w obszarze o wysokim zanieczyszczeniu światłem, w skali Bortle to klasa 8 na 9.

Top 3 ryzyka:

Jakość powietrza

Średnioroczne PM2.5 sięga 14,1 µg/m³ – mieści się w polskiej normie, ale prawie trzykrotnie przekracza zalecenie WHO, a teren leży w strefie alertów smogowych.

→ [sekcja 8.3](#)

Budynki na działce

Na działce stoi budynek o powierzchni zabudowy ok. 221,7 m², opisany w ewidencji jako jednorodzinny z elementem lotniskowym, co zmienia charakter zakupu.

→ [sekcja 1.3](#)

Zanieczyszczenie światłem

Działka leży w obszarze o wysokim zanieczyszczeniu światłem, w skali Bortle to klasa 8 na 9, typowa dla podwarszawskiej strefy podmiejskiej.

→ [sekcja 9.5](#)

Top 3 atuty:

Czas dojazdu samochodem

Regionalny zasięg autem wygląda użytecznie: przychodnia – ok. 3 min autem, szpital – ok. 10 min autem i pogotowie – ok. 10 min autem.

→ [sekcja 9.3](#)

Łączność mobilna i internet

Stały internet jest szybki – pomiary pokazują ok. 223 Mb/s pobierania i 162 Mb/s wysyłania przy niskim opóźnieniu 7 ms.

→ [sekcja 3.7](#)

Położenie i dane rejestrowe

Lokalizacja, obręb, gmina i dane ewidencyjne działki.

→ [sekcja 1.1](#)

Wnioski

Średnioroczne PM2.5 sięga 14,1 µg/m³ – mieści się w polskiej normie, ale prawie trzykrotnie przekracza zalecenie WHO, a teren leży w strefie alertów smogowych. Dodatkowo na działce stoi budynek o powierzchni zabudowy ok. 221,7 m², opisany w ewidencji jako jednorodzinny z elementem lotniskowym, co zmienia charakter zakupu. Średnia rynkowa dla działek budowlanych to ok. 616,5 zł/m². W ciągu ostatnich 24 miesięcy zawarto 26 transakcji porównywalnych działek w promieniu 2,5 km. Przed decyzją zakupową trzeba domknąć kluczowe ryzyka dokumentami źródłowymi.

Co dalej?

- Odpis z księgi wieczystej** – Poproś sprzedającego o numer księgi wieczystej i sprawdź własność, hipoteki oraz służebności w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piasecznie.
- Potwierdź parametry MPZP** – Zamów wypis i wyrys z MPZP w urzędzie gminy, żeby potwierdzić parametry zabudowy.
- Zleć geodecie lub sprawdź w Starostwie Powiatowym...** – Zleć geodecie lub sprawdź w Starostwie Powiatowym w Piasecznie status budynku o powierzchni ok. 221,7 m², w tym pozwolenie na użytkowanie i wpływ na dalszą zabudowę.

Audyt ma charakter informacyjny i nie stanowi operatu szacunkowego, opinii geotechnicznej, opinii prawnej ani gwarancji możliwości zabudowy. Dane pochodzą z publicznych rejestrów i źródeł zewnętrznych dostępnych w dniu generowania. Przed zakupem należy potwierdzić kluczowe ustalenia u notariusza, geodety, projektanta i we właściwym urzędzie.

Spis treści

Lokalizacja i geometria

1.1	Położenie i dane rejestrowe	4
1.2	Parametry geometryczne działki	5
1.3	Budynki na działce	6

Analiza cenowa

2.1	Transakcje w okolicy	7
2.2	Szacunek wartości rynkowej	8

Formalności, dojazd i media

3.1	MPZP	9
3.2	Pozwolenia na budowę w okolicy	10
3.3	Plan Ogólny Gminy	11
3.4	Analiza Księgi Wieczystej	12
3.5	Dostęp do drogi	13
3.6	Sieci i media	14
3.7	Łączność mobilna i internet	15

Środowisko i przyroda

4.1	Ochrona i bufor środowiskowe	16
-----	------------------------------	--------------------

Zagrożenia naturalne

5.1	Zagrożenie powodziowe	17
5.2	Osuwiska, wody gruntowe i geologia lokalna	18

Geologia i gleba

6.1	Przydatność gruntów i klasa bonitacyjna	19
-----	---	--------------------

Teren i klimat

7.1	Ukształtowanie terenu	20
7.2	Klimat i mikroklimat	21
7.3	Potencjał solarny	22
7.4.1	Roczne (średnia roczna)	23
7.4.2	Lato (czerwiec-sierpień)	24
7.4.3	Jesień (wrzesień-listopad)	25
7.4.4	Zima (grudzień-luty)	26

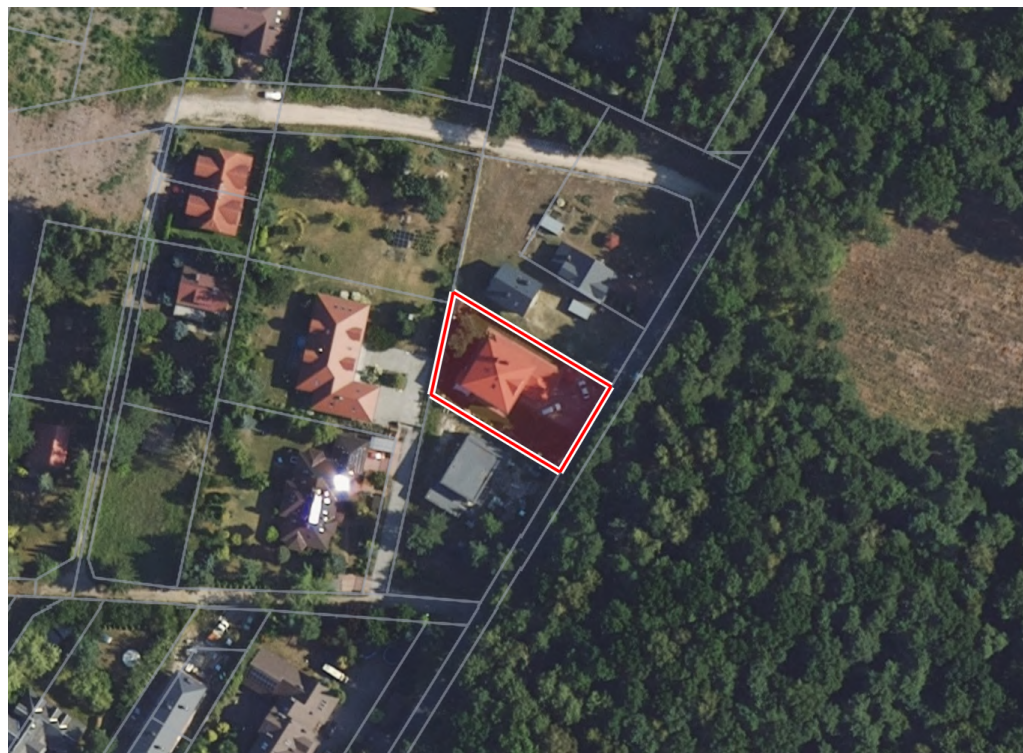
Komfort i uciążliwości

8.1	Hałas	27
8.2	Uciążliwe obiekty i zanieczyszczenia	28
8.3	Jakość powietrza	29
8.4	Hałas lotniczy i bliskość lotnisk	30

Otoczenie i dostępność

9.1	Obiekty użyteczności publicznej	31
9.2	Czas dojścia pieszego	34
9.3	Czas dojazdu samochodem	35
9.4	Bezpieczeństwo i statystyki lokalne	36
9.5	Zanieczyszczenie światłem	37

1.1 Położenie i dane rejestrowe



LEGENDA

- Granica działki
- Granice sąsiednich działek

Podsumowanie:

Działka o numerze 141803_2.0013.8/3 leży w obrębie Łazy, gmina Lesznowola, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie. Powierzchnia z rejestru to 991 m². To dane identyfikacyjne, które przed podpisaniem aktu warto zestawzić z wypisem z ewidencji gruntów.

IDENTYFIKATOR DZIAŁKI

141803_2.0013.8/3

Dodatkowe informacje

Gmina	Lesznowola
Obręb	Łazy
Powiat	powiat piaseczyński
Województwo	mazowieckie

1.2 Parametry geometryczne działki



Podsumowanie:

Działka ma 24 m frontu i 45 m głębokości, a po odjęciu odległości od granic (6 m od drogi, po 4 m z boków i z tyłu) zostaje ok. 504 m² realnej powierzchni pod zabudowę. Standardowy dom o rzucie 120 m² mieści się tu z dużym zapasem na taras, wjazd i ogród. Kształt jest regularny i szeroki, więc rozplanowanie domu, dojazdu i miejsc postojowych nie wymusza kompromisów. Punktem odniesienia dla kształtu jest działka będąca regularnym prostokątem.

SZEROKOŚĆ FRONTU

24,4 m

Dodatkowe informacje

Wąski pas dojazdowy	Nie
Głębokość działki (m)	45 m
Efektywna głębokość zabudowy (m)	39 m
Koperta zabudowy (m ²)	503,8 m ²
Szerokość koperty (m)	16 m

1.3 Budynki na działce



LEGENDA

- Granica działki
- Budynek na działce
- Budynek (BDOT10k)

Podsumowanie:

Na działce stoi budynek o powierzchni zabudowy około 221,7 m², w ewidencji opisany jako budynek jednorodzinny z elementem letniskowym. To oznacza, że nie kupujesz pustej parceli – przed transakcją trzeba ustalić stan prawny tej zabudowy, bo decyduje on i o cenie, i o tym, czy budynek można legalnie użytkować albo rozebrać pod nową inwestycję.

CO DALEJ?

Sprawdź w ewidencji budynków w Starostwie Powiatowym w Piasecznie, czy budynek jest zalegalizowany i ma pozwolenie na użytkowanie.

Poproś sprzedającego o numer księgi wieczystej i potwierdź u notariusza, czy budynek jest w niej ujawniony jako część nieruchomości.

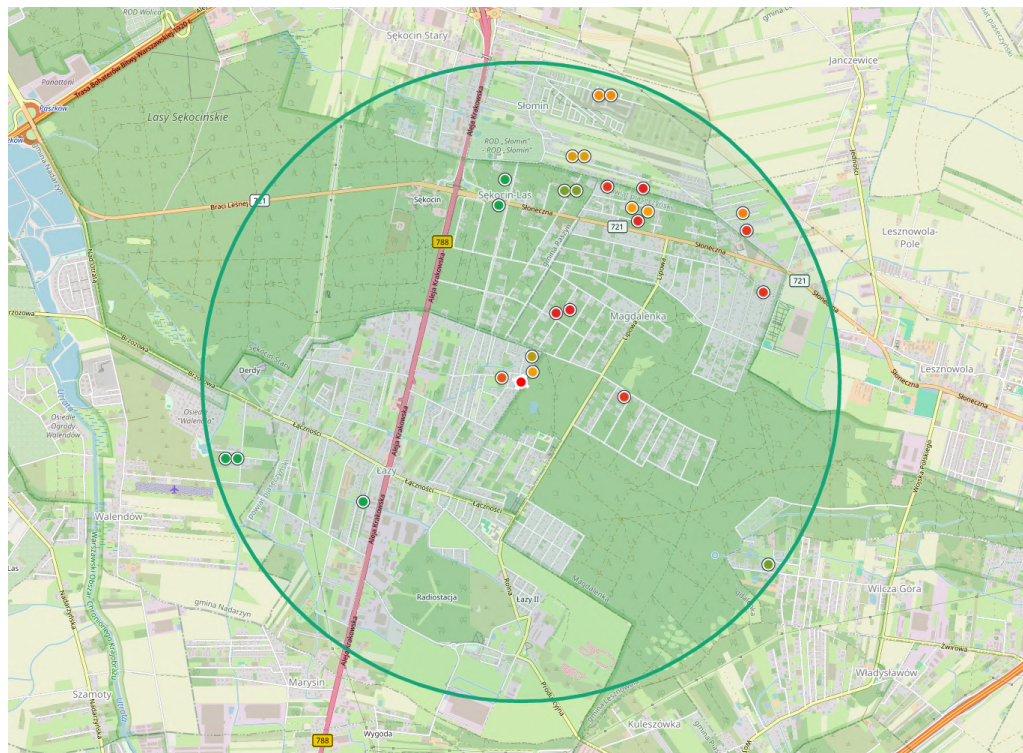
BUDYNKI NA DZIAŁCE

1

Dodatkowe informacje

Na działce są budynki	Tak
Liczba budynków	1

2.1 Transakcje w okolicy



LEGENDA

- Niska cena (386 zł/m²)
- Śr. rynkowa (616 zł/m²)
- Wysoka cena (817 zł/m²)
- Granica działki

Podsumowanie:

W promieniu 2,5 km zebrano 26 zweryfikowanych transakcji działek. Filtr działek budowlanych obejmuje 26 sprzedaży, ze średnią rynkową około 616,5 zł/m². Zakres dat porównań: 30.09.2024 – 19.11.2025. To punkt odniesienia dla negocjacji ceny. Porównaj z ofertami, ale negocjacje opieraj na transakcjach z ostatnich 24 mies.

Zobacz wszystkie transakcje w okolicy na [mapie transakcji Działkopedii](#).

TRANSAKcje W OKOLICY

26

zweryfikowane transakcje w 2,5 km

PORÓWNAJ Z OFERTAMI

467 ofert w Radarze Działek · średnia cena ofertowa 508 zł/m² · gmina Lesznowola

Porównaj z ofertami

2.2 Szacunek wartości rynkowej

Zakres szacunku wartości

Model: 10 porównań · rynek RCN: 26 transakcji w 2,5 km



Podsumowanie:

Cena sugerowana dla tej działki to 646 756 zł. Zakres porównawczy podobnych sprzedaży wynosi 549 743 zł – 743 770 zł. Model KNN oparty na 10 porównaniach modelowych; tło rynku: 26 transakcji RCN w 2,5 km.

Model uwzględnia również aktywne ogłoszenia z okolicy.

CO DALEJ?

Sprawdź, czy cena ofertowa mieści się w pokazanym przedziale i poproś sprzedającego o uzasadnienie każdej premii ponad zakres.

Nie płać premii za istniejący budynek bez osobnej weryfikacji jego stanu technicznego i legalności.

CENA SUGEROWANA

646 756 zł

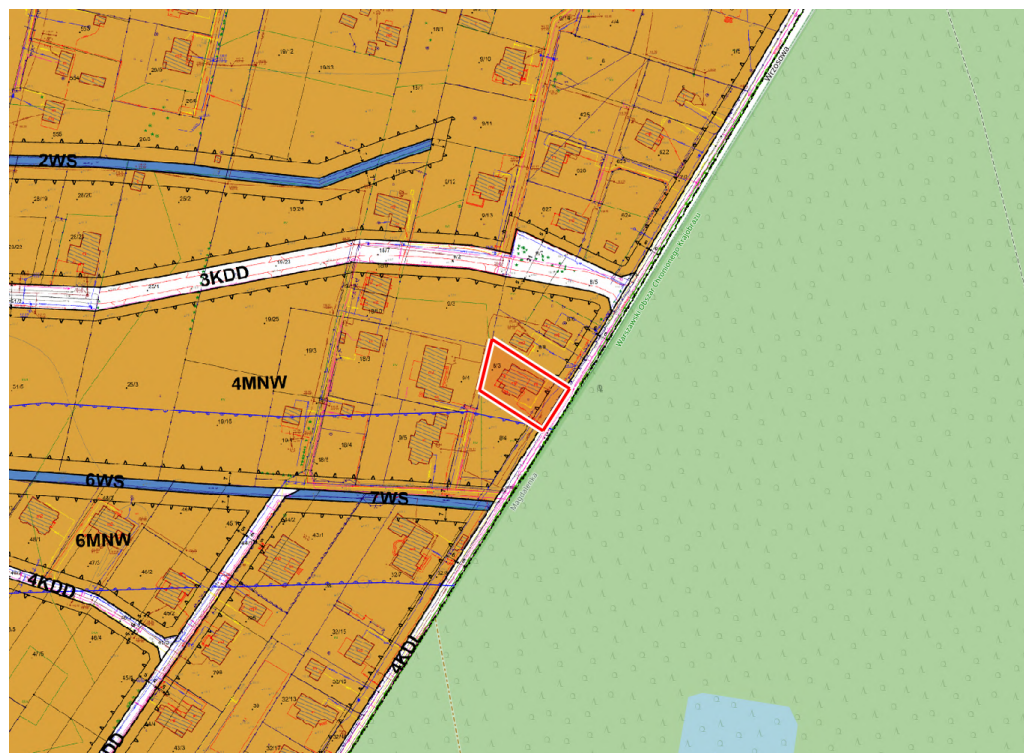
549 743 zł – 743 770 zł

26 transakcji RCN · 2,5 km · budowlane ·
30.09.2024 – 19.11.2025

Średnia rynkowa (26 transakcji RCN) × powierzchnia	615 518 zł
Wycena modelowa (KNN)	646 756 zł
Liczba porównywalnych transakcji	10
Podzbiór modelu	10 z 26

Wycena modelowa może różnić się od średniej rynkowej, ponieważ algorytm silniej waży działki podobne pod względem powierzchni, odległości i cech lokalizacji niż prosty mnożnik powierzchnia × średnia; dlatego liczba porównań modelu może być mniejsza niż liczba kropek na mapie.

3.1 Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego



LEGENDA

— Granica MPZP

— Granica działki

Najczęstsze skróty:

MN/MNW – zabudowa jednorodzinna

MW – zabudowa wielorodzinna

U/UM/US – usługi lub sport

ZP/ZL/ZN – zielen, las, przyroda

R/RM – rolne lub zagrodowe

WS – wody

KD.../KDW – drogi

Pełne parametry potwierdź w wypisie i wyrysie z MPZP.

Podsumowanie:

Działka jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP) – jego strefy widać bezpośrednio na warstwie z Geoportalu, łącznie z symbolami przeznaczenia terenu (np. UM, MN, MW) oraz liniami dróg (KD). Szczegółowe parametry zabudowy – wysokość, intensywność zabudowy, linię zabudowy i powierzchnię biologicznie czynną – zapisano w tekście uchwały, którego nie da się odczytać automatycznie z obrazu mapy. Przed zakupem zamów wypis i wyrys z MPZP w urzędzie gminy, żeby potwierdzić te wartości dla konkretnej działki.

CO DALEJ?

Zamów wypis i wyrys z MPZP w urzędzie gminy, żeby potwierdzić parametry zabudowy.

Potwierdź w gminie aktualny tekst MPZP i datę uchwalenia przed wpłatą zadatku.

Porównaj parametry MPZP z planowanym domem i kopertą zabudowy.

ŚCIEŻKA PLANISTYCZNA

MPZP obowiązuje – parametry w wypisie

Dodatkowe informacje

Możliwość zabudowy dziś	Możliwość zabudowy zależy od parametrów MPZP
Dokument do uzyskania	wypis i wyrys z MPZP w urzędzie gminy
Potwierdzony MPZP	Nie
Plan ogólny ze strefą	Tak
Kod strefy planu ogólnego	Nie ustalono strefy - potwierdź w gminie

3.2 Pozwolenia na budowę w okolicy



Podsumowanie:

Rejestr GUNB pokazuje 7 307 wpisów dla gminy z lat 2019–2025. W promieniu 500 m od działki znaleziono 45 dopasowanych wpisów. Najbliższy historyczny wpis leży około 0 m od działki. To konkretny sygnał aktywności z rejestru decyzji, nie punktowa skala ryzyka. Daty dzienne decyzji nie są dostępne w tabeli GUNB; najnowszy wpis w 500 m ma rocznik 2024, więc okno 24 miesięcy nie jest tu liczone. Częściowa lista pozwoleń. Pełna lista dostępna w GUNB.

Sprawdź aktualne wpisy w wyszukiwarce GUNB: <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/?teryt=1418032>.

POZWOLENIA W GMINIE

7 307 (2019–2025)

W 500 m: 45

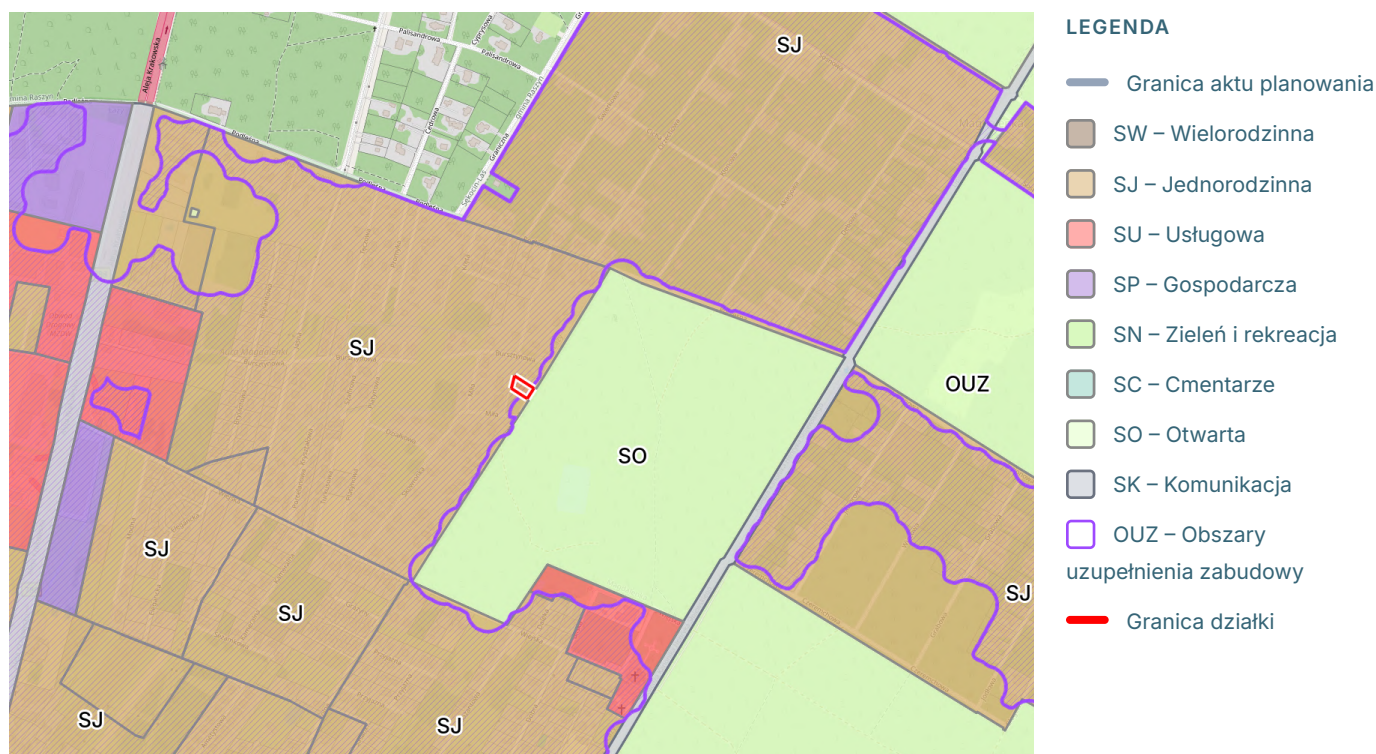
Najbliższe pozwolenia

TYP	STATUS	DATA	ODLEGŁOŚĆ
Budynek mieszkalny jednorodzinny	Wniosek	2016	0.0 m
Budynek mieszkalny jednorodzinny	Wniosek	2022	32.7 m
Obiekt budowlany inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny	Wniosek	2020	63.5 m
Budynek mieszkalny jednorodzinny	Wniosek	2024	206.8 m

Dodatkowe informacje

Najnowszy wpis w 500 m	rocznik 2024 (brak daty dziennej)
Okno 24 mies.	brak dat decyzji w tabeli GUNB
Aktywność inwestycyjna	20

3.3 Plan Ogólny Gminy



Podsumowanie:

Działka leży w granicach obowiązywania planu ogólnego, ale konkretna strefa planistyczna nie została jednoznacznie przypisana – potwierdź ją w gminie. Działka znajduje się w OUZ (obszar uzupełnienia zabudowy). MPZP obowiązuje na działce (parametry zabudowy potwierdź w gminie wypisem i wrysem – sekcja 3.1), więc plan ogólny traktuj jako kontekst przyszłych zmian polityki przestrzennej.

CO DALEJ?

Plan ogólny gminy traktuj jako kontekst – właściwe parametry pochodzą z MPZP (sekcja 3.1).
Sprawdź na BIP gminy harmonogram uchwalenia planu ogólnego, żeby ocenić horyzont zmian.
Po zakupie monitoruj ogłoszenia gminy o zmianach MPZP w tej strefie.

STREFA PLANISTYCZNA

Nie ustalono strefy

działka w granicach planu – strefę potwierdź w gminie

Zobacz pełną stronę gminy w Działkopedii: [/plan-ogolny/piaseczynski/lesznowola](#)

Dodatkowe informacje

Status planu ogólnego	Projekt planu ogólnego dostępny publicznie
Działka w OUZ (obszarze uzupełnienia zabudowy)	Tak
OUZ w gminie (%)	28,3%

3.4 Analiza Księgi Wieczystej

Podsumowanie:

Numer KW nie został podany. Nie sprawdzono właściciela, Działu III, Działu IV, hipotek ani wzmianek, więc brak wpisu w tej sekcji nie oznacza braku obciążeń. Poproś sprzedającego o numer KW przed umową przedwstępną, a potem zamów pełny odpis w sądzie rejonowym albo systemie EKW. Jeśli sprzedający nie zna numeru, ustal KW przez sąd rejonowy dla nieruchomości w powiecie piaseczyński; procedura może zająć 2–3 tygodnie. Standardowa opłata za pełny odpis wynosi 50 zł; wynik trzeba porównać z numerem działki, właścicielem i wpisami w Działach I–IV przed wpłatą zadatku.

STATUS KW

KW nie podano

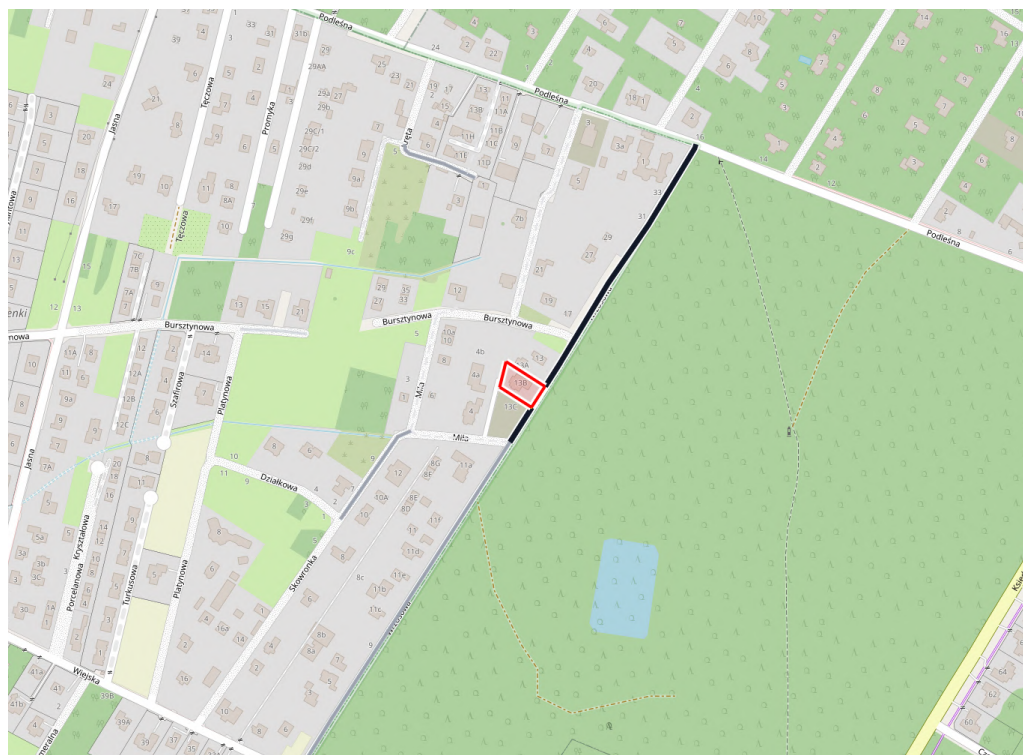
Jak ustalić numer KW

Poproś sprzedającego o numer KW – w praktyce jest niezbędny przed jakąkolwiek transakcją i powinieneś go dostać przed podpisaniem umowy przedwstępnej. Następnie zamów pełny odpis KW w sądzie rejonowym – koszt 50 zł, zwykle 2–3 tygodnie.

Dodatkowe informacje

Hipoteka	Nie sprawdzono
Wpis o egzekucji	Nie sprawdzono
Służebność obciążająca	Nie sprawdzono
Współwłasność	Nie sprawdzono
Hipoteka łączna	Nie sprawdzono

3.5 Dostęp do drogi



LEGENDA

- Droga główna
- Droga lokalna
- Droga dojazdowa
- Droga wewnętrzna
- Najbliższa droga
- Granica działki

Podsumowanie:

Działka z dostępem do drogi gminnej. Parcela przylega do niej bezpośrednio. Nawierzchnia przy działce to żwir – trzeba liczyć się z gorszym komfortem dojazdu jesienią i zimą. Wykonanie zjazdu wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi – to standardowa procedura przy takim froncie.

CO DALEJ?

Złóż do zarządcy drogi gminnej wniosek o warunki zjazdu, jeśli planujesz nowy wjazd na posesję.

Sprawdź, czy gmina planuje utwardzenie albo odwodnienie odcinka przy działce – taka nawierzchnia wpływa na logistykę budowy.

Potwierdź szerokość frontu i miejsce wjazdu na mapie do celów projektowych przed wyborem projektu domu.

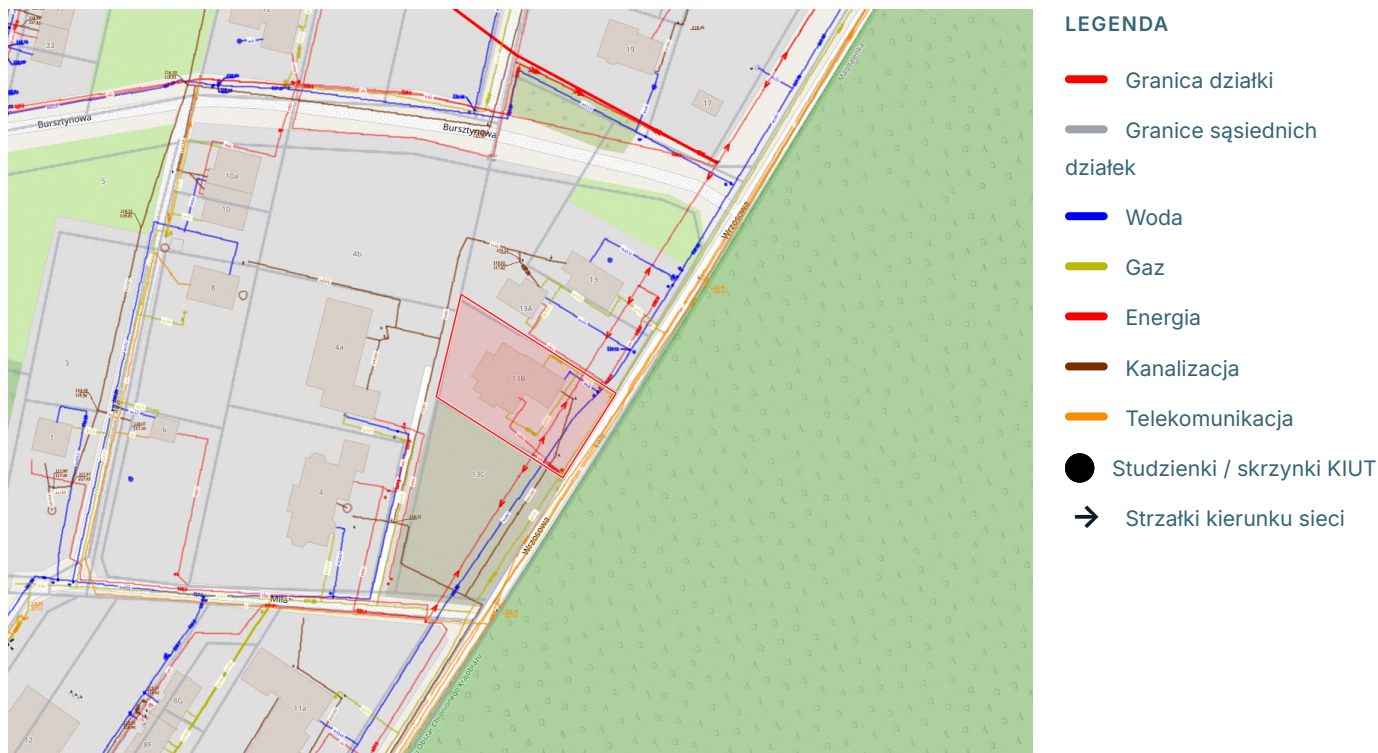
ODLEGŁOŚĆ DO OSI DROGI

<1 m

Dodatkowe informacje

Najbliższa droga	droga gminna (droga lokalna)
Nawierzchnia drogi	żwir
Typ drogi	Droga gminna
Działka przylega do drogi	Tak
Wymaga zgody na zjazd	Tak

3.6 Sieci i media



Podsumowanie:

W zasięgu 50 m potwierdzono 4 z 4 kluczowych mediów (woda, kanalizacja, gaz, prąd), więc dostępność uzbrojenia jest atutem i ogranicza koszt przyłączy. Ponieważ część sieci może przebiegać przez parcelę, projektant powinien sprawdzić pasy eksploatacyjne na mapie do celów projektowych przed ustawieniem domu, podjazdu i ogrodzenia.

CO DALEJ?

Zamów mapę do celów projektowych i zaznacz na niej wymagane odsunięcia od każdej czynnej sieci.

WYKRYTE ODCINKI SIECI

35

widoczne w kadrze KIUT; woda/gaz/prąd/kanalizacja do potwierdzenia u gestorów

Dodatkowe informacje

Wykryte odcinki sieci	35
Studzienki / urządzenia	1
Media w zasięgu 50 m	4 z 4
Woda	tak – sieć przebiega przez działkę
Kanalizacja	tak – sieć przebiega przez działkę
Gaz	tak – sieć przebiega przez działkę
Prąd	tak – sieć przebiega przez działkę

3.7 Łączność mobilna i internet

POBIERANIE	WYSYŁANIE	OPÓŹNIENIE	ODL. PRÓBKİ
223,2 Mbps	161,8 Mbps	7 ms	338 m

Podsumowanie:

Stały internet w okolicy jest szybki – pomiary pokazują ok. 223 Mb/s pobierania i 162 Mb/s wysyłania przy niskim opóźnieniu 7 ms. To poziom komfortowy nawet dla intensywnej pracy zdalnej, wideokonferencji i kilku osób korzystających jednocześnie. Najbliższy pomiar pochodzi z odległości ok. 338 m, więc dla samego adresu warto jeszcze potwierdzić dostępność łącza u operatora.

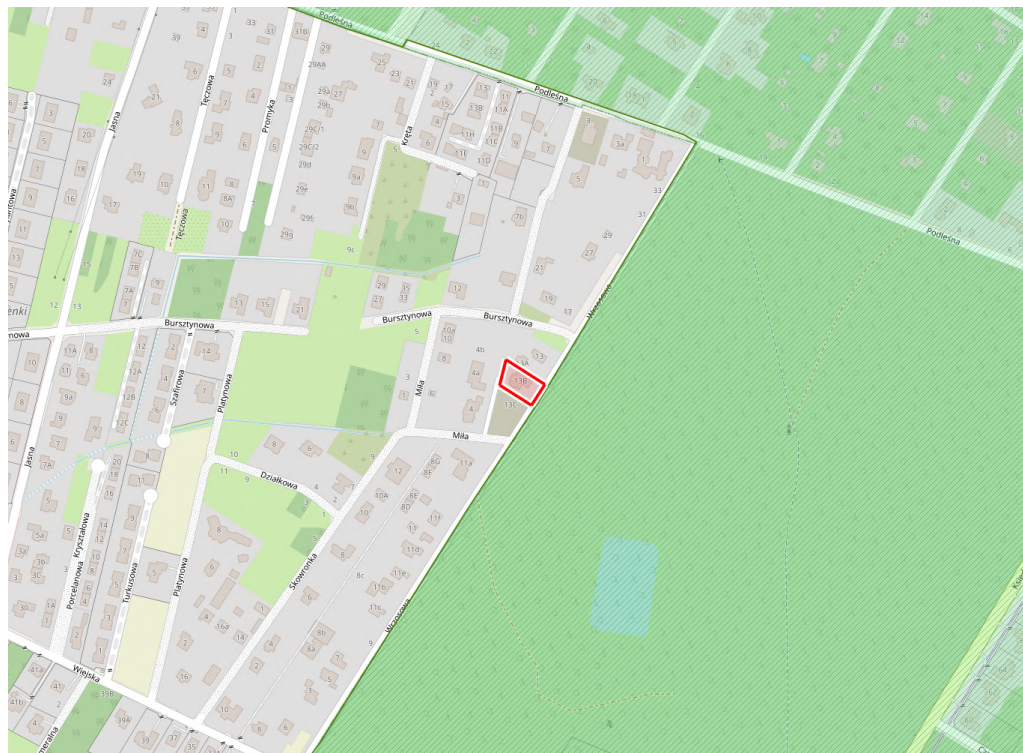
POBIERANIE

223,2 Mbps

Dodatkowe informacje

Prędkość wysyłania (Mbps)	161,8
Opóźnienie (ms)	7
Odległość do próbki pomiarowej (m)	338 m

4.1 Ochrona i bufory środowiskowe



LEGENDA

- Forma ochrony przyrody
- Las / zieleń
- Granica działki

Podsumowanie:

Działka nie leży w granicach form ochrony przyrody ani w otulinie. Najbliższy obszar chroniony „Warszawski” zaczyna się ok. 4 m od granicy, więc wycinkę, roboty ziemne i zmiany stosunków wodnych trzeba potwierdzić w gminie lub RDOŚ. Dla standardowego domu w danych nie widać formalnej blokady, ale tak bliskie sąsiedztwo wymaga weryfikacji przed zakupem.

OCHRONA ŚRODOWISKOWA

0

Dodatkowe informacje

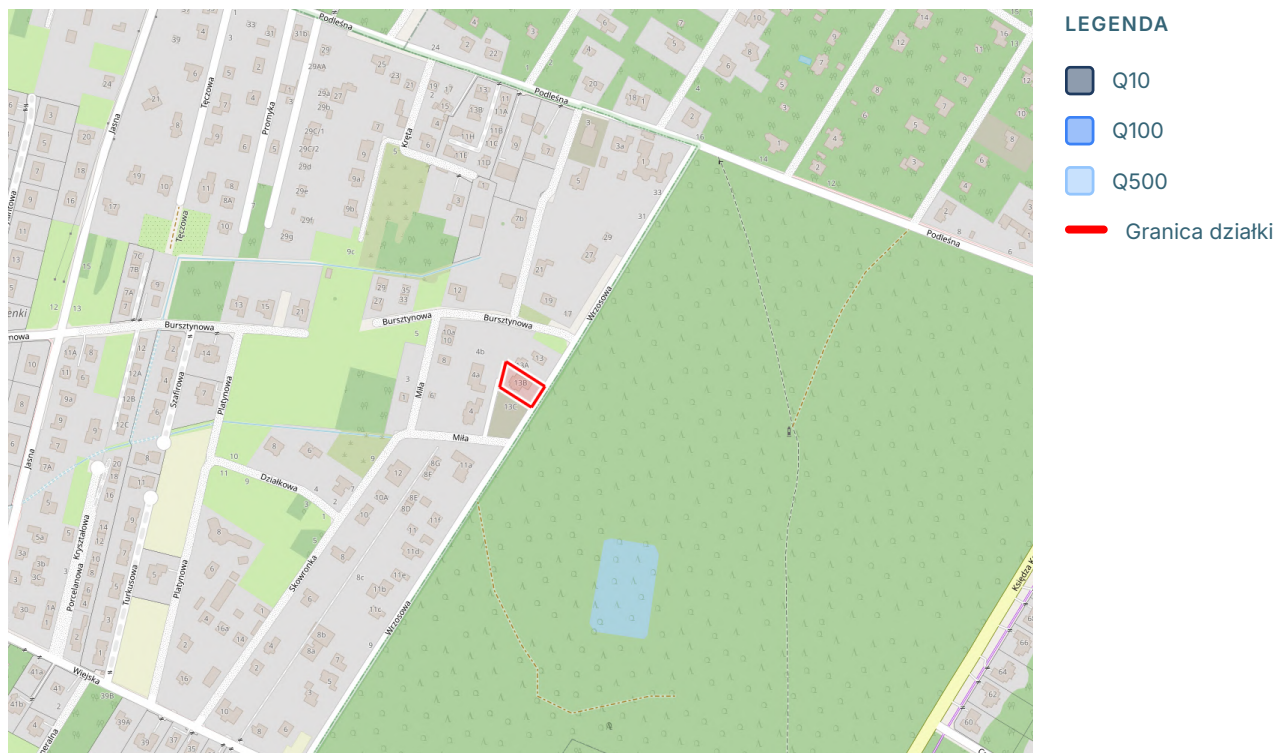
Brak zastrzeżeń

Najważniejsze kontrole w tej grupie mają wynik Nie.

Szczegóły kontroli

Obszar Ramsar	Nie
Otulina	Nie
Nakładanie z rezerwatem	Nie
Nakładanie z Natura 2000	Nie
Strefa buforowa	Nie
W strefie 50 m od cmentarza	Nie

5.1 Zagrożenie powodziowe



Podsumowanie:

W dostępnych mapach zagrożenia powodziowego ta działka nie wpada w żadną ze stref – ani Q10, ani Q100, ani Q500. Nie ma też wskazań, by inwestycja wymagała decyzji Wód Polskich. Mimo to przy projekcie warto potwierdzić rzędne terenu i sposób odwodnienia z geodetą, bo lokalne zastoiska wody nie zawsze widać w rejestrach krajowych.

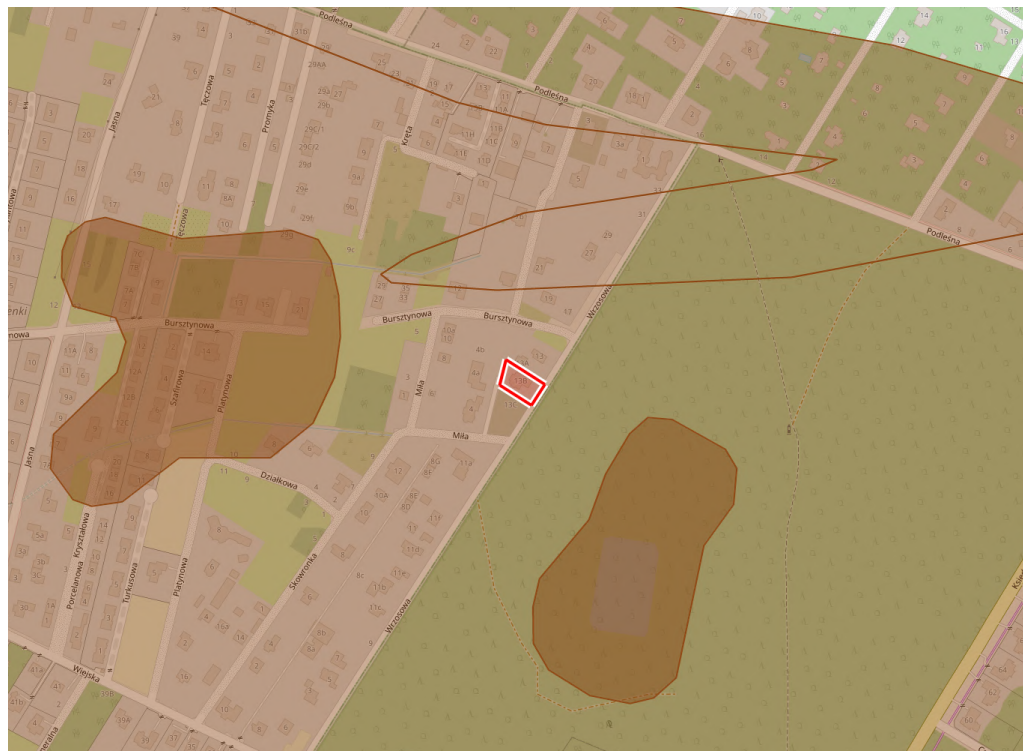
STREFA Q100

Nie

Dodatkowe informacje

Strefa Q10 (powódź raz na 10 lat)	Nie
Strefa Q500 (powódź raz na 500 lat)	Nie
Wymaga decyzji Wód Polskich	Nie

5.2 Osuwiska, wody gruntowe i geologia lokalna



LEGENDA

-  Piaski / żwiry (warstwa PIG-PIB)
-  Cieki / rowy (tło mapy)
-  Granica działki

Podsumowanie:

Na działce PIG-PIB wskazuje: Piaski eoliczne na piaskach, piaskach ze żwirami i mułkach wodnolodowcowych (Czwartorzęd); kategoria uziarnienia: piasek. W sąsiedztwie ok. 96 m od działki występują też osady dolinne lub organiczne: Piaski humusowe, piaski i mułki den dolinnych, zagłębień bezodpływowych i okresowo przepływowych oraz torfy. Dane o podłożu są dostępne; przed projektem domu nadal potrzebne jest punktowe badanie geotechniczne.

DZIAŁKA W GZWP

Nie

Dodatkowe informacje

Podłoże geologiczne	Piaski eoliczne na piaskach, piaskach ze żwirami i mułkach wodnolodowcowych
Wiek geologiczny warstwy	Czwartorzęd
Kategoria uziarnienia	piasek
Głębokość warstwy	warstwa powierzchniowa (SMGP)
Odległość do warstwy PIG (m)	0 m

6.1 Przydatność gruntów i klasa bonitacyjna

Podsumowanie:

Przydatność gruntu trzeba oceniać przez pryzmat warstwy PIG-PIB: Piaski eoliczne na piaskach, piaskach ze żwirami i mułkach wodnolodowcowych (piasek). Osady dolinne i torfowe ok. 96 m dalej są sygnałem do sprawdzenia nośności oraz poziomu wód gruntowych. Same dane glebowe nie wskazują tutaj automatycznie na obowiązek odrolnienia. Na etapie projektu nie zastępuje to opinii geotechnicznej, ale porządkuje ryzyko warstw przypowierzchniowych.

WYMAGA ODROLNIENIA

Nie

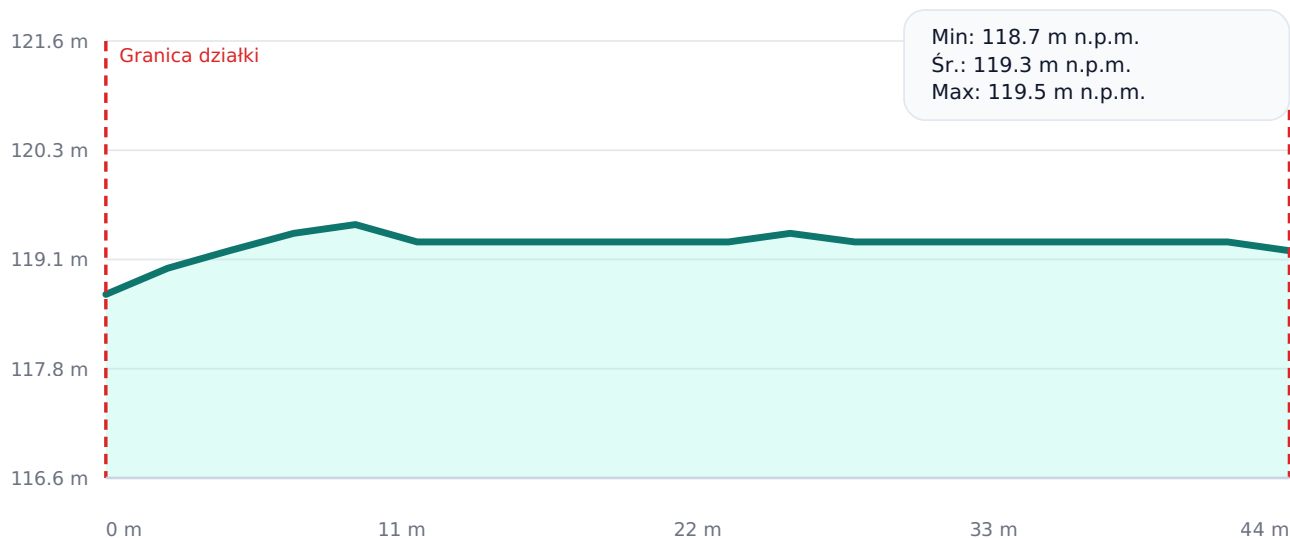
Dodatkowe informacje

Podłoże geologiczne	Piaski eoliczne na piaskach, piaskach ze żwirami i mułkach wodnolodowcowych
---------------------	---

Kategoria uziarnienia	piasek
-----------------------	--------

Odległość do warstwy PIG (m)	0 m
------------------------------	-----

7.1 Ukształtowanie terenu



Podsumowanie:

Teren jest praktycznie płaski – różnica wysokości na całej długości działki to zaledwie <1 m, a nachylenie sięga 8,6% (chwilowo do 12,9%) tylko miejscowo. W dostępnych danych nie widać przeszkód dla standardowego posadowienia domu, a rzut 120 m² mieści się w kopercie zabudowy bez trudności. Przy łagodnym spadku warto jednak zaplanować odprowadzenie wody opadowej, żeby po większych deszczach nie tworzyły się lokalne zastoiska. Lokalne nachylenie jest umiarkowane, więc najważniejsze jest potwierdzenie odpływu wody i poziomów posadowienia w projekcie.

CO DALEJ?

Sprawdź, czy dom da się posadowić bez nadmiernego podnoszenia terenu i kosztownych robót ziemnych. Po większych opadach oceń, czy na działce nie zbiera się woda w lokalnych zastoiskach.

MAKSYMALNE NACHYLENIE

8,6%

Dodatkowe informacje

Liczba próbek	20
Maksymalna wysokość (m n.p.m.)	120 m
Minimalna wysokość (m n.p.m.)	119 m
Różnica wysokości (m)	<1 m

7.2 Klimat i mikroklimat

Podsumowanie:

Lokalny profil klimatyczny: średnia temperatura 9,7°C, opady roczne 588 mm. Wskaźnik de Martonne'a wynosi 29,9 (umiarkowany) i opisuje trend suszy dla tej lokalizacji. Traktuj wynik jako sygnał do planowania ogrodu, retencji i podlewania w suchych miesiącach.

ŚREDNIA TEMPERATURA

9,7 °C

Dodatkowe informacje

Średnia z dobowych temperatur minimalnych (°C)	5,8
Średnia z dobowych temperatur maksymalnych (°C)	14,2
Dni z przymrozkiem	80
Opady roczne (mm)	588,1
Wskaźnik de Martonne'a	29,9
Trend suszy	trend suszy: umiarkowany

7.3 Potencjał solarny

UZYSK ROCZNY 1 125,2 kWh/m ²	LETNI SZCZYT 171,9 kWh/m ²	ZIMOWY DOŁĘK 16,1 kWh/m ²	RÓŻNICA SEZONOWA 6,6x
--	--	---	--------------------------

SEZON	KWH/M ² /DOBA (ENERGIA SŁONECZNA NA 1 M ² , ŚREDNIO NA DOBĘ)
Wiosna	4,0
Lato SZCZYT	5,4
Jesień	2,0
Zima MINIMUM	0,8

Podsumowanie:

Roczna irradiancja 1 125,2 kWh/m² daje sensowną bazę pod instalację fotowoltaiczną przy dobrej ekspozycji i bez istotnego zacienienia. Najmocniejszy okres wypada w lato (5,4 kWh/m²/doba (energia słoneczna na 1 m², średnio na dobę)), a naj słabszy w zima (0,8 kWh/m²/dobę). Różnica lato–zima (6,6x) oznacza wyraźny zimowy dołek, więc zimą PV słabiej pokryje bieżące zużycie. Najlepszy miesiąc to Czerwiec, a naj słabszy – Grudzień. Brak danych o zacienieniu z terenu – to trzeba zweryfikować na miejscu.

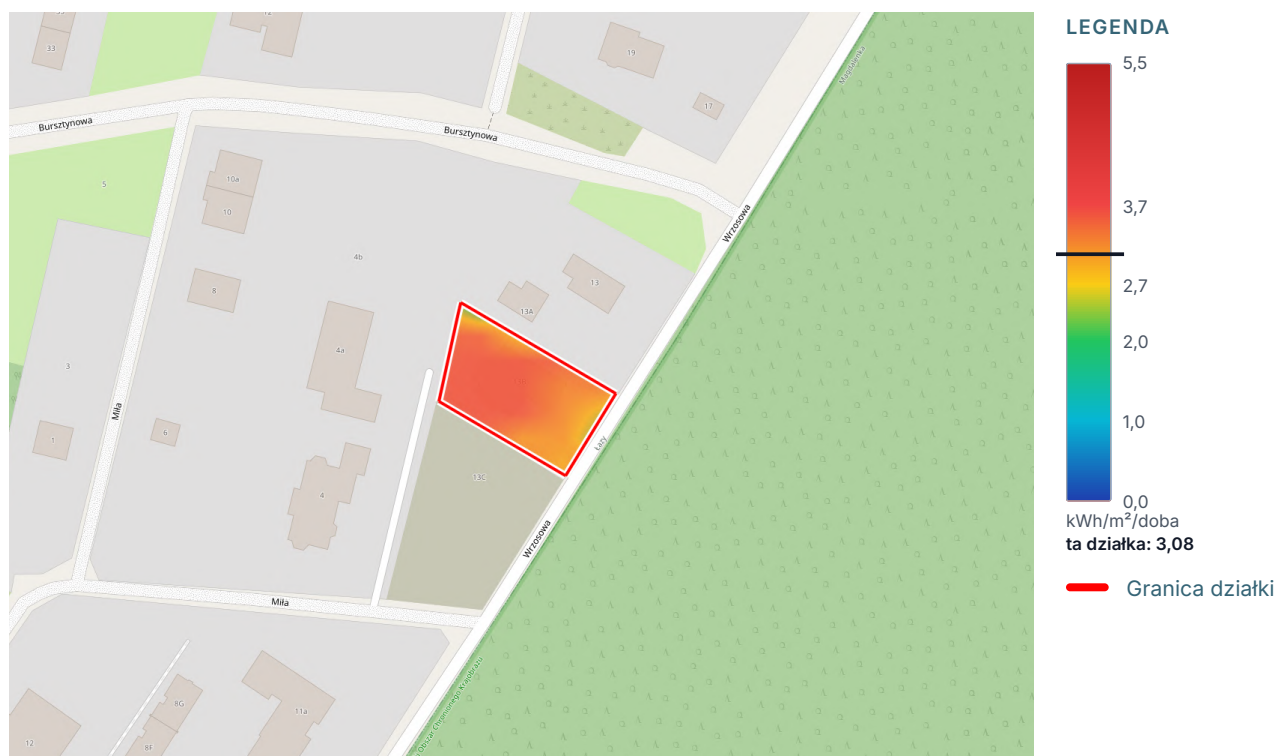
UZYSK ROCZNY

1 125,2 kWh/m²

Dodatkowe informacje

Letnie maksimum uzysku (kWh/m ²)	171,9
Zimowe minimum uzysku (kWh/m ²)	16,1

7.4.1 Roczne (średnia roczna)



MAX
3,53 kWh/m²/doba

ŚREDNIA
3,08 kWh/m²/doba

MIN
1,89 kWh/m²/doba

Rozkład powierzchni nasłonecznienia

PASMO	M²	%
Dobre	791	79,8%
Średnie	185	18,7%
Niskie	15	1,5%

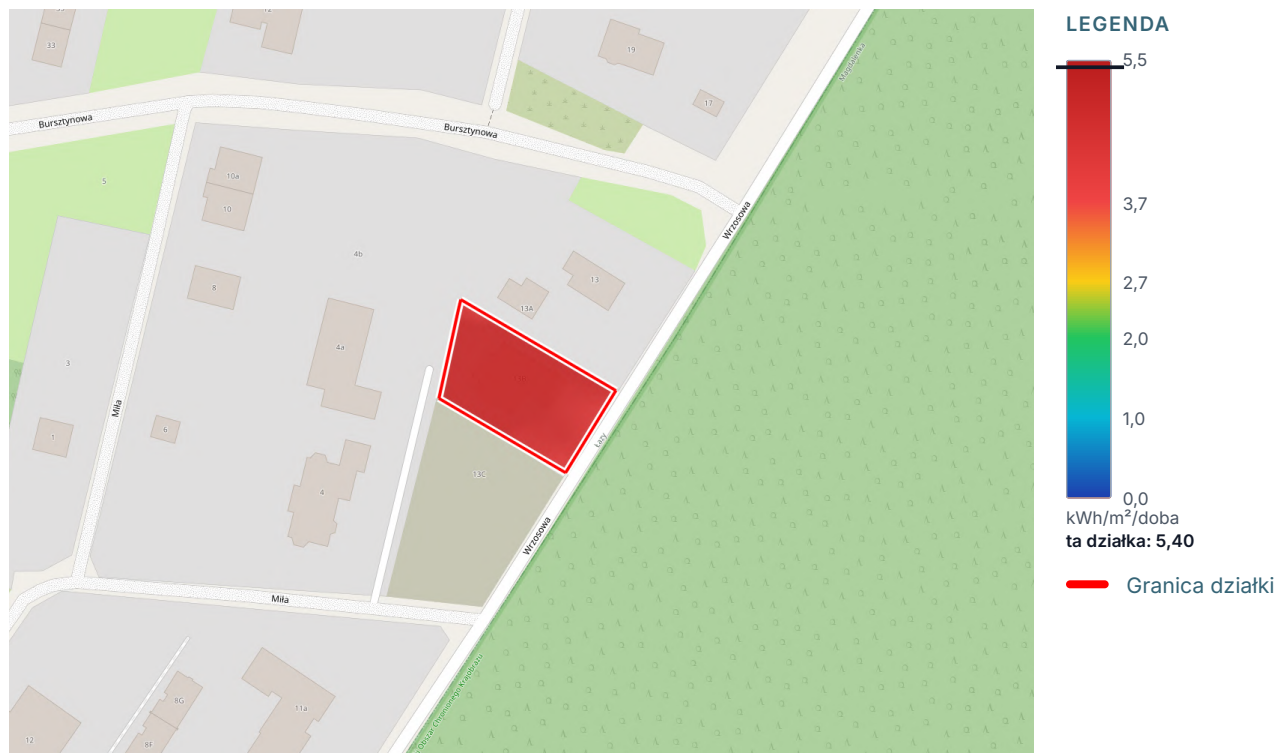
Podsumowanie:

Latem działka ma wyraźnie lepszy dostęp do słońca niż zimą, a różnice wynikają głównie z niskiego kąta padania promieni i cieni rzucanych przez zabudowę lub zieleni wysoką. Średnie dobowe nasłonecznienie spada z 5,40 kWh/m²/dobę latem do 0,82 kWh/m²/dobę zimą. Strefa wysokiego nasłonecznienia obejmuje ok. 100% parceli w wariantcie letnim. Zimą ok. 100% powierzchni wpada do pasma niskiego z powodu cienia i niskiego położenia słońca.

METODA

Model 3D pokrycia terenu (NMPT)

7.4.2 Lato (czerwiec-sierpień)



MAX
5,88 kWh/m²/doba

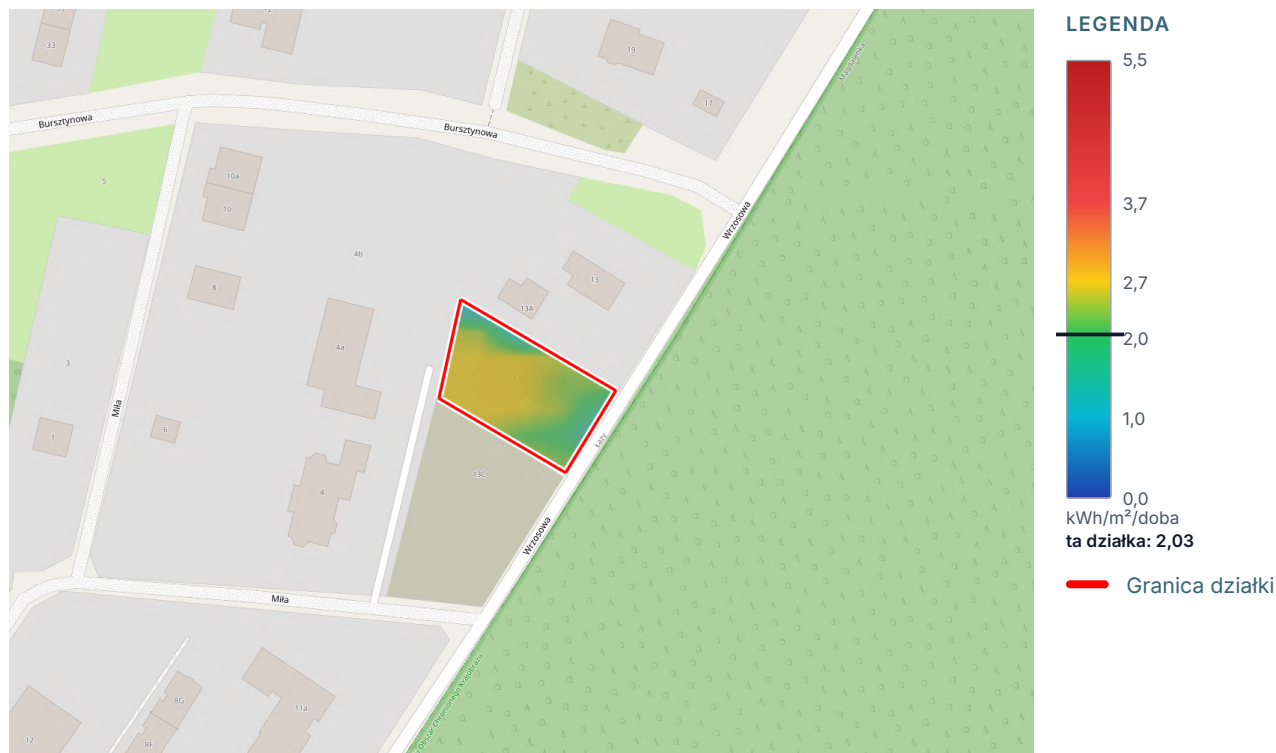
ŚREDNIA
5,40 kWh/m²/doba

MIN
4,21 kWh/m²/doba

Rozkład powierzchni nasłonecznienia

PASMO	M ²	%
Wysokie	991	100%

7.4.3 Jesień (wrzesień-listopad)



MAX
2,50 kWh/m²/doba

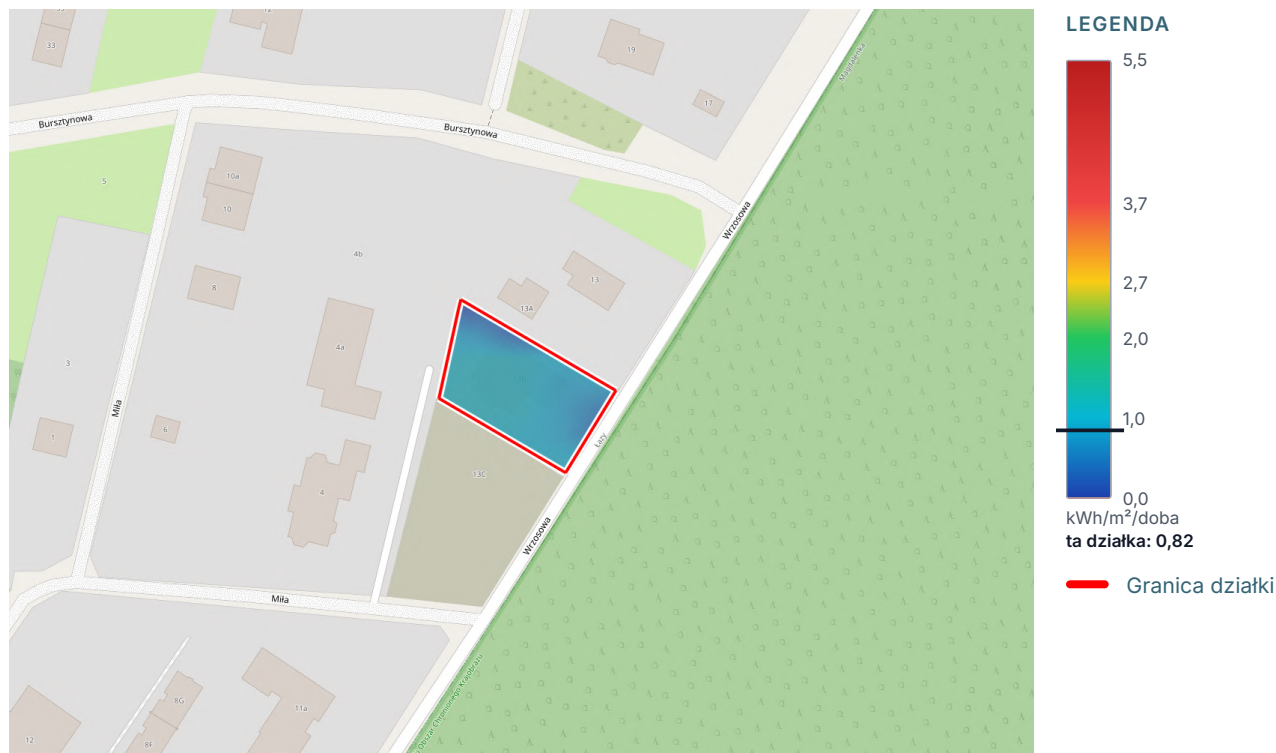
ŚREDNIA
2,03 kWh/m²/doba

MIN
0,77 kWh/m²/doba

Rozkład powierzchni nasłonecznienia

PASMO	M ²	%
Średnie	735	74,2%
Niskie	157	15,8%
Bardzo niskie	99	10%

7.4.4 Zima (grudzień-luty)



MAX
1,11 kWh/m²/doba

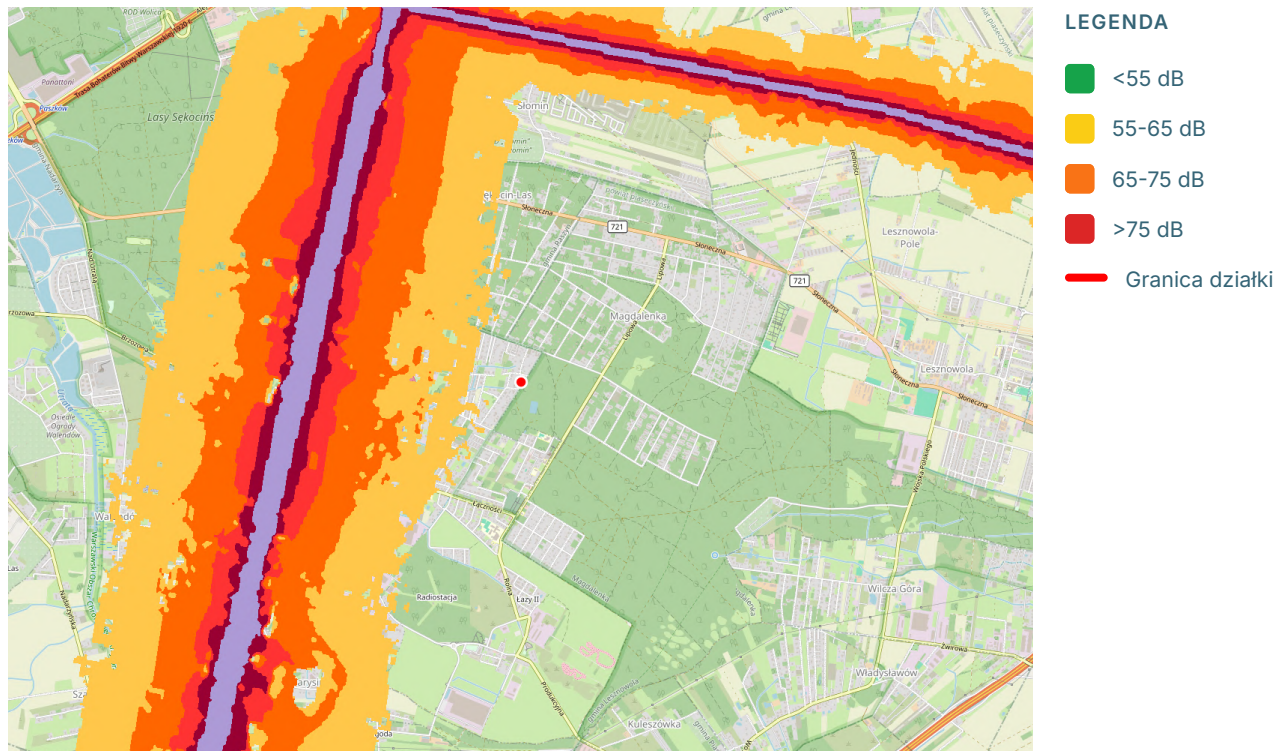
ŚREDNIA
0,82 kWh/m²/doba

MIN
0,27 kWh/m²/doba

Rozkład powierzchni nasłonecznienia

PASMO	M ²	%
Niskie	506	51,1%
Bardzo niskie	484	48,9%

8.1 Hałas



Podsumowanie:

Dla tej lokalizacji brak danych z mapy akustycznej – gmina Lesznowola nie prowadzi obowiązkowej mapy hałasu dla tego terenu. Brak mapy nie oznacza braku hałasu, ale najbliższa droga ekspresowa leży ok. 830 m od działki, więc bezpośrednia ekspozycja na hałas drogowy jest tu mało prawdopodobna. Dla pewności najlepiej ocenić działkę na miejscu o różnych porach dnia.

CO DALEJ?

Odwiedź działkę o różnych porach dnia i w weekend, żeby ocenić rzeczywisty poziom hałasu w terenie. Sprawdź odległość i natężenie ruchu na pobliskiej drodze ekspresowej oraz ewentualne plany jej rozbudowy.

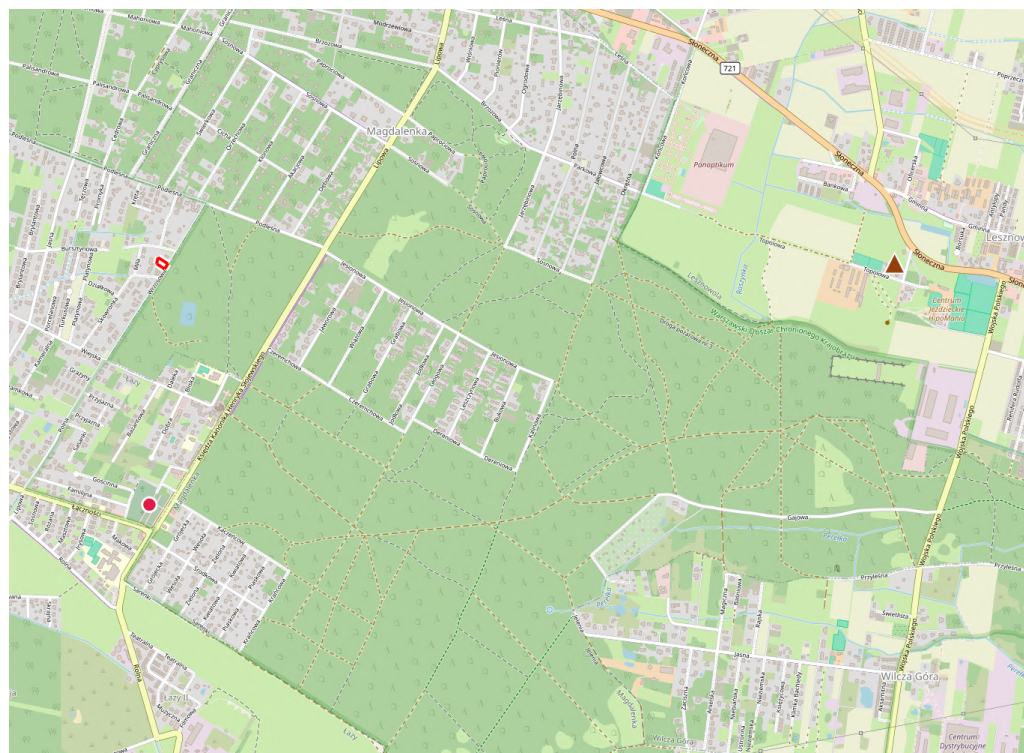
ŁĄCZNA EKSPOZYCJA

brak pomiarów

Dodatkowe informacje

Hałas zmierzony w punkcie działki	Nie
Modelowanie hałasu drogowego w okolicy	Tak
Obowiązkowa mapa akustyczna gminy	Nie sprawdzono
Odległość do głównej drogi (m)	830 m
Odległość do drogi szybkiego ruchu (m)	830 m
Źródła hałasu przemysłowego	0

8.2 Uciążliwe obiekty i zanieczyszczenia



LEGENDA

- Rolnictwo / hodowla
- Cmentarz
- Płożenie działki
- Granica działki

Podsumowanie:

W promieniu 5,0 km działa jeden zakład raportujący emisje – ferma intensywnego chowu drobiu lub trzody (Zakład nr 447 (E-PRTR)), oddalona o ok. 2,9 km. Na tym dystansie sam wpis w rejestrze nie przesądza o uciążliwości, ale fermy tego typu potrafią dawać epizody zapachowe przy niekorzystnym kierunku wiatru. Kluczowy jest tu dominujący kierunek wiatru względem działki i skala produkcji.

CO DALEJ?

Sprawdź rodzaj emisji fermy, dominujący kierunek wiatru i godziny pracy zakładu, żeby ocenić realne ryzyko uciążliwości zapachowej.

NAJBLIŻSZY ZAKŁAD

2,9 km

8.3 Jakość powietrza

NAJBLIŻSZA STACJA Piastów, ul. Pułaskiego · 12 km	NAJBLIŻSZY EMITOR warsztat remontowo-naprawczy · 745 m NW	NAJBLIŻSZA A / S S7 (droga ekspresowa) · 830,3 m
---	---	--

Średnie sezonowe GIOŚ

Wartości w $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (mikrogramów na metr sześcienny powietrza).

ZANIECZYSZCZENIE	ZIMA (GRUDZIEŃ-LUTY)	LATO (CZERWIEC-SIERPIEŃ)
PM2.5	26,3	7,0
PM10	30,0	13,9
NO ₂	22,5	14,3
O ₃	46,1	81,3
SO ₂	2,4	0,8

Podsumowanie:

Średnioroczne PM2.5 wynosi 14,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ – mieści się w polskiej normie (20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$), ale prawie trzykrotnie przekracza poziom zalecany przez WHO (5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Najmocniej widać tu sezon grzewczy: zimą PM2.5 sięga 26,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ wobec 7,0 latem, czyli prawie cztery razy więcej, co wskazuje na lokalne piece i kotłownie w okolicy, a nie na przemysł. W ciągu roku wypada około 16 dni alarmowych lub ostrzegawczych smogowych, które realnie ograniczają wietrzenie domu i korzystanie z ogrodu w chłodnych miesiącach. Dobra wiadomość: trzyletni trend wyraźnie się poprawia (PM2.5–15%, PM10–13%), a najbliższe źródło emisji to warsztat remontowo-naprawczy oddalony o 745 metrów, nie zakład o ciężkim profilu.

DNI PM2,5 > WHO

71

Dodatkowe informacje

ZANIECZYSZCZENIE	ŚREDNIA ROCZNA I TREND	DNI PRZEKROCZEŃ
PM2.5	14,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (mikrogramów na metr sześcienny powietrza) · ↘ maleje	71 w roku
PM10	21,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ · ↘ maleje	20 w roku
NO ₂	19,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ · ↘ maleje	65 w roku
O ₃	49,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ · ↗ rośnie	25 w roku
SO ₂	brak danych	0 w roku

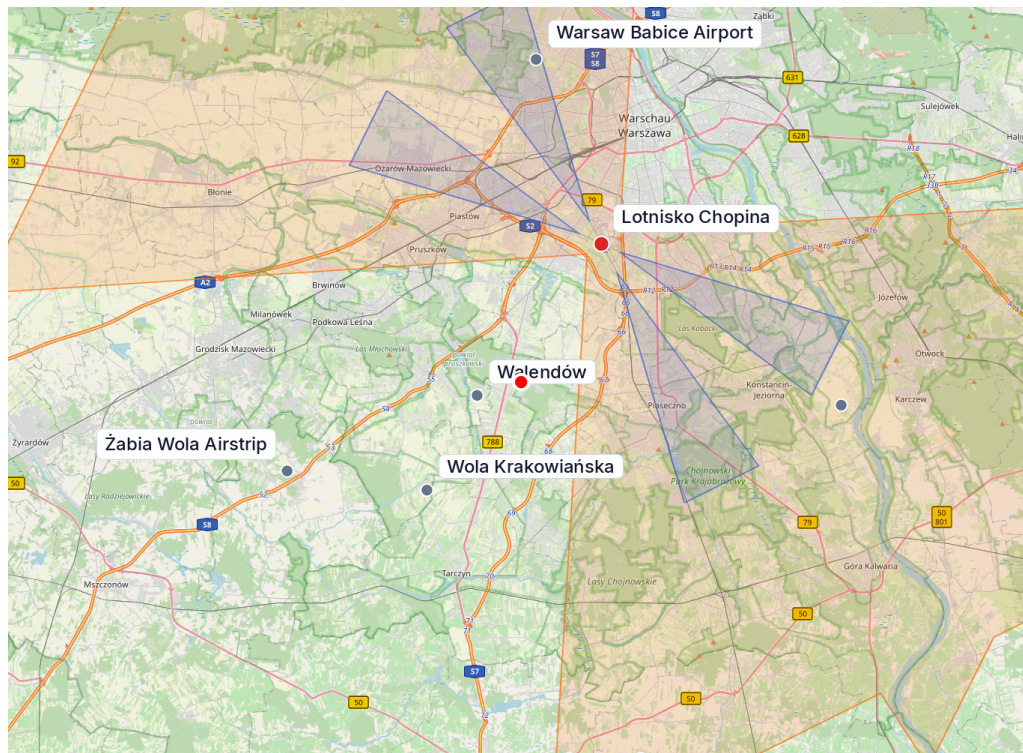
CO DALEJ?

Przy projekcie domu rozważ rekuperację z filtrem F7 lub wyższym.

Sprawdź lokalne zasady antysmogowe i programy wymiany pieców dla gminy Lesznowola i obrębu łązy.

Odwiedź działkę zimowym wieczorem, żeby ocenić zapach dymu.

8.4 Hałas lotniczy i bliskość lotnisk



LEGENDA

- Orientacyjny korytarz podejścia
- Orientacyjny korytarz odlotu
- Duże lotnisko
- Średnie lotnisko
- Małe lotnisko
- Granica działki

KORYTARZ PODEJŚCIA

Nie

KORYTARZ ODLOTU

Nie

NAJBLIŻSZE LOTNISKO

Lotnisko Chopina · 10,0 km

LOTNISKA W 30 KM

10

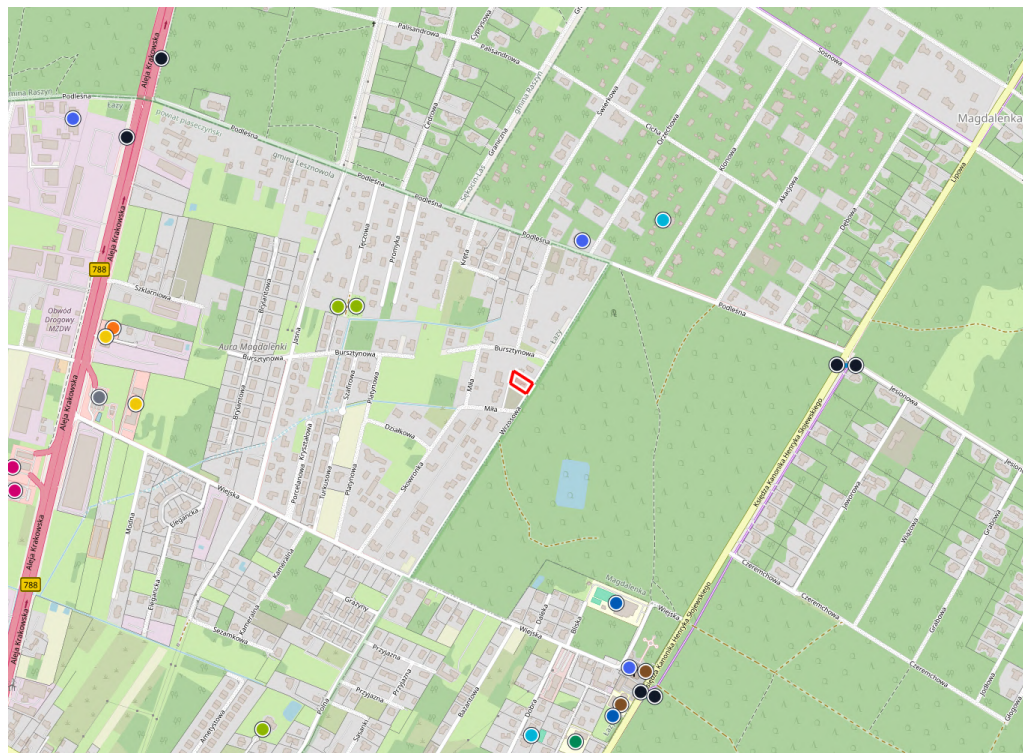
Podsumowanie:

Najbliższe istotne lotnisko to Lotnisko Chopina w odległości około 10 km. Działka nie znajduje się pod korytarzem podejścia/odlotu (najbliższy korytarz: około 3,6 km). Korytarze są liczone orientacyjnie z osi pasa, więc nie zastępują sprawdzenia faktycznych procedur lotniczych. Przy tej odległości hałas lotniczy może być okazjonalny, ale przed zakupem warto posłuchać działki rano, wieczorem i przy różnych kierunkach wiatru.

Dodatkowe informacje

Orientacyjne korytarze nad działką	Działka poza korytarzem; najbliższy korytarz: 3,6 km
Najbliższe lotnisko	Lotnisko Chopina
Typ lotniska	Duże lotnisko
Odległość do lotniska	10,0 km
Lotniska w promieniu 10 km	3
Lotniska w promieniu 30 km	10
Hałas lotniczy LDEN (poziom dźwięku dzień-wieczór-noc) (dB)	—

9.1 Obiekty użyteczności publicznej



POI W 1 KM	SZKOŁA	SKLEP	PRZYSTANEK
32	446 m	737 m	598 m

Podsumowanie:

W promieniu 1,0 km od działki rozpoznano 32 obiektów POI.
Najbliższe punkty: szkoła 446 m, sklep 737 m, przystanek 598 m.
Sprawdź najważniejsze dojścia w terenie, bo baza OSM może nie obejmować wszystkich lokalnych punktów.

Dodatkowe informacje

Odległość do sklepu (m)	737 m
Odległość do przystanku lub stacji (m)	598 m
Odległość do terenów zielonych (m)	0 m
Najbliższy teren zielony	Las iglasty
Odległość do szpitala (m)	4,9 km

9.1 Obiekty użyteczności publicznej

Lista wszystkich rozpoznanych POI w promieniu 1 km

Pogrupowano wszystkie rozpoznane obiekty według kategorii. Pominęto kategorie bez obiektów.

Przedszkola (2)

688 m	Muzyczna Przedszkolandia	przedszkole
973 m	Niepubliczne Przedszkole Fantazja	przedszkole

Szkoły (2)

446 m	Publiczne Katolickie Liceum Ogólnokształcące imienia błogosławionego księdza Jerzego Popiełuszki w Łazach	szkoła
653 m	Niepubliczna Katolicka Szkoła Podstawowa im. bl. ks. Jerzego Popiełuszki w Magdlenie	szkoła

Sklepy, punkty usługowe (4)

737 m	Motocyklowa Fabryka Adrenaliny	sklep motocyklowy
792 m	Warsztat samochodowy	warsztat samochodowy
795 m	Dino	supermarket
972 m	Kwiaciarnia	kwiaciarnia

Banki, bankomaty (1)

808 m	Euronet	bankomat
-------	---------	----------

Poczta, paczkomaty (2)

788 m	Paczkomat	paczkomat
810 m	Paczkomat	paczkomat

Baseny (2)

409 m	Basen	basen
669 m	Basen	basen

Rekreacja i zieleń (3)

334 m	Ogród	ogród
367 m	Ogród	ogród
833 m	Ogród	ogród

9.1 Obiekty użyteczności publicznej

Lista wszystkich rozpoznanych POI w promieniu 1 km

Pogrupowano wszystkie rozpoznane obiekty według kategorii. Pominęto kategorie bez obiektów.

● Rozrywka, restauracje (2)

991 m	Kurczak z różna	bar
996 m	Burger King	fast food

● Usługi lokalne (3)

288 m	Perfetto Anetta Knyspel - tłumacz przysięgły języka włoskiego	biuro firmy
573 m	Kancelaria parafialna	kancelaria
996 m	Ewa S.C.	biuro firmy

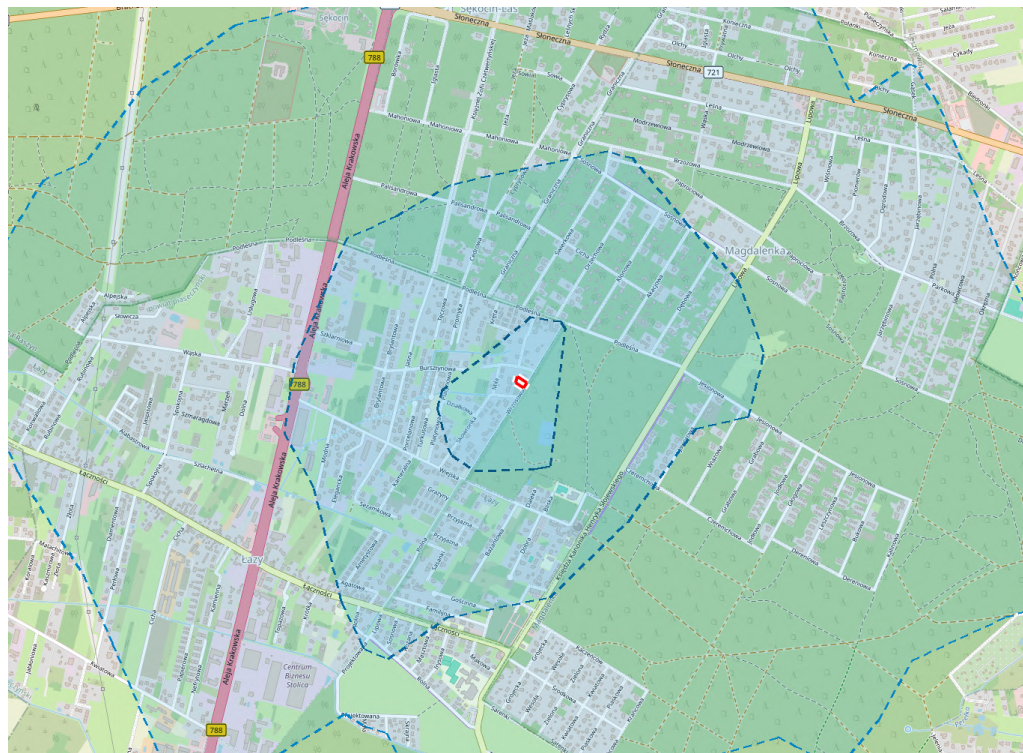
● Kościoły, kaplice (2)

584 m	Kościół pw. Świętej Marii Magdaleny	miejsce kultu
636 m	Kaplica rekolekcyjna	miejsce kultu

● Transport (9)

598 m	Jesionowa 02	przystanek autobusowy
615 m	Jesionowa 01	przystanek autobusowy
626 m	Ks. Słojewskiego 02	przystanek autobusowy
636 m	Ks. Słojewskiego 01	przystanek autobusowy
886 m	Podleśna 02	przystanek autobusowy
887 m	Kaczeńców 02	przystanek autobusowy
923 m	Podleśna 01	przystanek autobusowy
945 m	Kaczeńców 01	przystanek autobusowy
995 m	Cmentarz 02	przystanek autobusowy

9.2 Czas dojścia pieszego



LEGENDA

- 5 min pieszo
- 15 min pieszo
- 30 min pieszo
- Granica działki

CODZIENNE USŁUGI
36

SZKOŁA
6 min pieszo

SKLEP
10 min pieszo

PRZYSTANEK
7 min pieszo

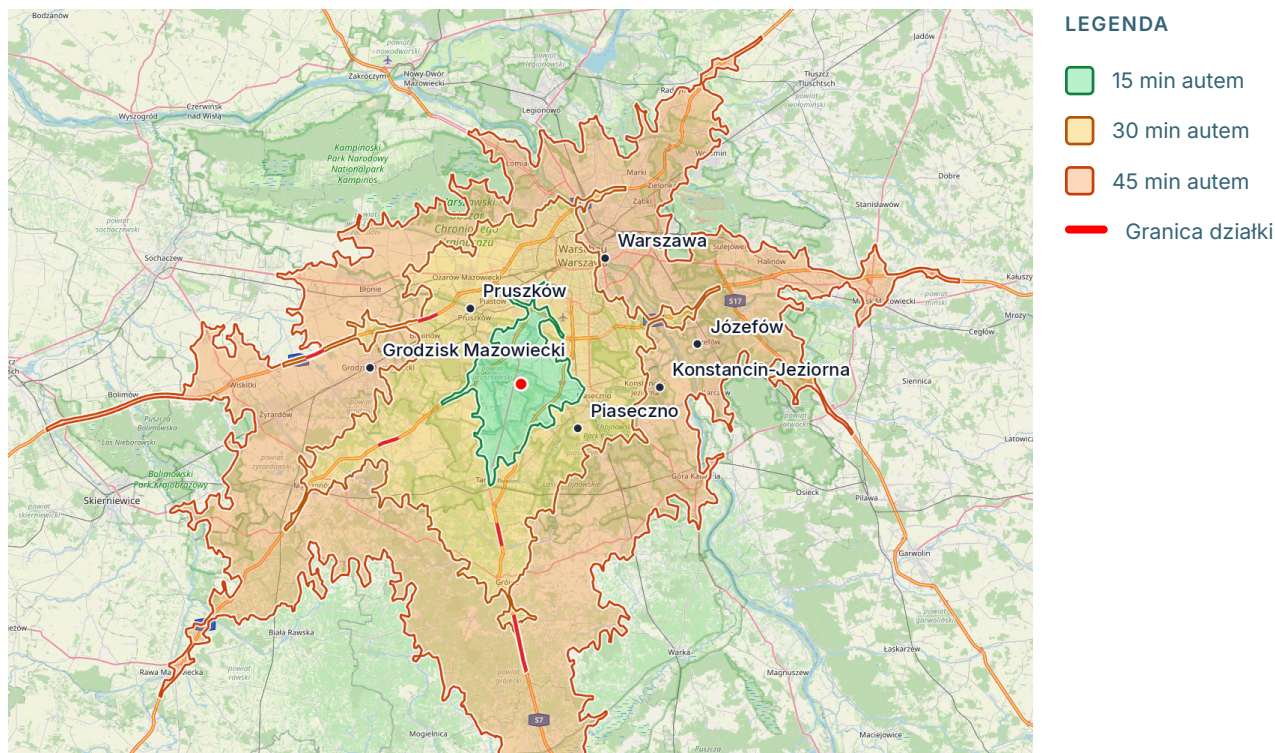
Podsumowanie:

Podstawowe sprawy da się tu załatwiać pieszo: szkoła – 6 min pieszo i sklep – 10 min pieszo. Dostępność pieszo wypada korzystnie jak na lokalizację podmiejską. W 15 minut dojdiesz do około 36 codziennych punktów i usług. Najbliższy przystanek jest około 7 min pieszo od działki.

Dodatkowe informacje

Szkoła pieszo	6 min
Sklep pieszo	10 min
Przystanek pieszo	7 min

9.3 Czas dojazdu samochodem



SZPITAL NAJBLIŻSZY
ok. 10 min autem

NAJBLIŻSZE LOTNISKO
Lotnisko Chopina · ok. 10 min autem

AUTOSTRADA / S-DROGA 30 MIN
Tak

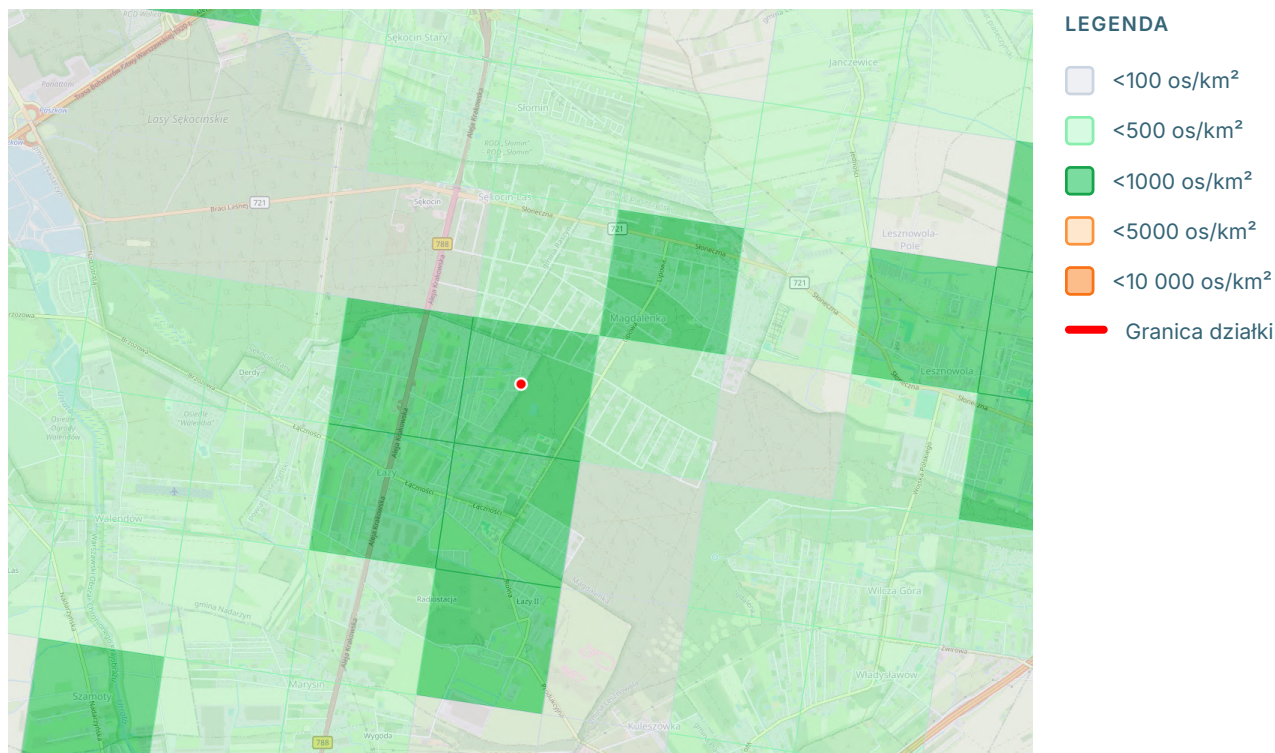
Podsumowanie:

Regionalny zasięg autem wygląda użytecznie: przychodnia – ok. 3 min autem, szpital – ok. 10 min autem i pogotowie – ok. 10 min autem. Najbliższe lotnisko w tym zasięgu to Lotnisko Chopina, około 10 min autem. W zasięgu 30 minut masz też autostradę albo drogę ekspresową.

Dodatkowe informacje

Szpital 15 min autem	1
Szpital 30 min autem	37
Szpital 45 min autem	69
Autostrada / S-droga 30 min	Tak

9.4 Bezpieczeństwo i statystyki lokalne



WIEK 0-14	WIEK 15-64	WIEK 65+	GĘSTOŚĆ	BEZPIECZEŃSTWO
5 831 · 21,3%	18 374 · 67%	3 180 · 11,6%	349,2 os/km ²	16,7 /1000 mieszk.

Kolor komórek pokazuje lokalną gęstość NSP; wskaźnik obok to średnia w promieniu 5 km.

Podsumowanie:

W promieniu 5,0 km mieszka ok. 27 426 rezydentów, a gęstość 349,2 os/km² wskazuje na otoczenie podmiejskie. Struktura wieku jest młoda – osoby 65+ stanowią 11,6%, dzieci 0–14 stanowią 21,3%. Dane bezpieczeństwa są powiatowe: przestępczość 16,7 na 1000 mieszkańców i bezpieczeństwo drogowe 71 wypadków w 2025 r.

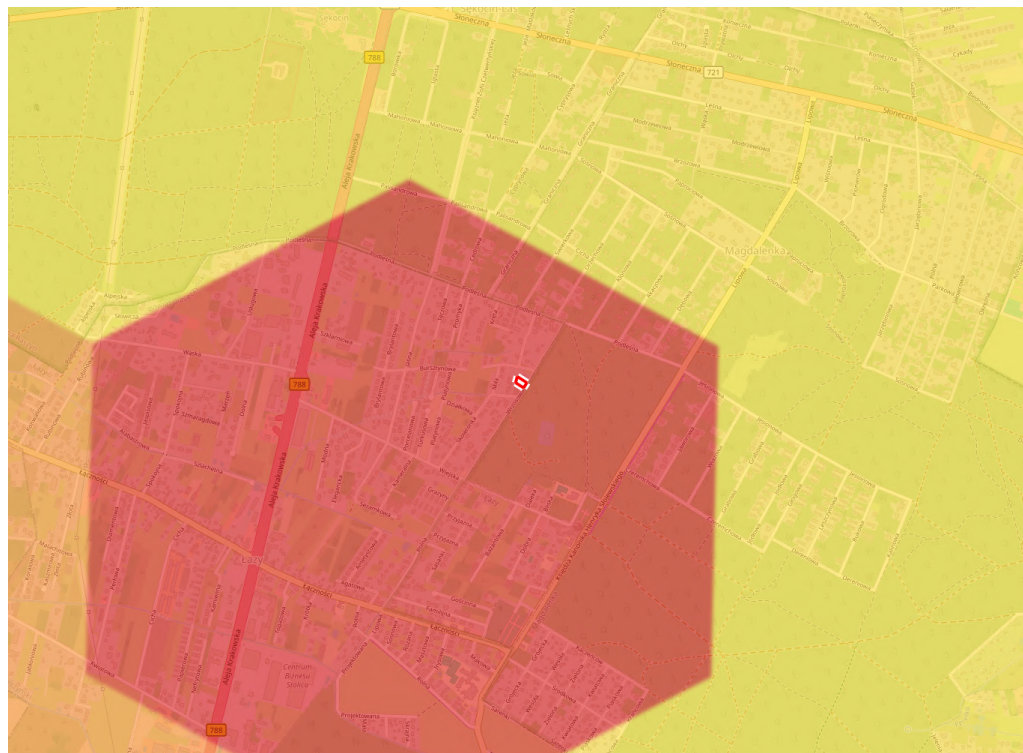
LICZBA LUDNOŚCI

27 426

Dodatkowe informacje

Kobiety	13 843 (50,5%)
Mężczyźni	13 568 (49,5%)
Gęstość zaludnienia	349,2 os/km ²
Udział wieku 0-14	21,3%
Udział wieku 65+	11,6%
Przestępczość (powiat)	16,7 na 1000 mieszkańców
Bezpieczeństwo drogowe (powiat)	71 wypadków; 0,33 na 1000 mieszk.; 5 ofiar śmiertelnych; dane 2025

9.5 Zanieczyszczenie światłem



LEGENDA

- Bortle 6 – Jasne podmiejskie (3–6 nW/cm²/sr)
- Bortle 7 – Pogranicze podmiejsko-miejskie (6–12 nW/cm²/sr)
- Bortle 8 – Miejskie (12–25 nW/cm²/sr)
- Bortle 9 – Centrum miasta (>25 nW/cm²/sr)
- Granica działki

Podsumowanie:

Dane VIIRS są dostępne: średnie natężenie światła w okolicy działki to 13,9 nW/cm²/sr, a klasa Bortle 8 (klasa zanieczyszczenia światłem) oznacza mocno rozjaśnione niebo miejskie. Do oświetlenia ogrodu warto planować ciepłe, osłonięte oprawy skierowane w dół; obserwacje nieba będą ograniczone do najjaśniejszych obiektów, a przy sypialniach trzeba zwrócić uwagę na światło od ulicy i sąsiadów.

CO DALEJ?

Pojeźdź na działkę po zmroku i obejdz granice, żeby sprawdzić, skąd pada dominujące światło – od latarni przy drodze gminnej, od sąsiedniej zabudowy czy od pobliskich dróg. Zapytaj w Urzędzie Gminy Lesznów, czy w planach jest budowa lub rozbudowa oświetlenia ulicznego przy drodze obsługującej działkę, bo to może dodatkowo rozjaśnić nocne otoczenie.

NATĘŻENIE ŚWIATŁA

13,9 nW/cm²/sr

Dodatkowe informacje

Dane o świetle nocnym	Tak
Maks. natężenie w okolicy (nW/cm ² /sr)	13,9 nW/cm ² /sr
Klasa Bortle (zanieczyszczenie światłem)	8
Odległość do próbki światła (m)	669 m

Karta Negocjacyjna

PUNKT STARTU NEGOCJACJI

549 743 zł

Dolna granica zakresu przy wysokiej pewności wyceny. Model KNN oparty na 10 porównaniach modelowych; tło rynku: 26 transakcji RCN w 2,5 km. Zakres porównań: 2,5 km dla działek typu budowlane · 30.09.2024 – 19.11.2025.

ARGUMENTY DO NEGOCJACJI

1. Średnioroczne PM2.5 sięga 14,1 µg/m³ – mieści się w polskiej normie, ale prawie trzykrotnie przekracza zalecenie WHO, a teren leży w strefie alertów smogowych. → sekcja 8.3

Zidentyfikowano mniej niż 3 twarde argumenty do obniżenia ceny; pozostałych miejsc nie uzupełniamy neutralnymi faktami.

Lista Kontrolna Przed Notariuszem

Lista została zbudowana z sekcji audytu. Pozycje bez większych zastrzeżeń są oznaczone jako już zweryfikowane, a otwarte ryzyka wymagają domknięcia przed podpisaniem aktu.

☐ **Sekcja 3.4 - Analiza Księgi Wieczystej**

Poproś sprzedającego o numer KW – w praktyce jest niezbędny przed jakąkolwiek transakcją.

☐ **Sekcja 1.3 - Budynki na działce**

Sprawdź w ewidencji budynków w Starostwie Powiatowym w Piasecznie, czy budynek jest zalegalizowany i ma pozwolenie na użytkowanie.

☐ **Sekcja 2.2 - Szacunek wartości rynkowej**

Sprawdź, czy cena ofertowa mieści się w pokazanym przedziale i poproś sprzedającego o uzasadnienie każdej premii ponad zakres.

☐ **Sekcja 3.1 - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego**

Zamów wypis i wyrys z MPZP w urzędzie gminy, żeby potwierdzić parametry zabudowy.

☐ **Sekcja 3.6 - Sieci i media**

Zamów mapę do celów projektowych i zaznacz na niej wymagane odsunięcia od każdej czynnej sieci.

☐ **Sekcja 8.1 - Hałas**

Odwiedź działkę o różnych porach dnia i w weekend, żeby ocenić rzeczywisty poziom hałasu w terenie.

☐ **Sekcja 8.3 - Jakość powietrza**

Przy projekcie domu rozważ rekuperację z filtrem F7 lub wyższym.

☒ **Sekcja 1.1 - Położenie i dane rejestrowe**

W raporcie nie wykryto istotnych zastrzeżeń dla tej sekcji.

☒ **Sekcja 1.2 - Parametry geometryczne działki**

W raporcie nie wykryto istotnych zastrzeżeń dla tej sekcji.

☒ **Sekcja 2.1 - Transakcje w okolicy**

W raporcie nie wykryto istotnych zastrzeżeń dla tej sekcji.

Zastrzeżenia i źródła

Audyt ma charakter informacyjny i nie stanowi operatu szacunkowego, opinii geotechnicznej, opinii prawnej ani gwarancji możliwości zabudowy. Dane pochodzą z publicznych rejestrów i źródeł zewnętrznych dostępnych w dniu generowania. Przed zakupem należy potwierdzić kluczowe ustalenia u notariusza, geodety, projektanta i we właściwym urzędzie.

ŹRÓDŁA DANYCH

Analizy własne Działkopedii

wycena, analiza nasłonecznienia i wskaźniki pochodne wyliczane z danych źródłowych

Atlas zanieczyszczenia światłem

klasy jasności nocnego nieba (skala Bortle)

BDOT10k (Baza Danych Obiektów Topograficznych)

budynki, drogi i wybrane obiekty topograficzne w otoczeniu działki

BIP gminy

lokalne publikacje planistyczne i dokumenty urzędowe gminy

Copernicus EGMS

satelitarne obserwacje przemieszczeń terenu

E-PRTR

rejestr zakładów i emisji mogących wpływać na uciążliwość okolicy

EEA Noise

europejskie warstwy hałasu środowiskowego

Elektroniczne Księgi Wieczyste (ekw.ms.gov.pl)

księga wieczysta i obciążenia prawne nieruchomości

GDOŚ

formy ochrony przyrody i bufora środowiskowe

GESUT

uzbrojenie terenu i sieci techniczne

GIOŚ (Główny Inspektorat Ochrony Środowiska)

monitoring jakości powietrza

GIOŚ mapy akustyczne

krajowe i lokalne dane o hałasie środowiskowym

GUGiK EGİB

granice, powierzchnia, użytki, klasy bonitacyjne i dane ewidencyjne

GUGiK Geoportal MPZP

warstwy i zasięgi miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

GUGiK NMPT

numeryczny model pokrycia terenu do analizy słońca i przeston

GUGiK NMT

numeryczny model terenu i profile wysokościowe

GUGiK ORTO

ortofotomapy używane jako tło mapowe

GUGiK PRG

jednostki administracyjne, adresy i dane ewidencyjne lokalizacji

GUNB RWDZ

rejestr wniosków, decyzji i zgłoszeń w sprawach budowlanych

GUS NSP 2021

siatka kilometrowa rezydentów (stan na 31.03.2021) - dane demograficzne okolicy

IMGW

dane klimatyczne i stacje referencyjne

ISOK (mapy zagrożenia powodziowego)

strefy Q10, Q100 i Q500 oraz ryzyko powodziowe

NASA VIIRS

satelitarne pomiary jasności nocnego nieba

Ookla Speedtest

orientacyjne parametry internetu mobilnego w okolicy

OpenRouteService

czasy dojazdu, izochrony i dostępność usług

OpenStreetMap

drogi, usługi, obiekty uciążliwe i elementy otoczenia

PIG-PIB (geologia)

warstwy geologiczne i interpretacja warunków gruntowych

PIG-PIB (SOPO, GZWP, SMGP)

osuwiska, główne zbiorniki wód podziemnych i dane geologiczne

Plan ogólny gminy

status i strefy planu ogólnego na podstawie rejestru oraz publikacji gminy

PVGIS

potencjał solarny i dane nasłonecznienia

RCN (akty notarialne)

transakcje porównawcze i lokalne średnie ceny

Rejestr azbestu

obiekty zgłoszone w bazie azbestowej

Rejestr lotnisk i lądowisk

lotniska i lądowiska uwzględniane w analizie hałasu lotniczego

Rejestr Seveso

dane uzupełniające wykorzystywane w wybranych sekcjach

Rejestr turbin wiatrowych

lokalizacje turbin wiatrowych używane do buforów odległościowych

ULDK

identyfikacja działki i zapytania do usług lokalizacji działek