

RAPORT O DZIAŁCE · WERSJA PREMIUM

Jaśminowa 7

Żerniki Wrocławskie · powiat wrocławski · woj. dolnośląskie

Działka nr 1021/19 · obręb Żerniki Wrocławskie · ID 022308_5.0021.1021/19

997,9 m²

powierzchnia

575 m²

strefa zabudowy (58%)

9,8 h

21.03 · 10,3 h bez drzew

MPZP obowiązuje

status planu

- Powietrze: przekroczone normy (str. 23)
- Strefa zabudowy: bez zastrzeżeń (str. 8)

- Plan miejscowy: bez zastrzeżeń (str. 12)
- Dom na działce: bez zastrzeżeń (str. 9)

01 Podsumowanie

Działka 997,9 m² w gminie Siechnice, objęta planem miejscowym. Do sprawdzenia przed zakupem: powietrze. Bez zastrzeżeń: plan miejscowy, strefa zabudowy, dom na działce, dostęp do drogi.

Ocena przydatności

Temat	Ocena	Wniosek	Gdzie w raporcie
Plan miejscowy	OK	Działka jest objęta planem miejscowym: ZEW-PW; ZEW-B1.	08 · str. 12
Strefa zabudowy	OK	Orientacyjna strefa, w której można postawić budynek z oknami: 575 m ² (58% działki).	06 · str. 8
Dom na działce	OK	Na działce mieści się: dom parterowy ok. 120 m ² , dom z poddaszem ok. 160 m ² , bliźniak, 2 segmenty po ok. 110 m ² .	07 · str. 9
Dostęp do drogi	OK	Przy działce droga publiczna: Jaśminowa (droga gminna).	06 · str. 8
Powódź	OK	Działka nie leży na obszarach zagrożenia powodziowego wg map zagrożenia powodziowego ISOK.	13 · str. 21
Hałas	OK	Poza zasięgiem strategicznych map hałasu 2022 (drogi, kolej, lotnisko).	13 · str. 21
Ograniczenia	OK	Brak zabytków w rejestrze, form ochrony przyrody i lasu przy działce.	09 · str. 13
Uzbrojenie	OK	Sieci przy działce: wodociągowa przy granicy, kanalizacyjna przy granicy, elektroenergetyczna 6 m.	14 · str. 22
Teren	OK	Różnica wysokości 0,6 m, średni spadek 1,3° wg NMT 1 m (GUGiK).	11 · str. 18
Grunty	OK	Mapa wskazuje gliny, mułki — grunty spoiste, zwykle nośne, wysadzinowe (wg mapy geologicznej 1:50 000 — orientacyjnie, nie zastępuje badań geotechnicznych).	12 · str. 20
Nastłonecznienie	OK	21 marca średnio 9,8 h słońca na działce z drzewami, 10,3 h bez drzew (przy odkrytym horyzoncie 12,2 h).	16 · str. 25
Zabudowa sąsiada	INFO	Zabudowa sąsiednich działek od strony słońca zmniejszy nastłonecznienie 21 marca o 22% (9,8 → 7,6 h).	18 · str. 28
Powietrze	UWAGA	Przekroczone normy: benzo(a)piren (stacja Wrocław, ul. Orzechowa, 4,6 km).	15 · str. 23
Ceny w okolicy	INFO	Podobne działki: mediana 590 zł/m ² , połowa transakcji 530–750 zł/m ² (15 transakcji).	22 · str. 34
Koszty przed budową	INFO	Przyłącza ok. 10 100–15 932 zł.	24 · str. 36
Historia działki	INFO	Działka 1021/19 powstała z podziału działki 1021 (21 części w ewidencji w promieniu 200 m); brak transakcji tej działki w rejestrze cen; bez pozwoleń na budowę w rejestrze GUNB.	28 · str. 39

Co sprawdzić przed zakupem (lista kontrolna): 1) odpis księgi wieczystej: właściciel, hipoteki, służebności (ekw.ms.gov.pl).

Spis treści

01	Podsumowanie	2	18	Symulacja zabudowy sąsiada	28
02	Lokalizacja i jednostki administracyjne	4	19	Słońce dla każdego segmentu	29
03	Granice, wymiary i współrzędne	5	20	Fotowoltaika	30
04	Ewidencja gruntów i budynki	6	21	Ceny transakcyjne	31
05	Plan ogólny gminy (POG)	8	22	Ceny w okolicy	34
06	Gdzie można budować	8	23	Podatek i koszty	35
07	Co się zmieści na działce	9	24	Koszty przed budową	36
08	Plan miejscowy i analiza 50 m	12	25	Usługi w okolicy	37
09	Ograniczenia formalnoprawne	13	26	Realny dojazd w szczycie	38
10	Pozwolenia na budowę w 1 km	16	27	Ludność i rozwój gminy	39
11	Ukształtowanie terenu	18	28	Historia działki	39
12	Warunki gruntowe	20	29	Księga wieczysta i ścieżka formalna	41
13	Powódź i uciążliwości	21	30	Karta dla banku i notariusza	42
14	Uzbrojenie terenu	22	31	Dane w Excel i GeoJSON	44
15	Klimat, wiatr, powietrze	23	32	Słowniczek	44
16	Nastłonecznienie 3D	25	33	Źródła danych i licencje	45
17	Widoki 3D o porach dnia	27			

Jak czytać raport

OK

dane potwierdzone, brak zastrzeżeń

UWAGA

warto sprawdzić lub uwzględnić w decyzji

RYZIKO

istotne ograniczenie lub ryzyko

BRAK DANYCH

rejestr niedostępny — sprawdź samodzielnie

INFO

informacja bez oceny

Metodyka w skrócie

Nastłonecznienie — model cieni 3D z pomiaru lotniczego (NMPT i NMT 1 m, budynki z ewidencji), krok 10 min, trzy dni w roku; drzewa przepuszczają część światła zależnie od pory roku.

Ceny — transakcje z Rejestru Cen Nieruchomości w okolicy, bez adresów i stron; mediany i przedziały, nie operat szacunkowy.

Dostępność — odległości pieszo liczone po rzeczywistej sieci dróg i ścieżek OpenStreetMap, nie w linii prostej.

Co się zmieści — strefa zabudowy z odstępów od granic i dróg oraz linii zabudowy planu; typowe domy wstawiane automatycznie, wskaźniki z MPZP albo planu ogólnego.

Ryzyka — granica działki nałożona na mapy ISOK, rejestr zabytków NID, dane geologiczne PIG i osuwiska; uciążliwości z baz obiektów w okolicy.

Źródła — każda liczba ma źródło i datę stanu (ostatnia strona); gdy rejestr nie odpowiada, sekcja mówi o tym wprost zamiast zgadywać.

Wszystkie mapy mają północ u góry. Odległości mierzone od granicy działki, chyba że zaznaczono inaczej. Liczby oznaczone jako szacunek pochodzą z modeli, nie z urzędowych rejestrów.

02 Lokalizacja i jednostki administracyjne

Działka położona przy Jaśminowa 7, ok. 419 m od: Strzelińska.



Ortofotomapa GUGiK (najnowsza dostępna), okręgi 200 i 500 m od środka działki
Ortofotomapa: Główny Urząd Geodezji i Kartografii (geoportal.gov.pl)

Województwo	dolnośląskie
Powiat	powiat wrocławski
Gmina	Siechnice
Obręb ewidencyjny	Żerniki Wrocławskie (0021)
Numer działki	1021/19
Identyfikator	022308_5.0021.1021/19
Współrzędne środka (WGS84)	51,017895° N, 17,087997° E
PL-1992 (EPSG:2180)	X = 351 857,87 · Y = 365 932,53

Odległości

centrum gminy: Siechnice	6,69 km
centrum miasta: Wrocław	8,35 km
Lotnisko: Port Lotniczy Wrocław	12,4 km
Stacja (kolej, metro): Smardzów Wrocławski	0,77 km

Odległości w linii prostej od środka działki.

03 Granice, wymiary i współrzędne



Granice działki i punkty graniczne na aktualnej ortofotomapie
Ortofotomapa: Główny Urząd Geodezji i Kartografii (geoportal.gov.pl)

997,9 m²
powierzchnia

124,4 m
obwód

34,3 m
długość

29,9 m
szerokość

1,11
wskaźnik kształtu

Geometria z usługi ULDK (GUGiK) — stan ewidencji gruntów. Powierzchnia obliczona z geometrii może różnić się od ewidencyjnej o kilka m²; wartość prawnie wiążącą ma wypis z rejestru gruntów.

Punkty graniczne (PL-1992, EPSG:2180)

Nr	X (E)	Y (N)	Szer. geogr.	Dł. geogr.	Bok [m]	Do	Strona
1	365 915,83	351 847,49	51.017798	17.087763	8,41	2	SW
2	365 921,53	351 840,88	51.017740	17.087846	23,47	3	S
3	365 945,73	351 838,37	51.017723	17.088192	34,35	4	E
4	365 949,41	351 873,79	51.018042	17.088231	29,89	5	N
5	365 918,55	351 876,64	51.018061	17.087791	28,24	1	W

04 Ewidencja gruntów i budynki



Działka i działki sąsiednie (EGiB) na aktualnej ortofotomapie
Ortofotomapa: Główny Urząd Geodezji i Kartografii (geoportal.gov.pl)

Działka	Powierzchnia [m²]	Odległość [m]
1020/12	1025,1	0,0
1020/7	315,3	0,0
1021/11	1316,1	0,0
1021/17	56,5	0,0
1021/18	16,5	0,0
1021/20	997,9	0,0
1022/13	303,5	0,0
1020/13	1000,1	1,7
1022/14	2226,2	3,1
1021/24	14,9	8,0
1021/25	1320,4	8,0
1020/20	1554,6	10,0
1021/26	676,0	10,0
1022/12	940,5	10,0

Działka	1021/19 · obręb Żerniki Wrocławskie
Grupa rejestrowa	7 — osoby fizyczne
Użytki i klasy	powiat nie publikuje w usłudze
Pow. ewidencyjna	—
Pow. z geometrii	997,9 m²

Sąsiedztwo

Działek w promieniu 230 m: 138. Działki w odległości do 50 m:

Działka	Powierzchnia [m²]	Odległość [m]
1022/18	1257,2	19,5
1021/9	924,0	29,0
1021/21	1083,4	30,0
1020/6	1064,9	31,0
1020/17	402,6	33,1
1020/9	2032,0	34,4
1022/11	945,2	38,0
1020/11	1326,4	39,0
1022/17	999,3	39,1
1020/10	670,2	39,3
1020/16	1553,6	40,8
1020/5	1990,5	44,2
1021/2	4048,3	45,5

Pokrycie terenu

Struktura pokrycia działki i otoczenia 200 m: budynki z ewidencji, drogi, tory, zieleń i woda z OpenStreetMap. Powierzchnia biologicznie czynna działki (bez budynków i dróg) — w przybliżeniu pozycje „zieleń” i „ogrody, podwórza, pozostałe”.



zabudowa drogi i chodniki przemysł i składy
ogrody, podwórza, pozostałe

Pokrycie terenu działki i otoczenia 200 m (linia przerywana)
Budynki: EGiB (GUGiK); drogi, tory, zieleń, woda: OpenStreetMap

Działka

Klasa	Pow.	Udział
ogrody, podwórza, pozostałe	998 m ²	100,0 %

Otoczenie 200 m

Klasa	Pow.	Udział
zabudowa	0,99 ha	6,6 %
drogi i chodniki	2,31 ha	15,3 %
przemysł i składy	0,01 ha	0,0 %
ogrody, podwórza, pozostałe	11,82 ha	78,1 %

05 Plan ogólny gminy (POG)



Strefy planistyczne projektowanego planu ogólnego na aktualnej ortofotomapie
Plan ogólny: Rejestr Urbanistyczny (GUGiK). Ortofotomapa: Główny Urząd
Geodezji i Kartografii (geoportal.gov.pl)

SJ

strefa planistyczna

12 m

maks. wysokość

35%

maks. pow. zabudowy

50%

min. pow. biol. czynna

0.6

maks. intensywność

Plan ogólny	projekt (w opracowaniu)
Akt	Plan ogólny Gminy Siechnice (w trakcie przyjmowania, od 2026-08-27)
Strefa	SJ — strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
Obszar uzupełnienia zabudowy	nie
Obszar zabudowy śródmiejskiej	nie
Plan miejscowy (MPZP)	jest (patrz sekcja planu miejscowego)

Co to oznacza dla Ciebie: Działka jest objęta planem miejscowym — to on rozstrzyga, co można zbudować; plan ogólny wskazuje kierunek przyszłych zmian.

Stan prawny (reforma planowania 2023): Od 1 września 2026 r. studia uwarunkowań przestały być aktami planistycznymi. W gminie, która nie uchwaliła planu ogólnego, nie wydaje się nowych decyzji o warunkach zabudowy (WZ) ani nie uchwała nowych planów miejscowych do czasu uchwalenia POG (art. 59 ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wnioski o WZ złożone przed 1.09.2026 rozpatruje się według dotychczasowych przepisów, a wydane wcześniej decyzje WZ i obowiązujące MPZP pozostają w mocy. Po uchwaleniu POG decyzję WZ dla nowej zabudowy wydaje się co do zasady tylko w obszarze uzupełnienia zabudowy wyznaczonym w planie ogólnym.

06 Gdzie można budować OK

Co to oznacza dla Ciebie: Orientacyjna strefa, w której można postawić budynek z oknami: 575 m² (58% działki). Przy działce droga publiczna: Jaśminowa (droga gminna).

Powierzchnia działki	997,9 m ²
Strefa dla ściany z oknami (≥ 4 m od granicy)	575,2 m ² (58%)
Strefa dla ściany bez okien (≥ 3 m)	659,9 m ²
Najmniejsza szerokość działki	31,0 m
Budynki istniejące na działce (EGiB)	brak
Las w pobliżu (12 m od granicy lasu)	nie
Pas ochronny linii lub gazociągu	nie

Odległości od dróg publicznych (art. 43 ustawy o drogach publicznych)

Droga	Kategoria (wg numeru / OSM)	W terenie zabudowy	Poza terenem zabudowy	Oś drogi od działki
Jaśminowa	droga gminna	6 m	15 m	5,0 m

Odległość liczy się od zewnętrznej krawędzi jezdni; szerokość jezdni przyjęto typową dla kategorii.

Strefa to szacunek: rozstrzyga plan miejscowy albo decyzja o warunkach zabudowy, a odległości od dróg zależą od tego, czy odcinek leży w terenie zabudowy.



■ ściana z oknami — od 4 m od granicy ■ ściana bez okien — od 3 m

■ pas od drogi publicznej / lasu ■ budynki istniejące (EGiB)

Orientacyjna strefa zabudowy działki

Ortofotomapa: Główny Urząd Geodezji i Kartografii (geoportal.gov.pl)

07 Co się zmieści na działce OK

Co to oznacza dla Ciebie: Na działce mieści się: dom parterowy ok. 120 m², dom z poddaszem ok. 160 m², bliźniak, 2 segmenty po ok. 110 m².

Typowe domy w strefie zabudowy (575 m² na działce 998 m²)

Dom	Wymiary	Zabudowa	Wysokość	Czy się mieści
Dom parterowy ok. 120 m ² parterowy z dachem dwuspadowym, bez piwnicy	14 × 11 m	154 m ²	7 m	mieści się
Dom z poddaszem ok. 160 m ² parter i poddasze użytkowe	11 × 10 m	105 m ²	9 m	mieści się
Bliźniak, 2 segmenty po ok. 110 m ² oba segmenty na tej działce; przy granicy wymaga zgody planu lub WZ	16 × 9 m	144 m ²	9 m	mieści się

Wskaźniki planu dla każdego domu

Dom	Pow. zabudowy	Intensywność	Pow. biol. czynna	Wysokość
Dom parterowy ok. 120 m ²	14%	0,14	81%	7 m
Dom z poddaszem ok. 160 m ²	10%	0,19	86%	9 m
Bliźniak, 2 segmenty po ok. 110 m ²	13%	0,27	82%	9 m

Działka leży w planie miejscowym: wskaźników, których gmina nie publikuje w usłudze, nie odczytano — parametry są w treści uchwały (link w sekcji planu).

Powierzchnia biologicznie czynna liczona po odjęciu domu i ok. 50 m² podjazdu i ścieżek. Domy ustawione w strefie dla ścian z oknami (4 m od granic); ściana bez okien może stać 3 m od granicy, a plan lub WZ mogą wyznaczać linię zabudowy — rozstrzyga projekt.



- strefa zabudowy (ściany z oknami)
- Dom parterowy ok. 120 m²
- Dom z poddaszem ok. 160 m²
- Bliźniak, 2 segmenty po ok. 110 m²

Typowe domy w strefie zabudowy (ogród od południa)
Ortofotomapa: Główny Urząd Geodezji i Kartografii (geoportal.gov.pl)

Widok 3D: 21 czerwca, 13:00, od południowego zachodu

Dom parterowy ok. 120 m² — dach szary, granica działki czerwona



Dom z poddaszem ok. 160 m² — dach szary, granica działki czerwona



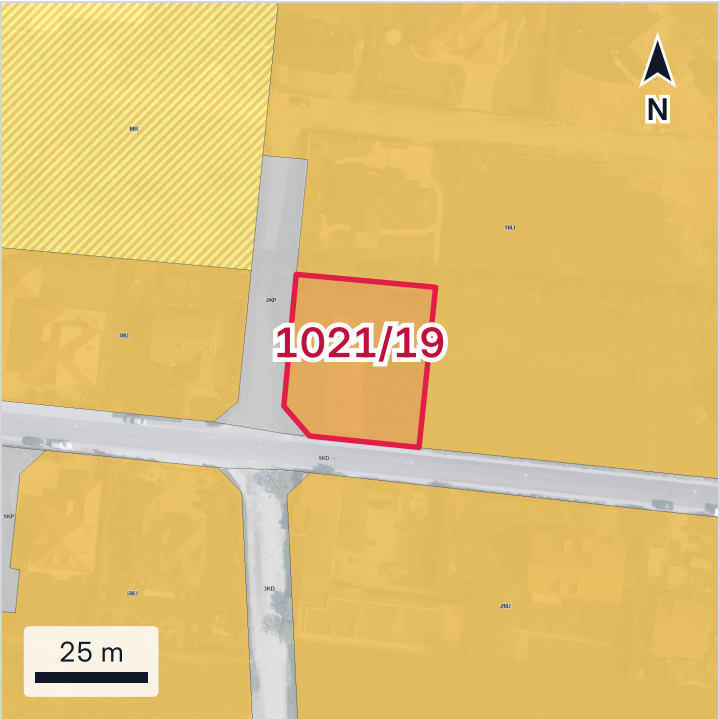
Bliźniak, 2 segmenty po ok. 110 m² — dach szary, granica działki czerwona

Bryła uproszczona do wysokości kalenicy; otoczenie z modelu pokrycia terenu.

08 Plan miejscowy i analiza 50 m

OK

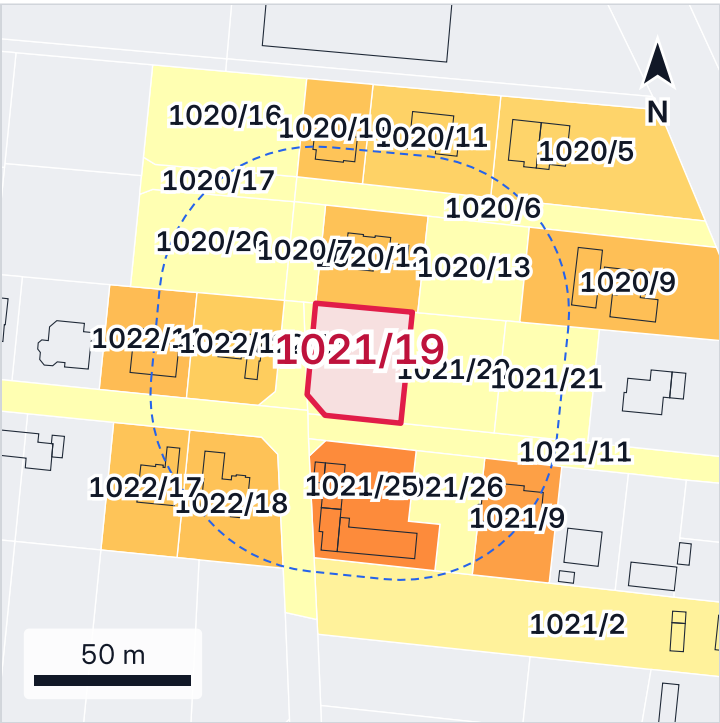
Co to oznacza dla Ciebie: Działka jest objęta planem miejscowym: ZEW-PW; ZEW-B1.



Rysunek planu miejscowego (KIMPZP) na ortofotomapie
Rysunek planu: gmina, przez KIMPZP (GUGiK). Ortofotomapa: Główny Urząd Geodezji i Kartografii (geoportal.gov.pl)

Strefa	Przeznaczenie
ZEW-PW	— plan —
ZEW-B1	— plan —

Zabudowa w promieniu 50 m (ewidencja budynków)



Wskaźnik zabudowy działek w pasie 50 m (pow. zabudowy / pow. działki)
0 0,15 0,30 0,45 ≥ 0,60
Działki i budynki: ewidencja gruntów i budynków (GUGiK, KIEG/EGiB)

0,00
wskaźnik zabudowy
działki

0,17
mediana sąsiedztwa
(działki zabudowane)

0,04–0,30
zakres w sąsiedztwie

—
mediana intensywności
(pow. kondygnacji / pow.
działki)

Działka jest niezabudowana; sąsiedztwo w pasie 50 m ma medianę wskaźnika 0,17 — nowa zabudowa w tej skali będzie zgodna z otoczeniem.

Wskaźnik zabudowy = pow. rzutu budynków / pow. działki. Intensywność podano tam, gdzie powiat publikuje liczbę kondygnacji. Działki bez budynków mają 0.

Działka	Pow. [m²]	Odl. [m]	Budynki	Zabudowa [m²]	Udział [%]	Intensywność
1020/12	1025,1	0,0	1	178,9	17,5	—
1020/7	315,3	0,0	0	0,0	0,0	—
1021/11	1316,1	0,0	0	0,0	0,0	—
1021/17	56,5	0,0	0	0,0	0,0	—
1021/18	16,5	0,0	0	0,0	0,0	—
1021/20	997,9	0,0	0	0,0	0,0	—
1022/13	303,5	0,0	0	0,0	0,0	—
1020/13	1000,1	1,7	0	0,0	0,0	—
1022/14	2226,2	3,1	0	0,0	0,0	—
1021/24	14,9	8,0	0	0,0	0,0	—
1021/25	1320,4	8,0	4	400,4	30,3	—
1020/20	1554,6	10,0	0	0,0	0,0	—
1021/26	676,0	10,0	0	4,2	0,6	—
1022/12	940,5	10,0	1	137,3	14,6	—
1022/18	1257,2	19,5	1	219,1	17,4	—
1021/9	924,0	29,0	1	234,6	25,4	—
1021/21	1083,4	30,0	0	0,0	0,0	—
1020/6	1064,9	31,0	0	0,0	0,0	—
1020/17	402,6	33,1	0	0,0	0,0	—
1020/9	2032,0	34,4	1	365,3	18,0	—
1022/11	945,2	38,0	1	177,5	18,8	—
1020/11	1326,4	39,0	1	175,5	13,2	—
1022/17	999,3	39,1	1	169,8	17,0	—
1020/10	670,2	39,3	1	113,1	16,9	—
1020/16	1553,6	40,8	0	0,0	0,0	—
1020/5	1990,5	44,2	2	250,9	12,6	—
1021/2	4048,3	45,5	3	159,1	3,9	—

09 Ograniczenia formalnoprawne

OK

Co to oznacza dla Ciebie: Brak zabytków w rejestrze, form ochrony przyrody i lasu przy działce.

Rejestr zabytków (NID)

W usłudze rejestru zabytków NID nie znaleziono obiektu obejmującego działkę (stan na dzień raportu). Nie jest to potwierdzenie braku ochrony konserwatorskiej — ochronę może ustanawiać też plan miejscowy lub gminna ewidencja zabytków; w razie wątpliwości zapytaj konserwatora zabytków.

Zabytki w otoczeniu (do 400 m)

W rejestrze zabytków NID nie ma obiektów w promieniu 400 m.

Osuwiska (SOPO, do 100 m)

Gmina nie była jeszcze kartowana w Systemie Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO) — brak danych o osuwiskach nie oznacza ich braku.

System Osłony Przeciwosuwiskowej PIG-PIB, mapa 1:10 000. Granice osuwisk są mniej dokładne niż granice działki — odległości orientacyjne.

Formy ochrony przyrody (Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody)

Brak form ochrony przyrody w promieniu 1,0 km.

Granice i nazwy wg rejestru GDOŚ (crfop.gdos.gov.pl); zakazy w skrócie — obowiązuje treść aktu ustanawiającego i planu ochrony.

Ograniczenia wysokości od lotnisk (rejestr ULC)

Lotnisko i powierzchnia	Wrocław - Strachowice — powierzchnia podejścia (obowiązująca)
Dopuszczalna wysokość	ok. 272 m n.p.m. ≈ 141 m nad terenem (teren 131 m n.p.m.)

Działka leży pod powierzchnią ograniczającą lotniska Wrocław - Strachowice (powierzchnia podejścia, obowiązująca). Dopuszczalna wysokość obiektów ok. 272.3 m n.p.m. (najbliższa izolinia, 1021 m od działki), czyli ok. 141.2 m nad terenem. Zabudowa mieszkaniowa mieści się z zapasem.

Powierzchnie ograniczające przeszkody wg rejestru Urzędu Lotnictwa Cywilnego; rzędna odczytana z najbliższej izoliny — dokładność ok. 5 m. Obiekty wyższe niż ograniczenie wymagają uzgodnienia z ULC (art. 87 Prawa lotniczego); plan miejscowy może zawierać własny zapis.

Otoczenie: las, cmentarze, przyroda, lotniska

Las	brak w promieniu 300 m
Cmentarz	cmentarz — ok. 265 m
Lotnisko	brak w promieniu 10 km

Wg OpenStreetMap (dane z 2026-10-09); granice nie są urzędowe.

Linie energetyczne i gazociągi (do 100 m)

W promieniu 100 m nie ma napowietrznych linii elektroenergetycznych ani gazociągów (OpenStreetMap).

Przebieg linii wg OpenStreetMap; brak linii na mapie nie dowodzi jej braku w terenie.

Ograniczenia formalnoprawne

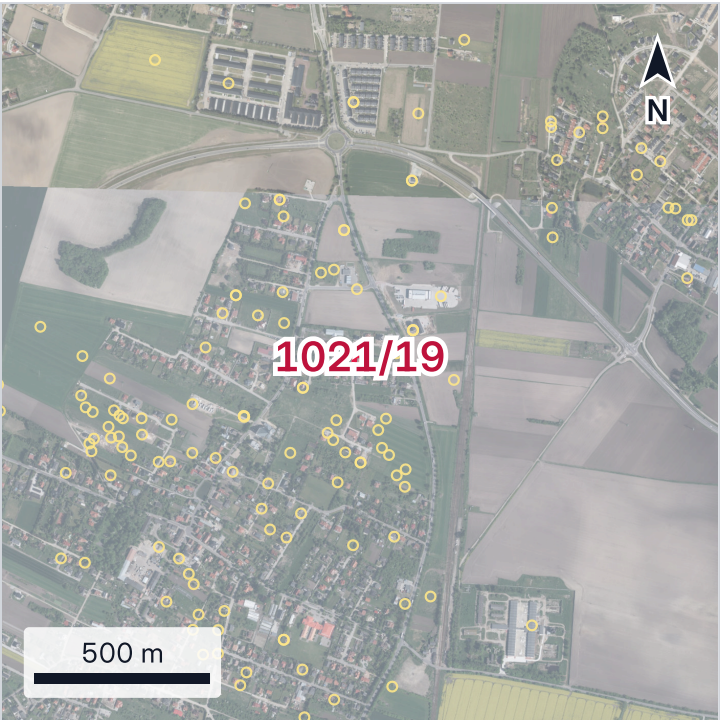


— forma ochrony przyrody (CRFOP GDOŚ) — cmentarz (OSM)

Ograniczenia wokół działki: zabytki, las, cmentarze, przyroda, osuwiska, linie
Zabytki: NID (usługa WMS). Las, cmentarze, przyroda: OpenStreetMap. Ortofotomapa: Główny
Urząd Geodezji i Kartografii (geoportal.gov.pl)

10 Pozwolenia na budowę w 1 km

Pozwolenia na budowę i zgłoszenia z rejestru GUNB od 2016 r. na 2061 działkach w promieniu 1000 m. Łącznie: 352.

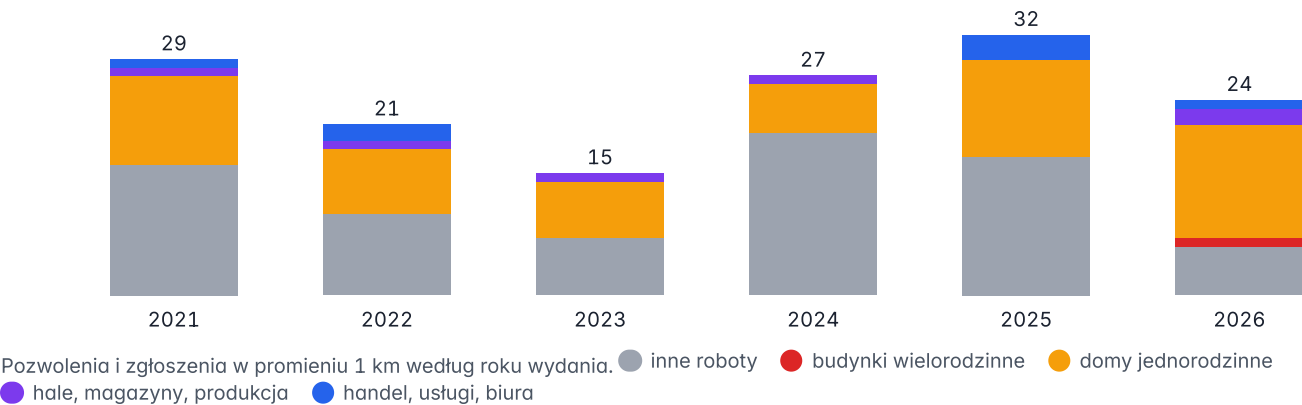


Rodzaj zamierzeń	Liczba
sieci i drogi	135
domy jednorodzinne	134
inne roboty	44
handel, usługi, biura	16
hale, magazyny, produkcja	14
rozbiórki	5
budynki wielorodzinne	4

— domy jednorodzinne — budynki wielorodzinne
— hale, magazyny, produkcja — handel, usługi, biura

Nowe budynki z pozwoleniem lub zgłoszeniem od 2016 r. w promieniu 1 km (położenie przesunięte do 50 m)
Pozwolenia: rejestr GUNB (RWDZ). Ortofotomapa: Główny Urząd Geodezji i Kartografii (geoportal.gov.pl)

Ostatnie lata



Na zamawianej działce

Brak wpisów w rejestrze dla tej działki.

Rejestr wskazuje działki numerami z wniosku. Wpisy dla działek, które później podzielono lub scalono, mogą nie zostać dopasowane — lista może być niepełna. Szczegóły decyzji udostępnia organ, który ją wydał.

Planowane inwestycje infrastrukturalne

Roboty drogowe i kolejowe w rejestrze pozwoleń	Data	Odległość
Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym (oznaczony literą A) i budynek wielorodzinny mieszkalno-usługowy z garażem podziemnym (oznaczony literą B) wraz z zagospodarowaniem terenu (chodniki, drogi... — Archicom Nieruchomości JN2 Sp. z o.o.	04.09.2026	837 m

Drogi i linie w budowie lub planowane wg OpenStreetMap (1000 m); roboty drogowe i kolejowe z rejestru pozwoleń (1000 m). Decyzje ZRID wojewodów i plany GDDKiA nie są tu ujęte — sprawdź w planie miejscowym.

Duże inwestycje w okolicy (hale, budynki wielorodzinne, usługi, od 5000 m³)

Data	Rodzaj	Zamierzenie	Działki	Odl. [m]
07.08.2017	pozwolenie hale, magazyny, produkcja	budynek biurowo - magazynowy - zmiana decyzji Microdis Electronics Sp. z o.o.	1308/5	133
22.04.2020	pozwolenie handel, usługi, biura	Budynek usługowy · 9763 m³	1308/5, 1308/6	133
28.09.2018	pozwolenie hale, magazyny, produkcja	budynek biurowo - magazynowy · 15 754 m³ Digital Revolution Poland Sp. z o.o.	1309/3	149
24.05.2016	pozwolenie handel, usługi, biura	budynek usługowy z częścią warsztatową · 9707 m³ Przedsiębiorstwo Przewozu Towarów PKS Sp. z o.o.	1306/3	150
21.07.2022	pozwolenie handel, usługi, biura	3 budynki handlowo-usługowe · 9650 m³	1019/18	267
10.01.2024	zgłoszenie domy jednorodzinne	budynek mieszkalny jednorodzinny · 11 000 m³ (kubatura wg wniosku, możliwy błąd)	1163/5	332
13.06.2018	pozwolenie hale, magazyny, produkcja	5 hal magazynowych - zmiana decyzji	1387/11, 1387/13, 1387/6	644
20.02.2026	pozwolenie hale, magazyny, produkcja	Budowa hali magazynowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną · 13 108 m³ HFB Sp. z o.o.	182	644
29.09.2021	pozwolenie hale, magazyny, produkcja	dwie hale magazynowe produktów rolnych z częściami socjalno-biurowymi · 10 484 m³	1006/14, 1006/7	670

Najbliższe wpisy (do 1000 m), od najbliższych

Data	Rodzaj	Zamierzenie	Działki	Odl. [m]
10.11.2021	zgt. · sieci i drogi	sieć wodociągowa	1019/11, 1019/6, 1021/11...	0
24.03.2026	pozw. · domy jednorodzinne	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz ze szczelnym zbiornikiem na nieczystości ciekłe	1020/13	2
29.09.2016	pozw. · inne roboty	sieć gazowa	1020/5, 1020/6	31
24.10.2017	pozw. · handel, usługi, biura	budynek usługowy o funkcji medycznej	1020/9	34
18.12.2025	pozw. · handel, usługi, biura	Rozbudowa i przebudowa budynku usługowego o funkcji medycznej- szpitala jednodniowego z gabinetami diagnostyczno zabiegowymi oraz częścią mieszkalną	1020/9	34
08.05.2017	pozw. · domy jednorodzinne	budynek mieszkalny jednorodzinny - zmiana decyzji	1020/10	39
12.12.2025	pozw. · rozbiórki	Rozbiórka budynku gospodarczego	1020/15, 1020/16	41
12.12.2025	pozw. · rozbiórki	Rozbiórka budynku mieszkalnego	1020/19	59
28.03.2017	pozw. · sieci i drogi	gazociąg wraz z przyłączem	1028/1, 1028/12, 1332/9	64
29.09.2017	zgt. · sieci i drogi	sieć wodociągowa	1028/12, 1332/9	64
08.12.2017	pozw. · sieci i drogi	sieć wodociągowa oraz sieć kanalizacyjna	1332/9, 1334/9	64
29.06.2023	zgt. · sieci i drogi	Elektroenergetyczna sieć kablowa	1038/13, 1038/8, 1332/9	64
20.10.2016	pozw. · sieci i drogi	Budowa zjazdu publicznego z drogi wojewódzkiej nr 395 na działkę nr 1306/3 w Żernikach Wrocławskich.	186	97
25.11.2016	pozw. · sieci i drogi	Budowa sieci gazowej ś/c de 63.	186	97
13.02.2019	zgt. · sieci i drogi	Gazociąg niskiego ciśnienia i przyłącze gazu dla budynku mieszkalnego jednorodzinne	1029/3, 1029/4, 186...	97

Pokazano 15 z 352 wpisów w promieniu; pełna lista — w wersji internetowej raportu. ¹ — w rejestrze wpisano inny obręb, możliwa pomyłka we wniosku.

11 Ukształtowanie terenu OK

130,94–
131,53

m n.p.m. (min–maks)

0,59 m

różnica wysokości

1,3°

średni spadek (95% <
3,7°)

-0,25 m

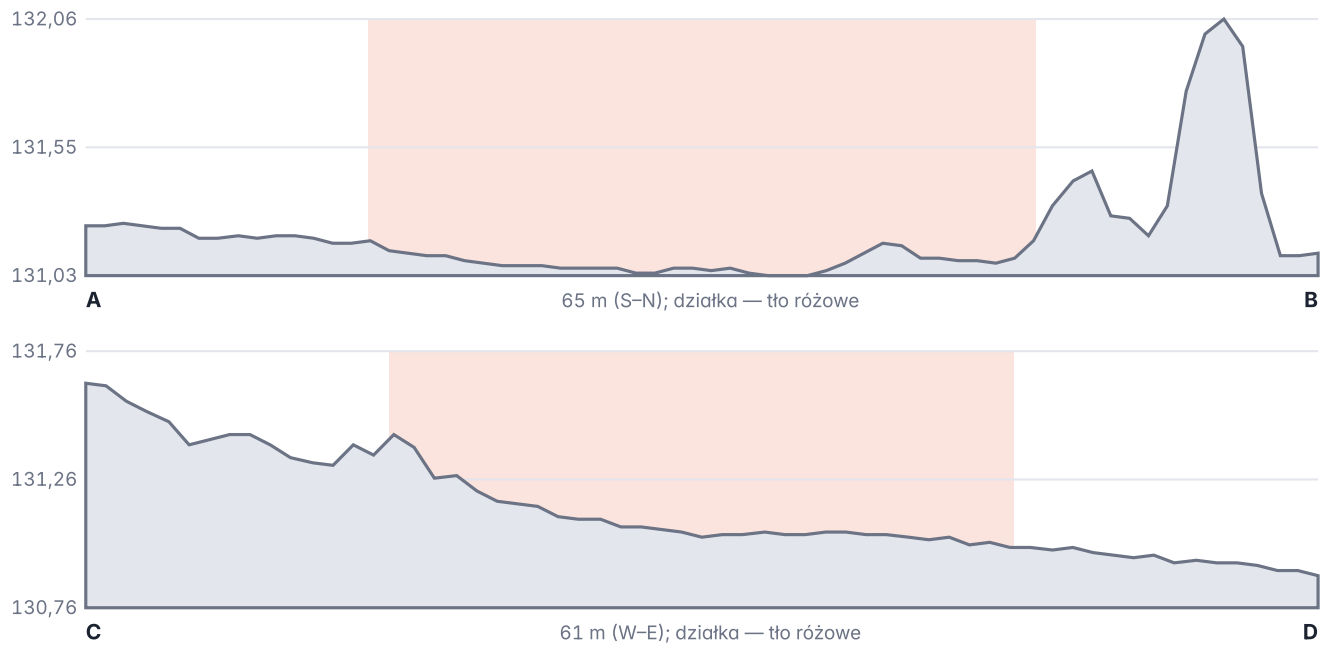
względem otoczenia
(10–60 m)

Co to oznacza dla Ciebie: Teren jest płaski (różnica wysokości 0,59 m): wyrównanie do średniej wysokości to ok. 45 m³ wykopu i 45 m³ nasypu.

Spadek terenu	Powierzchnia	Udział
płaski (0–2°)	895 m ²	83,6%
łagodny (2–5°)	160 m ²	14,9%
umiarkowany (5–10°)	16 m ²	1,5%
Ekspozycja (kierunek spadku)	Powierzchnia	Udział
płaska (spadek < 2°)	895 m ²	83,6%
północna	20 m ²	1,9%
północno-wschodnia	33 m ²	3,1%

Ekspozycja (kierunek spadku)	Powierzchnia	Udział
wschodnia	62 m ²	5,8%
południowo-wschodnia	28 m ²	2,6%
południowa	24 m ²	2,2%
południowo-zachodnia	4 m ²	0,4%
zachodnia	3 m ²	0,3%
północno-zachodnia	2 m ²	0,2%

Przekroje terenu

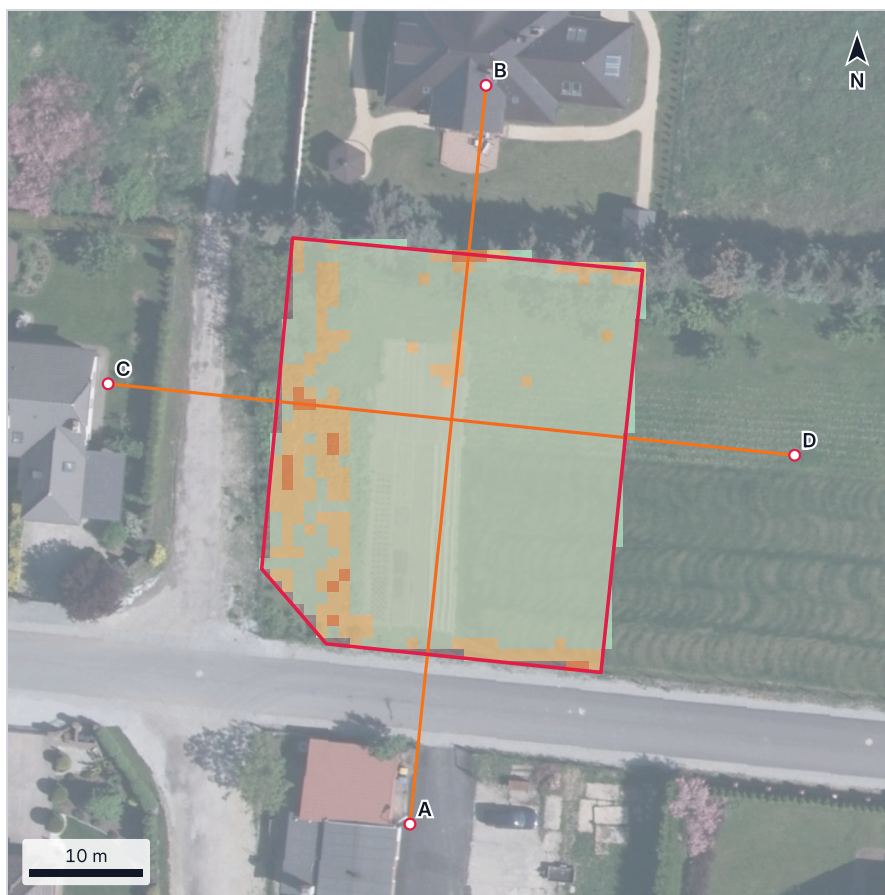


Prace ziemne przy wyrównaniu całej działki

Poziom	Wysokość	Wykop	Nasyp
najniższy punkt	130,94 m (+0,00)	176 m ³	0 m ³
poziom pośredni	131,02 m (+0,08)	96 m ³	8 m ³
średnia wysokość	131,10 m (+0,16)	45 m ³	45 m ³
poziom pośredni	131,32 m (+0,38)	4 m ³	232 m ³
najwyższy punkt	131,53 m (+0,59)	0 m ³	456 m ³

Zagłębienia (stagnacja wody): brak zagłębień głębszych niż 20 cm (najgłębsze 0,02 m).

Numeryczny Model Terenu GUGiK z 2025 r., błąd wysokości ok. 0,50 m. Objętości liczone dla całej działki — przy budowie wyrównuje się zwykle tylko miejsce pod dom i dojazd.



— płaski (0–2°) — łagodny (2–5°) — umiarkowany (5–10°)
— stromy (10–20°) — bardzo stromy (>20°)

Spadki terenu na działce i linie przekrojów

Ortofotomapa: Główny Urząd Geodezji i Kartografii (geoportal.gov.pl)

12 Warunki gruntowe OK

Co to oznacza dla Ciebie: Na powierzchni: gliny zwałowe. Gliny, mułki — grunty spoiste, zwykle nośne, wysadzinowe. Gliny i mułki zwykle przenoszą obciążenie domu, ale są wysadzinowe i słabo przepuszczają wodę: fundamenty poniżej przemarzania, drenaż opaskowy, przydomowa oczyszczalnia z drenażem rozsączającym może nie działać. Najbliższy punkt monitoringu wód gruntowych (6.5 km): zwierciadło 1.4 m pod terenem — teren tam inny, na działce może być inaczej.

Budowa geologiczna przy powierzchni (SMGP 1:50 000)

Wydzielenie	Wiek	Udział działki
Gliny zwałowe — osady lodowcowe (morenowe, glacialne)	Złodowacenie Odry	100%

Dla fundamentów: Gliny, mułki — grunty spoiste, zwykle nośne, wysadzinowe.

Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski 1:50 000, arkusz 764 (PIG-PIB). Mapa pokazuje utwory pod glebą w skali arkusza; granice wydzielenia mają dokładność kilkudziesięciu metrów.

Osuwiska (SOPO, do 100 m)

Gmina nie była jeszcze kartowana w Systemie Osłony Przeciwoświskowej (SOPO) — brak danych o osuwiskach nie oznacza ich braku.

System Osłony Przeciwoświskowej PIG-PIB, mapa 1:10 000. Granice osuwisk są mniej dokładne niż granice działki — odległości orientacyjne.

Wody gruntowe (monitoring PIG-PIB)

W pobliżu nie ma punktu monitoringu wód gruntowych w podobnym terenie — głębokość wody na działce ustali badanie geotechniczne.

Punkt	Zwierciadło	Głębokość	Poziom [m n.p.m.]	Ostatni pomiar	Warstwa	Odległość
Wrocław	swobodne (pierwszy poziom)	1,4 m	118,0	—	piaski	6,5 km
Wrocław	swobodne (pierwszy poziom)	2,3 m	117,3	—	piaski	7,3 km
Wrocław	swobodne (pierwszy poziom)	2,6 m	—	—	—	7,9 km
Iwiny	napięte (głębszy poziom)	2,8 m	121,2	—	piaski	1,6 km

Monitoring wód podziemnych PSH (PIG-PIB): głębokość zwierciadła ustalonego przy budowie punktu i ostatni pomiar. Zwierciadło waha się o 1–2 m w roku i podąża za terenem — szacunek, nie pomiar na działce.

Otworki wiertnicze w pobliżu (CBDG, do 2 km)

Otwór (nr CBDG)	Miejscowość	Głębokość	Rok	Cel	Odległość
39137	Żerniki Wrocławskie	184,4 m	1964	złożowy	857 m
40435	Smardzów	95,0 m	1968	hydrogeologiczny	876 m
40416	Iwiny	122,0 m	1965	hydrogeologiczny	1108 m

Profile otworów można obejrzeć w Centralnej Bazie Danych Geologicznych (geologia.pgi.gov.pl) po numerze — to najbliższe udokumentowane rozpoznanie gruntu.

Uwaga: Odczyt z map geologicznych w skali 1:50 000 (SMGP) i 1:10 000 (SOPO) — nie zastępuje badań geotechnicznych gruntu, które wykonuje się przed projektem fundamentów.

13 Powódź i uciążliwości OK

Zagrożenie powodziowe (mapy ISOK)

Scenariusz	Działka
Q10% — raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo)	brak w promieniu 1000 m
Q1% — raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo)	brak w promieniu 1000 m
Q0,2% — raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo)	brak w promieniu 1000 m

Co to oznacza dla Ciebie: W promieniu 1000 m od działki mapy zagrożenia powodziowego nie wskazują obszarów zagrożenia. Mapy obejmują tylko rzeki objęte opracowaniem — nie dotyczą podtopień od wód gruntowych i opadów.

Mapy zagrożenia powodziowego Wód Polskich (II cykl), stan danych 2022-10-28; wczytane 2026-10-08.

Uciążliwości (do 300 m)

Źródło	Obiekt	Odległość [m]
droga zbiorcza	395	108
kolej / tramwaj	linia kolejowa	289
teren przemysłowy, hale	3 obiekty	187

Wg OpenStreetMap. Hałasu nie mierzymy — odległości pomagają ocenić, czego się spodziewać.

Hałas (strategiczne mapy hałasu 2022)

Źródło hałasu	LDWN (doba)	LN (noc)	Norma dla domów LDWN / LN
drogi krajowe (GDDKiA)	poniżej mapy	poniżej mapy	64 / 59 dB
Lotnisko Chopina (PPL)	poniżej mapy	poniżej mapy	60 / 50 dB

Działka leży poza zasięgiem izolinii strategicznych map hałasu (2022; sprawdzone źródła: drogi krajowe (GDDKiA), Lotnisko Chopina (PPL)): hałas z tych źródeł poniżej najniższej klasy map (55 dB LDWN, w Warszawie 45 dB).

Klasy co 5 dB odczytane z map: drogi krajowe o ruchu powyżej 3 mln pojazdów rocznie (GDDKiA), linie kolejowe powyżej 30 tys. pociągów rocznie (PKP PLK), Lotnisko Chopina (PPL), a w Warszawie mapa miasta ze wszystkimi drogami, tramwajami, kolejq, lotnictwem i przemysłem. Normy: zabudowa jednorodzinna wg rozporządzenia o dopuszczalnych poziomach hałasu. Poza tymi mapami hałas dróg lokalnych i innych lotnisk nie jest mapowany — odległości są w tabeli uciążliwości.

14 Uzbrojenie terenu OK

Sieć	Położenie względem działki
wodociągowa	przy granicy
kanalizacyjna	przy granicy
gazowa	przy granicy (ok. 1 m)
elektroenergetyczna	w ulicy, ok. 6 m od granicy
ciepłownicza	brak w promieniu 100 m
telekomunikacyjna	w ulicy, ok. 6 m od granicy

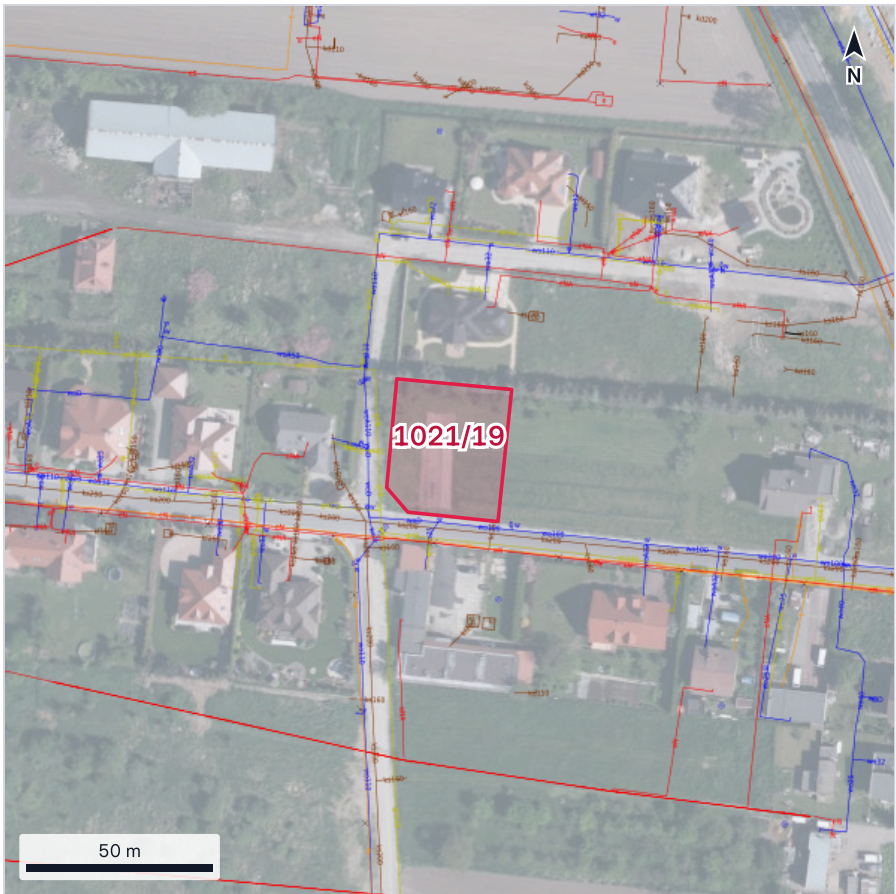
Co to oznacza dla Ciebie: Podstawowe sieci (woda, kanalizacja, prąd) są w pobliżu działki. Warunki przyłączenia wydaje gestor sieci na wniosek.

Dane z powiatowych baz GESUT udostępnianych w KIUT (GUGiK). Odległości odczytane z mapy (dokładność kilka metrów); mapa nie zastępuje warunków przyłączenia od gestora sieci ani mapy do celów projektowych.

Zasięg telefonii komórkowej — najbliższe stacje bazowe (do 3 km)

Operator	Stacje	Najbliższa	LTE	5G
Orange	3	1,3 km	1,3 km	1,3 km
Play	4	0,6 km	0,6 km	0,6 km
Plus	1	1,4 km	1,4 km	—
T-Mobile	1	2,6 km	2,6 km	2,6 km

Wykaz pozwoleń radiowych UKE nie obejmuje wszystkich stacji (szczególnie sieci Plus); odległość od stacji nie przesądza o jakości zasięgu w budynku.

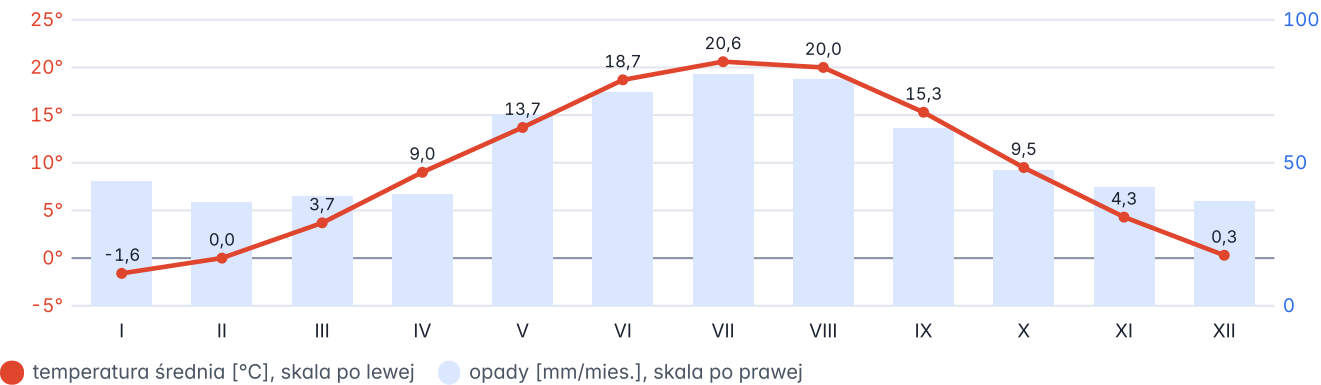


- sieć wodociągowa ■ sieć kanalizacyjna ■ sieć gazowa
- sieć elektroenergetyczna ■ sieć telekomunikacyjna

Sieci uzbrojenia terenu (KIUT) na ortofotomapie
Sieci: GESUT powiatu, przez KIUT (GUGiK). Ortofotomapa: Główny Urząd Geodezji i Kartografii (geoportal.gov.pl)

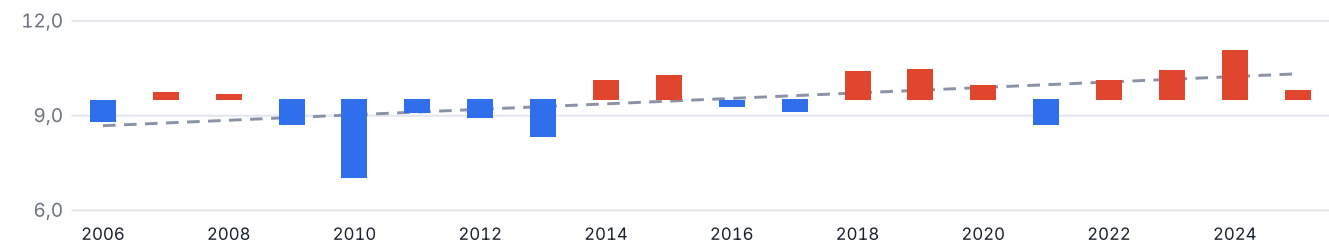
15 Klimat, wiatr, powietrze UWAGA

Klimat (2006–2025)



● temperatura średnia [°C], skala po lewej ● opady [mm/mies.], skala po prawej

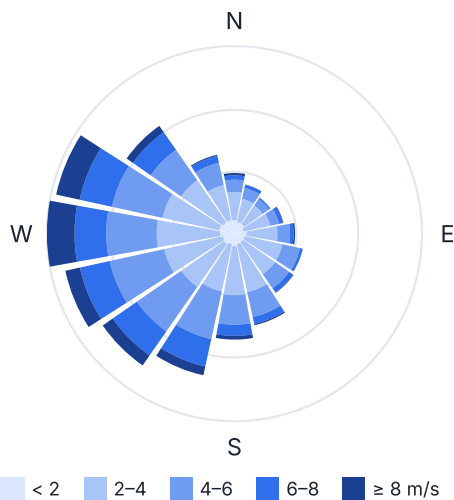
Średnia roczna	9,5 °C, opady 646 mm
Ocieplenie (ostatnie 10 lat wobec poprzednich 10)	+0,9 °C
Dni upalne (≥ 30 °C) / letnie (≥ 25 °C) w roku	13,1 / 54,8
Dni z przymrozkiem / mroźne w roku	101,6 / 22,5
Skrajne temperatury	37,8 °C / -29,2 °C



Średnia roczna temperatura [°C]: słupki od średniej okresu — czerwone cieplejsze lata, niebieskie chłodniejsze; linia — trend. Ostatnie 10 lat wobec poprzednich 10: +0,9 °C.

Model NASA POWER (MERRA-2), komórka siatki ok. 50 × 40 km — charakter klimatu okolicy, nie pomiar w miejscu działki.

Wiatr (2021–2025)



Średnia prędkość	4,3 m/s
Dominujący kierunek	W
Wiatr silny (≥ 6 m/s)	19,7% godzin
zima	W, 5,2 m/s
wiosna	WNW, 4,1 m/s
lato	NW, 3,4 m/s
jesień	WSW, 4,3 m/s

Temperatura i opady w miesiącach

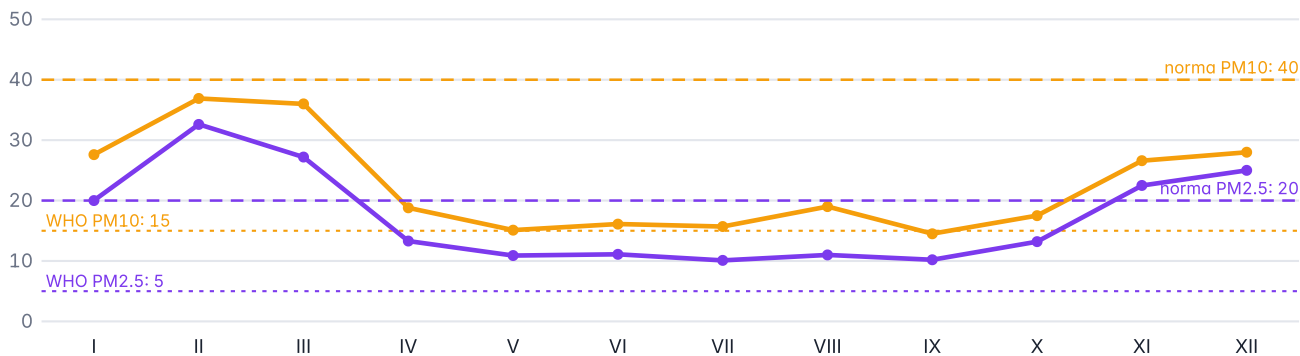
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Temperatura [°C]	-1,6	0,0	3,7	9,0	13,7	18,7	20,6	20,0	15,3	9,5	4,3	0,3
Opady [mm]	44	36	38	39	67	75	81	79	62	47	42	37

Wiatr na wysokości 10 m z modelu NASA POWER (MERRA-2), komórka siatki ok. 50 × 40 km — charakter okolicy, nie pomiar w miejscu działki.

Jakość powietrza — najbliższe stacje pomiarowe

Zanieczyszczenie	Stacja	Średnia roczna	Norma PL	WHO 2021	Ostatnie lata
pył PM10	Wrocław, ul. Orzechowa tło, 4,6 km, 2025	22,4 µg/m³ 12 dni > 50	40	15	2021: 24,3 · 2022: 23,8 · 2023: 20,7 · 2024: 22,9 · 2025: 22,4
pył PM2,5	Wrocław, al. Wiśniowa komunikacyjna, 6,4 km, 2025	17,2 µg/m³	20	5	2021: 21,0 · 2022: 19,6 · 2023: 16,5 · 2024: 16,1 · 2025: 17,2
dwutlenek azotu NO₂	Wrocław, al. Wiśniowa komunikacyjna, 6,4 km, 2025	34,0 µg/m³	40	10	2021: 46,9 · 2022: 43,8 · 2023: 43,0 · 2024: 37,2 · 2025: 34,0
benzo(a)piren	Wrocław, ul. Orzechowa tło, 4,6 km, 2025	1,33 ng/m³	1	—	2021: 2,78 · 2022: 1,30 · 2023: 0,64 · 2024: 1,15 · 2025: 1,33

Co to oznacza dla Ciebie: Na najbliższych stacjach przekroczone są normy roczne: benzo(a)piren (1.33 ng/m³). Zalecenia WHO z 2021 r. są znacznie ostrzejsze i w większości Polski nie są spełniane.



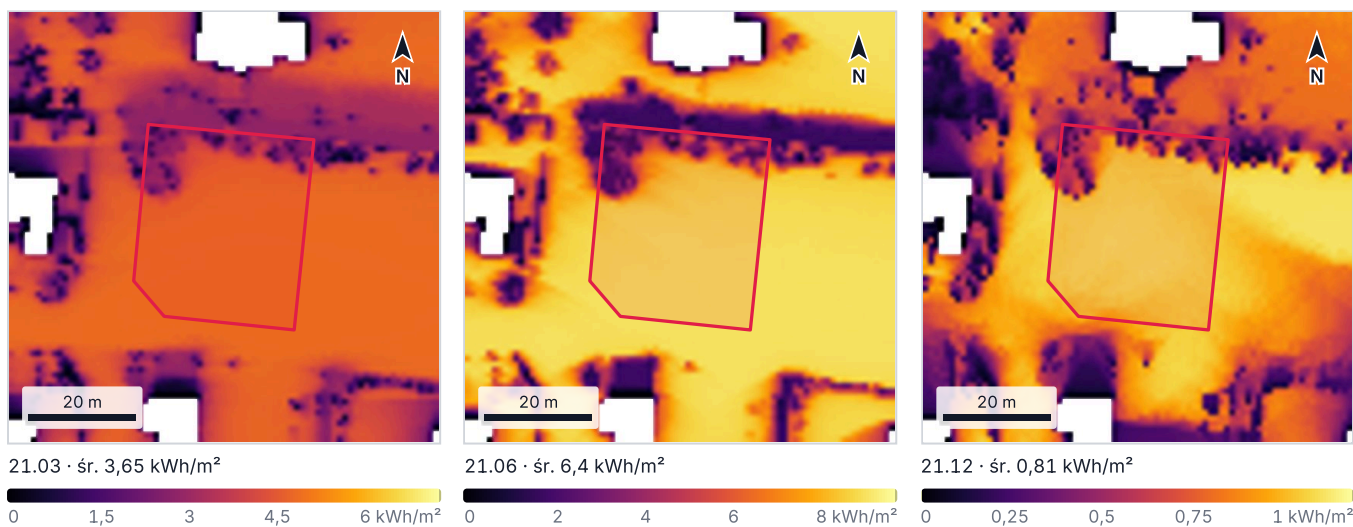
Średnie miesięczne 2025 r. [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]: ● pył PM10 — Wrocław, ul. Orzechowa (4,6 km) ● pył PM2,5 — Wrocław, al. Wiśniowa (6,4 km)
 Linie: norma roczna PL (kreska) i zalecenie WHO 2021 (kropki).

Stacja komunikacyjna stoi przy ruchliwej drodze i pokazuje więcej NO_2 niż tło miejskie lub wiejskie; działka z dala od ruchu może mieć lepsze powietrze niż wskazuje stacja.

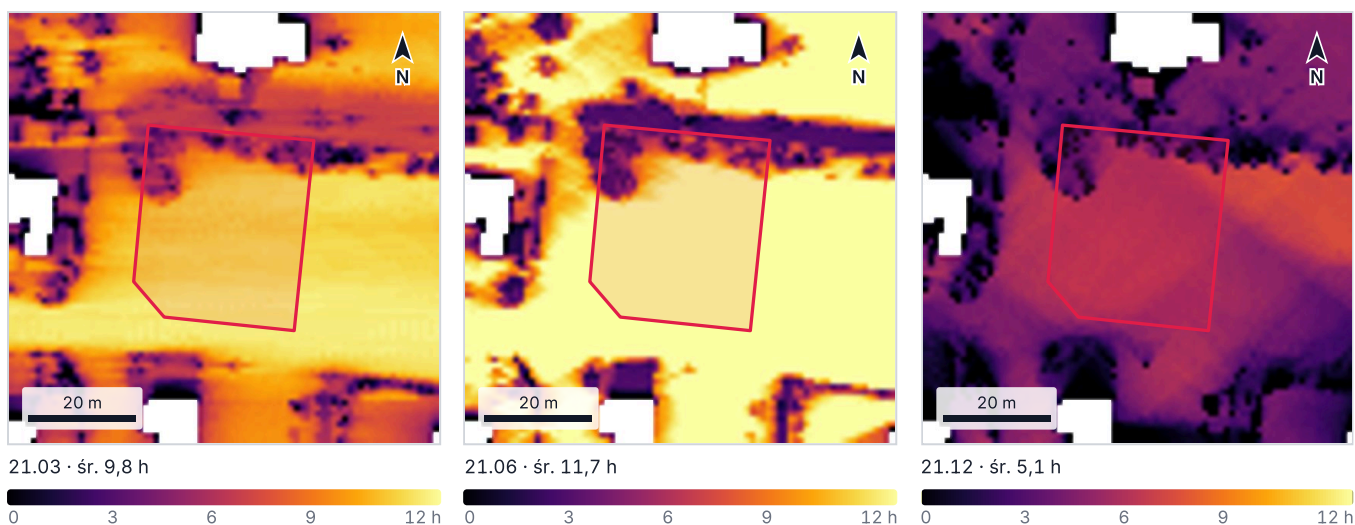
16 Nasłonecznienie 3D OK

Co to oznacza dla Ciebie: 21 marca średnio 9,8 h słońca na działce z drzewami, 10,3 h bez drzew (przy odkrytym horyzoncie 12,2 h).

Promieniowanie w dniu bezchmurnym [$\text{kWh}/\text{m}^2/\text{dzień}$]



Godziny bezpośredniego słońca



Cały kadr wokół działki: widać teren i cienie sąsiednich budynków i drzew. Białe — budynki, czerwona linia — granica działki. Energia — model bezchmurnego nieba na poziomej powierzchni (każdy dzień ma własną skalę); godziny — jedna skala 0–12 h. Drzewa przepuszczają część światła (zimę więcej, latem mniej); wariant „bez drzew” — w tabeli.

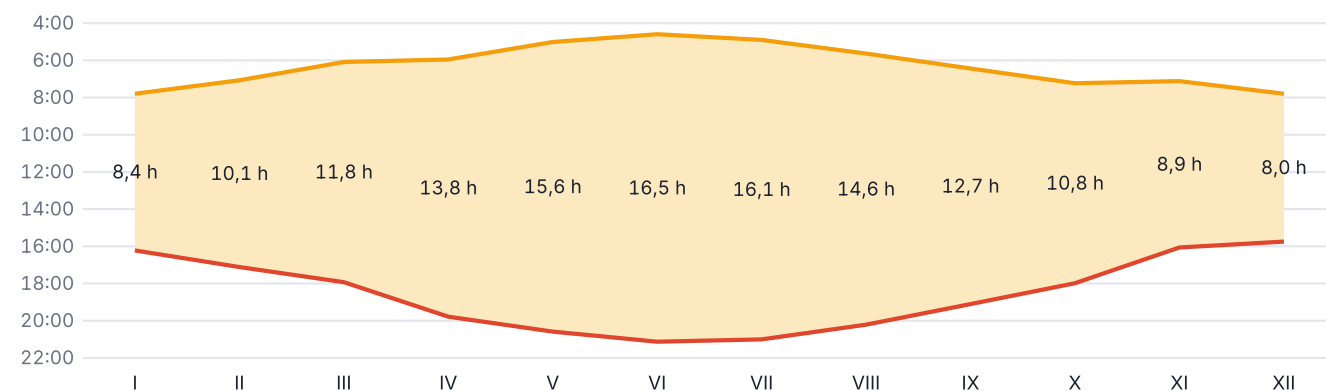
Dzień	Wschód – zachód	Maks. wys. słońca	Na działce (z drzewami)	Bez drzew	Min – maks	Energia [kWh/m ²]	≥ 6 h [m ²]	Słońce bez przeszkód	Udział
21.03	05:52 – 18:06	39,3°	9,8 h	10,3 h	0,7 – 11,7 h	3,65 / 4,04	933 z 1074	12,2 h	80 %
21.06	04:36 – 21:10	62,4°	11,7 h	14,2 h	0,8 – 14,9 h	6,40 / 7,48	921 z 1074	16,3 h	72 %
21.12	07:52 – 15:46	15,6°	5,1 h	5,4 h	0,0 – 6,8 h	0,81 / 0,94	93 z 1074	7,8 h	65 %

„Udział” — średnie godziny na działce do godzin słońca nad horyzontem. „Energia” — średnio na działce / na otwartym terenie, dzień bezchmurny. Zimą, gdyby drzewa zacięły w pełni (gęste iglaki): 4,4 h zamiast 5,1 h.

Model powierzchni (NMPT) pochodzi z 2019 r. — zabudowa i drzewa mogły się zmienić. Budynki z ewidencji, których nie ma w modelu: dodano 12.

Model: NMPT i NMT GUGiK (lidar, 1 m, stan z 2019-03-30, błąd wysokości ok. 0,15 m), położenie słońca wg algorytmu NREL SPA. Godziny liczone co 10 minut dla każdego metra kwadratowego działki.

Kalendarz słońca



Wschód (górna linia) i zachód słońca (dolna) 15. dnia miesiąca, czas lokalny; w środku — długość dnia.

Miesiąc	Wschód	Zachód	Dzień	Słońce bez przeszkód	Na działce (średnio)
styczeń	07:48	16:13	8,4 h	8,2 h	5,7 h
luty	07:04	17:07	10,1 h	10,0 h	7,9 h
marzec	06:05	17:56	11,8 h	11,8 h	9,5 h
kwiecień	05:57	19:47	13,8 h	13,5 h	10,4 h

Miesiąc	Wschód	Zachód	Dzień	Słońce bez przeszkód	Na działce (średnio)
maj	05:01	20:35	15,6 h	15,2 h	11,1 h
czerwiec	04:36	21:08	16,5 h	16,5 h	11,7 h
lipiec	04:54	21:00	16,1 h	15,8 h	11,4 h
sierpień	05:38	20:13	14,6 h	14,5 h	10,5 h
wrzesień	06:26	19:06	12,7 h	12,5 h	9,5 h
październik	07:14	17:59	10,8 h	10,5 h	8,4 h
listopad	07:07	16:04	8,9 h	8,8 h	6,3 h
grudzień	07:48	15:45	8,0 h	7,8 h	5,1 h

Wschód i zachód nad płaskim horyzontem (algorytm SPA, z refrakcją); „słońce bez przeszkód” to czas, gdy słońce jest ponad 0°, „na działce” — średnia po metrach kwadratowych z uwzględnieniem budynków, terenu i drzew.

17 Widoki 3D o porach dnia



21 czerwca, 8:00 — słońce 28° nad horyzontem, od wschodu



21 czerwca, 13:00 — słońce 62° nad horyzontem, od południa



21 czerwca, 18:00 — słońce 26° nad horyzontem, od zachodu



21 grudnia, 9:30 — słońce 10° nad horyzontem, od południowego wschodu



21 grudnia, 12:00 — słońce 16° nad horyzontem, od południa



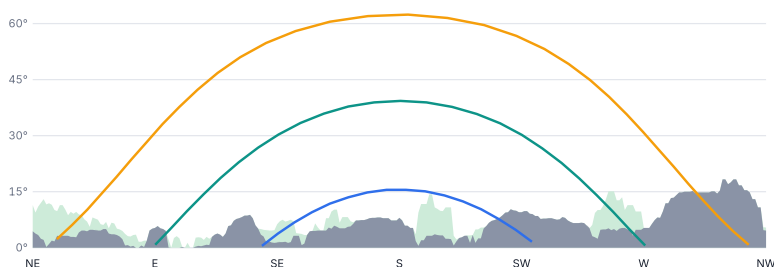
21 grudnia, 14:30 — słońce 8° nad horyzontem, od południowego zachodu

Model uproszczony: teren z ortofotomapą, budynki z ewidencji (EGiB) o wysokości z pomiaru lotniczego (NMPT GUGiK, 2019 r.), drzewa jako korony o zmierzonej wysokości. Cienie odpowiadają położeniu słońca o podanej godzinie. Granica działki — czerwona, budynki na działce — pomarańczowe.

Budynki z ewidencji, których nie było w czasie pomiaru, dodano jako bryły (12).

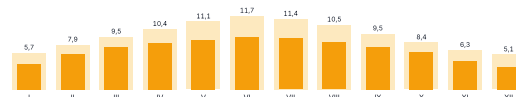
Widok od południa (strona najmniej zastłonięta), wycinek ok. 300 × 300 m. Ortofotomapa ma też własne cienie z chwili zdjęcia; obliczone są ciemniejsze i zmieniają się między ujęciami.

Horyzont i drogi słońca



Szare — teren i budynki, zielone — drzewa; linie — słońce 21.03, 21.06, 21.12. Punkt: typowe miejsce wolnej części działki (mediana godzin słońca 21.03), na poziomie terenu.

Średnio godzin słońca dziennie



Jasne słupki — słońce bez przeszkód, ciemne — średnio na działce.

18 Symulacja zabudowy sąsiada

Scenariusz: nowe budynki na niezabudowanych działkach sąsiednich od strony słońca (typowy dom dwukondygnacyjny z dachem: 9,5 m), 4 m od granicy.

Symulacja: na niezabudowanych działkach sąsiednich od strony słońca stawiamy budynek wysokości 9,5 m (typowy dom dwukondygnacyjny z dachem: 9,5 m) — 4 m od granicy, pasem 12 m wzdłuż wspólnej granicy. To scenariusz najmniej korzystny dla działki.

Dzień	Dziś	Po zabudowie	Strata	≥ 6 h [m²] dziś → potem
21.03	9,8 h	7,6 h	22%	933 → 901
21.06	11,7 h	10,2 h	13%	921 → 912
21.12	5,1 h	4,2 h	18%	93 → 0

Co to oznacza dla Ciebie: Zabudowa 2 sąsiednich działek od strony słońca zmniejszy nasłonecznienie działki najbardziej 21.03 — o 22% (9,8 → 7,6 h średnio).

Działki: 1021/20 (E), 1022/14 (W).

Widok 3D: 21 marca, 12:00

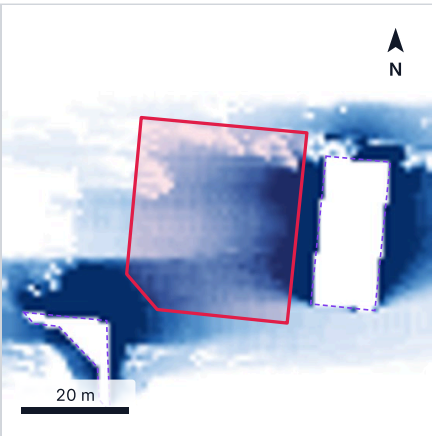


Teraz

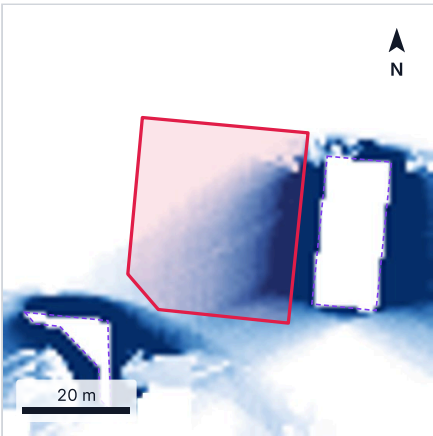


Po zabudowie sąsiednich działek (9,5 m) — dachy szare

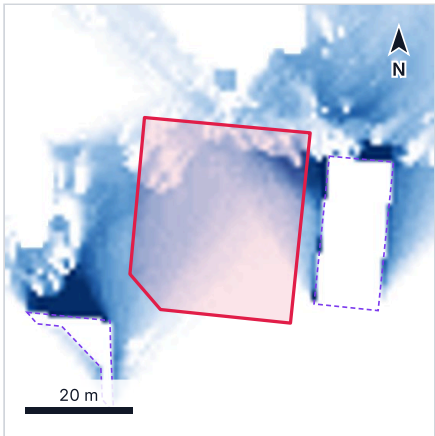
Ile godzin słońca ubywa



21.03 · utrata do 11,2 h



21.06 · utrata do 10,3 h



21.12 · utrata do 7,1 h

0 -1 -2 -3 -4 h | 0 -1 -2 -3 -4 h | 0 -1 -2 -3 -4 h
Utrata godzin bezpośredniego słońca (niebieskie) w całym kadrze wokół działki. Białe — budynki, fioletowa linia — obrys budynku symulowanego, czerwona — granica działki.

19 Słońce dla każdego segmentu

Średnia liczba godzin słońca w ogrodzie każdego segmentu, z uwzględnieniem cienia samego budynku, drzew i zabudowy wokół.

Segment	Szer.	Ogród	21.03	21.06	21.12
A	9,2 m	158 m ²	9,9 h	10,9 h	5,2 h
B	9,2 m	145 m ²	6,5 h	9,1 h	3,8 h
C	9,2 m	138 m ²	6,0 h	6,7 h	3,4 h

Po zabudowie sąsiednich działek

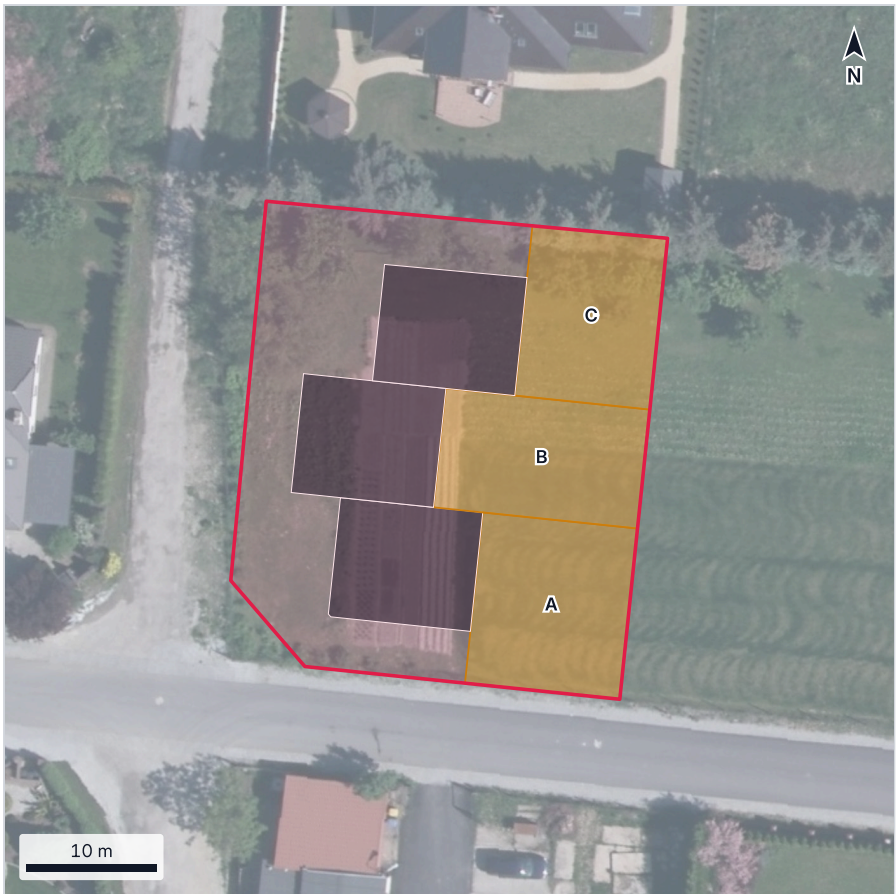
Scenariusz z sekcji „Symulacja zabudowy sąsiadów” (2 budynki od strony słońca).

Segment	21.03	21.06	21.12
A	7,7 h	7,6 h	5,2 h
B	3,5 h	6,1 h	3,5 h
C	3,4 h	5,0 h	2,0 h

Co to oznacza dla Ciebie: Najwięcej słońca ma ogród segmentu A (21.03: 9,9 h), najmniej — segmentu C (6 h).
Najwięcej słońca ma ogród segmentu A (21.12: 5,2 h), najmniej — segmentu C (3,4 h).

Układ segmentów	planowany szereg na froncie strefy zabudowy, 11 m głębokości, wysokość 9,5 m (typowy dom dwukondygnacyjny z dachem: 9,5 m)
Droga	—
Liczba segmentów	3 (dobrana automatycznie)

Liczbę segmentów (3) dobrano automatycznie — podaj ją w zamówieniu, jeśli projekt jest inny.



■ segment (budynek) ■ ogród segmentu

Segmenty i ich ogrody

Ortofotomapa: Główny Urząd Geodezji i Kartografii (geoportal.gov.pl)

20 Fotowoltaika

1098
kWh rocznie z 1 kWp

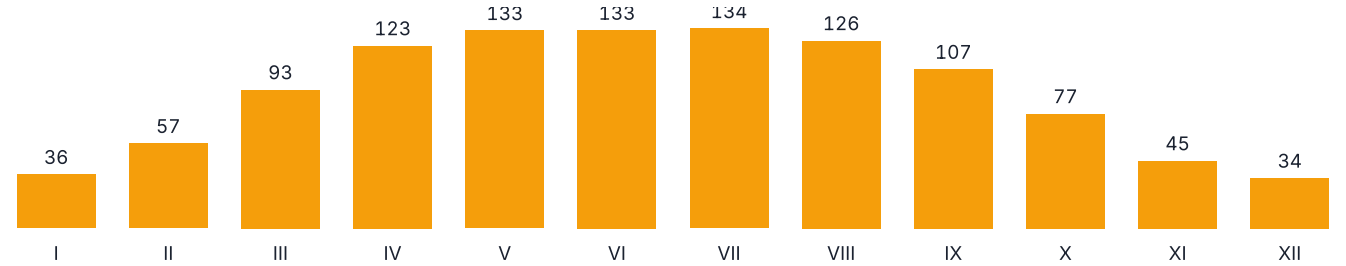
5490
kWh z instalacji 5 kWp

0,0%
strata przez zacienienie

1373
kWh/m² na panel rocznie

1098
bez drzew i budynków

Produkcja w miesiącach (kWh z 1 kWp)



Miejsce paneli	dach przyszłego domu (7 m nad terenem)
Nachylenie / kierunek	35°, południe
Straty systemu (falownik, kable, temperatura)	14%

Co to oznacza dla Ciebie: Zacienienie dachu jest małe (0%): instalacja 5 kWp wyprodukuje ok. 5 490 kWh rocznie.

PVGIS (JRC), dane satelitarne SARAH-3. Horyzont z modelu powierzchni GUGiK (drzewa i budynki jako przeszkody); wartość „bez drzew i budynków” — z horyzontu PVGIS (tylko ukształtowanie terenu).

Pompa ciepła — dolne źródło na tej działce

Co to oznacza dla Ciebie: Kolektor poziomy 188–281 m² zmieści się na działce (ok. 819 m² wolnego gruntu); odwiert pionowy to 112–161 m.

Grunt pod działką (mapa geologiczna)	gliny, mułki — grunty spoiste, zwykle nośne, wysadzinowe		
Woda gruntowa	brak szacunku		
Dom przykładowy 150 m ² (WT 2021)	moc grzewcza 7,5 kW, ciepło 11 500 kWh rocznie (c.o. + c.w.u.), z gruntu 5,6 kW		
Dolne źródło	Wydajność gruntu (VDI 4640)	Potrzebny rozmiar	Uwagi
Odwiert pionowy	35–50 W/m	112–161 m (2 odwierty)	głębokość do 100 m; powyżej 30 m projekt robót geologicznych
Kolektor poziomy (1,2–1,5 m)	20–30 W/m ²	188–281 m ²	wolny grunt na działce ok. 819 m ² — wystarczy

Prąd na ogrzewanie a fotowoltaika

Pompa	SCOP	Prąd rocznie	Pokrycie z PV 5 kWp (5490 kWh)
gruntowa	4,0	2875 kWh	191%
powietrzna	3,2	3594 kWh	153%

Pokrycie liczone bilansowo w skali roku: PV produkuje głównie latem, pompa zużywa zimą — w net-billingu realnie pokrywa mniej. Wydajności gruntu wg VDI 4640 dla 1 800 h pracy rocznie; projekt dolnego źródła wymaga profilu wiercenia lub testu TRT.

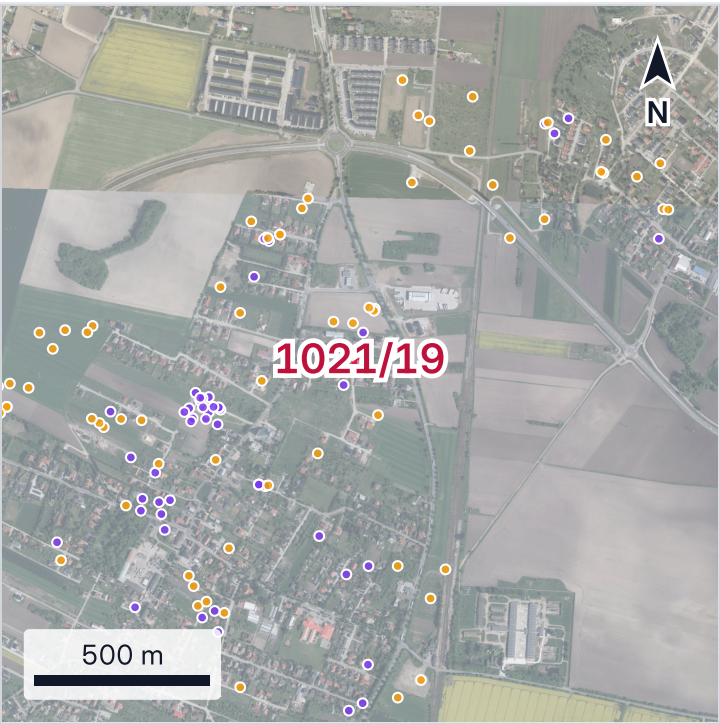
Odwierty głębsze niż 30 m wymagają projektu robót geologicznych zgłoszonego staroście (30 dni na sprzeciw) i dokumentacji powykonawczej w 6 miesięcy; powyżej 100 m lub na obszarze górniczym — także planu ruchu zatwierdzanego przez urząd górniczy. W strefie ochronnej ujęcia wody odwierty mogą być zakazane.

21 Ceny transakcyjne**1095**

transakcji ≤ 1000 m

420zł/m² — działki niezabudowane, mediana od 2021 r.**238–586**zł/m² — przedział 25.–75. percentyl**+286 %**

zmiana 2021→2026, mediana rok do roku

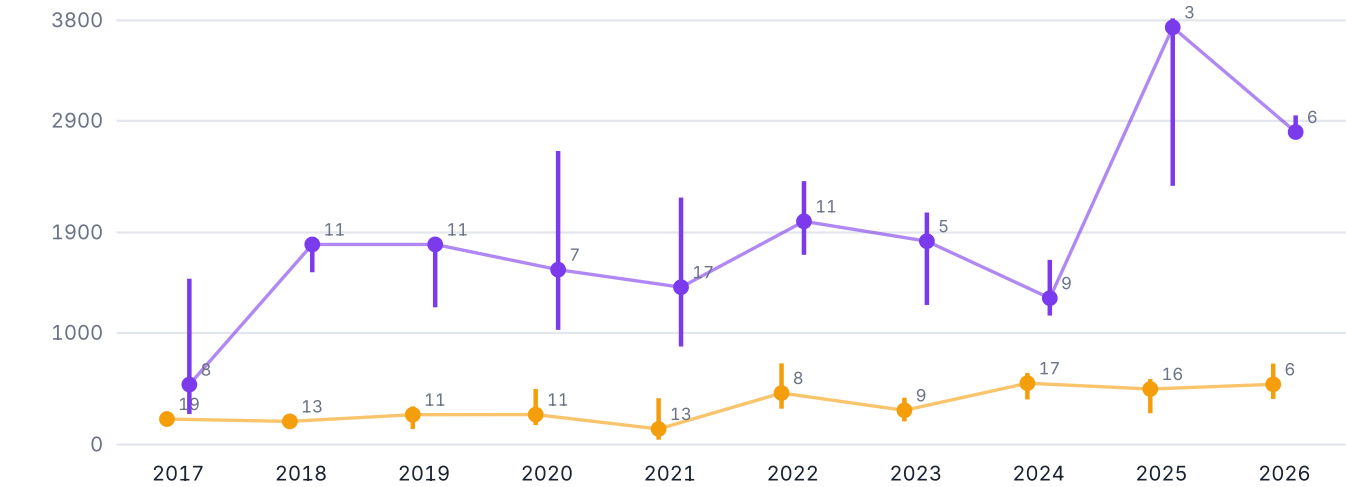


Rodzaj	Mediana [zł/m²]	25–75%
działki niezabudowane 423 transakcji	420	238–586
nieruchomości zabudowane 241 transakcji	1936	1080–2418
lokale 431 transakcji	7940	5936–10 335

Transakcje z Rejestru Cen Nieruchomości w promieniu 1000 m. Statystyki cen za m² od 2021 r.: tylko sprzedaż na wolnym rynku i całe nieruchomości (bez udziałów); lokale — tylko mieszkalne; działki i nieruchomości zabudowane — cena za m² gruntu, od 100 m² (pomijamy pasy dokupowane do sąsiednich działek i pod drogi).

Transakcje z Rejestru Cen Nieruchomości od 2021 r. w promieniu 1 km (położenie przesunięte do 50 m)
Ceny: Rejestr Cen Nieruchomości (GUGiK). Ortofotomapa: Główny Urząd Geodezji i Kartografii (geoportal.gov.pl)

Ceny w kolejnych latach



Mediana ceny za m² gruntu (kropka) i przedział, w którym mieściła się połowa transakcji (kreska); liczba przy kropce — liczba transakcji. Ostatnie 10 lat, lata z co najmniej 3 transakcjami. ● działki niezabudowane ● nieruchomości zabudowane

Transakcje zamówionymi działkami

W rejestrze nie ma transakcji obejmujących zamówione działki.

Dane przetworzone z rejestru publicznego. Transakcje podajemy z dokładnością do miesiąca, powierzchnię, cenę za m² i odległość — zaokrąglone; bez adresów, numerów działek, stron i notariuszy. Szczegóły transakcji można sprawdzić w Rejestrze Cen Nieruchomości (geoportal.gov.pl). Przy pojedynczej transakcji zamówionej działki nie podajemy ceny.

Najbliższe transakcje — działki niezabudowane

Miesiąc	Pow. [m²]	zł/m²	Odl. [m]
11.2023	ok. 24 160	420	ok. 50
12.2023	ok. 1050	420	ok. 50
10.2025	ok. 8500	1040	ok. 50
12.2024	ok. 7940	1040	ok. 100
05.2021	ok. 5010	40	ok. 100
02.2026	ok. 3140	1840	ok. 150
05.2022	ok. 1500	430	ok. 200
07.2021	ok. 1980	350	ok. 200
02.2024	ok. 1000	1680	ok. 200
06.2021	ok. 1010	420	ok. 350
06.2021	ok. 950	420	ok. 350
06.2021	ok. 2290	0	ok. 350
10.2022	ok. 950	490	ok. 350
10.2025	ok. 9280	590	ok. 350
09.2024	ok. 1060	530	ok. 350

Najbliższe transakcje — nieruchomości zabudowane

Miesiąc	Pow. [m²]	zł/m²	Odl. [m]
09.2021	ok. 1260	1360	ok. 0
03.2023	ok. 1330	1250	ok. 50
06.2024	ok. 1690	1250	ok. 250
04.2021	ok. 290	2190	ok. 350
04.2021	ok. 280	2310	ok. 350
04.2021	ok. 290	2210	ok. 350
04.2021	ok. 290	2200	ok. 350
05.2021	ok. 280	2400	ok. 350
06.2021	ok. 290	2260	ok. 350
11.2021	ok. 550	1410	ok. 350
06.2022	ok. 470	1770	ok. 350
06.2022	ok. 420	1810	ok. 350
06.2022	ok. 360	2000	ok. 350
06.2022	ok. 360	2300	ok. 350
06.2022	ok. 360	2420	ok. 350

Najbliższe transakcje — lokale

Miesiąc	Pow. [m²]	zł/m²	Odl. [m]
12.2021	ok. 161	4340	ok. 200
09.2021	ok. 90	4080	ok. 300
09.2021	ok. 53	5600	ok. 300
09.2021	ok. 90	3800	ok. 300
09.2021	ok. 53	4870	ok. 300
09.2021	ok. 51	5650	ok. 300
09.2021	ok. 89	4290	ok. 300
09.2021	ok. 89	4370	ok. 300
06.2025	ok. 83	6020	ok. 300
08.2025	ok. 128	9360	ok. 350
09.2025	ok. 119	9330	ok. 350
05.2022	ok. 93	6180	ok. 600
12.2025	ok. 93	7950	ok. 600
02.2021	ok. 72	8000	ok. 600
02.2021	ok. 72	7930	ok. 600

22 Ceny w okolicy

590 zł/m²

mediana cen
podobnych działek

530–750 zł/m²

połowa transakcji (25–
75%)

15

podobnych transakcji

Co to oznacza dla Ciebie: Podobne działki (przeznaczenie: zabudowa jednorodzinna) sprzedawano w ostatnich 5 latach w promieniu 3 km — mediana 590 zł/m²; połowa z 15 najbardziej podobnych transakcji mieściła się w przedziale 530–750 zł/m² (ceny z aktów, bez przeliczeń).

Przeznaczenie działki	zabudowa jednorodzinna — plan ogólny (SJ)
Dobór transakcji	działki 429–2682 m² tego samego przeznaczenia, do 3 km, ostatnie 5 lat; każda liczy się tak samo
Zmiana cen w okolicy	+19,0% rocznie (dla orientacji; zestawienie podaje ceny z aktów)

Przykładowe transakcje w okolicy

Miesiąc	Odległość	Powierzchnia	Cena/m ²
04.2026	1,00 km	ok. 1000 m ²	550 zł
02.2026	1,20 km	ok. 1090 m ²	590 zł
09.2024	0,35 km	ok. 1060 m ²	530 zł
03.2026	1,35 km	ok. 1010 m ²	690 zł
04.2026	0,80 km	ok. 830 m ²	780 zł
04.2026	1,35 km	ok. 920 m ²	890 zł
10.2025	1,60 km	ok. 1050 m ²	520 zł
11.2024	0,75 km	ok. 1000 m ²	640 zł
02.2024	0,20 km	ok. 1000 m ²	1680 zł
07.2024	0,55 km	ok. 1000 m ²	590 zł
12.2025	0,95 km	ok. 820 m ²	500 zł
10.2025	0,45 km	ok. 740 m ²	520 zł
09.2025	1,50 km	ok. 950 m ²	790 zł
09.2025	2,00 km	ok. 1020 m ²	720 zł
05.2024	0,95 km	ok. 1000 m ²	500 zł

Ceny z Rejestru Cen Nieruchomości, brutto, tylko sprzedaże na wolnym rynku całych działek niezabudowanych; każda transakcja liczy się tak samo.

Dla orientacji: ceny takich działek w okolicy zmieniały się o +19,0% rocznie (n = 245); w zestawieniu podano ceny z aktów, bez przeliczeń.

Zestawienie cen transakcyjnych z Rejestru Cen Nieruchomości. Nie jest to operat szacunkowy w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami ani wycena nieruchomości.

23 Podatek i koszty

Co to oznacza dla Ciebie: Podatek zależy od klasyfikacji w ewidencji gruntów (wypis z rejestru gruntów): jako grunt budowlany ok. 804,75 zł rocznie, jako grunt rolny ok. 35,63 zł (stawki gminy Siechnice na 2026 r.).

Gmina Siechnice — stawki na 2026 r.

Podatek	Stawka gminy	Maks. ustawowa	Rocznie za działkę
podatek od nieruchomości (grunty)	0,75 zł/m ²	0,77	804,75 zł
podatek rolny	66,42 zł za 1 q żyta	66,42	35,63 zł
Budynek mieszkalny	1,13 zł za 1 m ² powierzchni użytkowej — dom 150 m ² : 169,50 zł rocznie		
Maksimum na 2027 r.	grunty 0,80 zł/m ² , budynki mieszkalne 1,29 zł/m ²		
Uchwała XVIII/255/25 z 28.08.2025	w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2026 rok Dziennik Urzędowy: http://edzienniki.duw.pl/#/legalact/2025/3769/		

Koszty zakupu — przykładowe ceny

Cena zakupu	300 000 zł	600 000 zł	1 000 000 zł
PCC 2%	6000 zł	12 000 zł	20 000 zł
Taksa notarialna (maksymalna)	1970 zł	3170 zł	4770 zł
VAT od taksy (23%)	453 zł	729 zł	1097 zł
Wpis własności do księgi wieczystej	200 zł	200 zł	200 zł
Razem	8623 zł	16 099 zł	26 067 zł

Powiat nie udostępnia klasoużytków działki: o tym, który podatek płaci działka, decyduje wpis w ewidencji gruntów — sprawdź wypis z rejestru gruntów. Grunt rolny w planie przeznaczony pod zabudowę płaci podatek rolny, dopóki nie zmieni się klasyfikacja (np. po rozpoczęciu budowy).

Podatek rolny podano dla działki, która nie wchodzi w skład gospodarstwa rolnego (5 q żyta za 1 ha). W gospodarstwie od 1 ha liczy się 2,5 q za 1 ha przeliczeniowy.

Koszty zakupu: PCC 2% płaci kupujący od osoby prywatnej; przy zakupie od dewelopera lub firmy (VAT 23%) PCC zwykle nie ma. Taksa notarialna to stawka maksymalna — notariusz może policzyć mniej; dochodzą wypisy aktu.

24 Koszty przed budową

Co to oznacza dla Ciebie: Powiat nie udostępnia klas gruntu działki: czy przed budową trzeba wyłączyć grunt z produkcji rolnej, pokaże wypis z rejestru gruntów (klasy I–III — tak). Przyłącza (prąd, gaz, woda, kanalizacja) ok. 10 100–15 932 zł.

Wyłączenie gruntu z produkcji rolnej

Powiat nie publikuje klasoużytków w usłudze EGIB — klasy gruntu są w wypisie z rejestru gruntów. Decyzji o wyłączeniu wymagają grunty rolne klas I–III (każda gleba) oraz IV–VI z gleb organicznych; pod dom jednorodzinny do 500 m² nie ma należności ani opłat rocznych (art. 12a).

Przyłącza do sieci

Sieć	Stan (KIUT, 200 m)	Długość przyłącza, szac.	Koszt orientacyjny	Podstawa
elektroenergetyczna	sieć w pobliżu (6 m od granicy)	16 m	953–1585 zł	opłata za przyłączenie 14 kW, przyłącze kablowe, taryfy OSD 2026 — od Stoen do PGE
gazowa	sieć przy granicy	11 m	4547 zł	taryfa PSG nr 14 (2026), do 10 m ³ /h
wodociągowa	sieć przy granicy	10 m	2300–5100 zł	ceny wykonawców 2026 z projektem przyłącza, orientacyjnie
kanalizacyjna	sieć przy granicy	10 m	2300–4700 zł	ceny wykonawców 2026 z projektem przyłącza, orientacyjnie

Prąd: opłata za przyłączenie 14 kW według taryf 2026 (zł/kW netto, przyłącze kablowe): Stoen Operator 55,37, Enea Operator 59,98, Energa-Operator 59,36, Tauron Dystrybucja 73,63, PGE Dystrybucja 92,02; do 200 m w cenie, dalej 43,73 zł/m. Gaz: PSG 3 696,40 zł netto do 15 m i 132,10 zł/m dalej.

Opłaty urzędowe i dokumenty

Co	Kwota	Podstawa
Wypis z planu miejscowego	30 zł (do 5 stron), 50 zł (więcej)	ustawa o opłacie skarbowej, zał. cz. I ust. 51
Wyrys z planu miejscowego	20 zł za stronę A4, maks. 200 zł	ustawa o opłacie skarbowej, zał. cz. I ust. 51
Zaświadczenie o przeznaczeniu w planie	17 zł	ustawa o opłacie skarbowej, zał. cz. II ust. 21
Decyzja o warunkach zabudowy (gdy brak planu)	598 zł; właściciel działki zwolniony	ustawa o opłacie skarbowej, zał. cz. I ust. 8
Pozwolenie na budowę / zgłoszenie domu jednorodzinnego	0 zł (budownictwo mieszkaniowe zwolnione)	ustawa o opłacie skarbowej, zał. cz. III ust. 9
Wypis z rejestru gruntów z klasami gruntu	50 zł (wypis), 150 zł (wypis i wyrys)	ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne, zał. tab. 11
Mapa do celów projektowych (geodeta)	ok. 1 000–2 500 zł	cena rynkowa 2026, orientacyjnie
Badania geotechniczne gruntu (2–3 odwierty)	ok. 1 500–3 000 zł	cena rynkowa 2026, orientacyjnie

Należność za wyłączenie liczy się od powierzchni ponad limit zwolnienia i pomniejsza o wartość rynkową wyłączanego gruntu (art. 12 ust. 6) — przy cenach gruntów budowlanych zwykle spada do zera; opłata roczna (10% należności, przez 10 lat) nie jest pomniejszana. Dla klas IV–VI starosta sprawdza, czy gleba jest organiczna.

Przyłącza: długość szacowana z odległości sieci od granicy działki (KIUT) plus 10 m na działce. Opłata taryfowa za prąd i gaz nie obejmuje instalacji w domu ani rozbudowy sieci, gdy operator jej nie ma w pobliżu; wodę i kanalizację buduje właściciel na własny koszt (bez opłaty przyłączeniowej), stąd przedział cen wykonawców.

Nie uwzględniono: projektu domu, przyłącza telekomunikacyjnego, opłaty adiacenckiej (do 50% wzrostu wartości, gdy gmina wybudowała sieć), kosztów zakupu działki (sekcja o podatkach).

25 Usługi w okolicy



Szkola Przedszkole Apteka
Sklep spożywczy, piekarnia Przystanek, stacja

Usługi w promieniu 1 km (linia przerywana zewnętrzna) i 500 m
Ortofotomapa: Główny Urząd Geodezji i Kartografii (geoportal.gov.pl)

Co to oznacza dla Ciebie: W zasięgu 15 minut pieszo: szkoła, przedszkole, apteka, sklep spożywczy, piekarnia, przystanek, stacja.

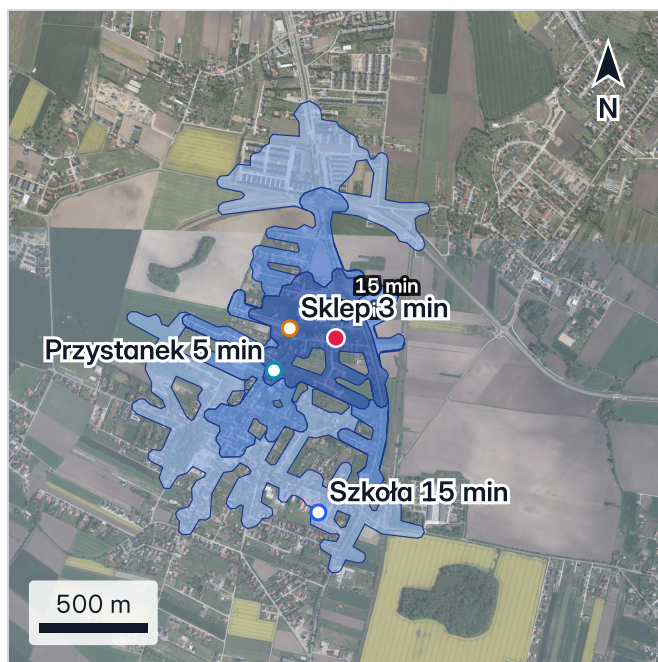
Usługa	W 10 min	W 15 min
Szkola	0	0
Przedszkole	0	3
Przychodnia, lekarz	0	0
Apteka	2	2
Sklep spożywczy, piekarnia	4	4
Przystanek, stacja	3	10
Pocztą	0	0
Szpital	0	0

Najbliższe obiekty wg rodzaju

Usługa	Najbliższe (czas pieszo)	W 10 min	W 15 min
Szkola	Szkola Podstawowa im. Świętej Jadwigi Śląskiej w Żernikach Wrocławskich — 15 min (0,7 km w linii prostej)	0	0
Przedszkole	Przedszkole Publiczne w Żernikach Wrocławskich — 12 min (0,7 km w linii prostej) Publiczne Przedszkole w Żernikach Wrocławskich — 15 min (1,0 km w linii prostej) bez nazwy — 15 min (0,7 km w linii prostej)	0	3
Przychodnia, lekarz	IMC — 17 min (1,0 km w linii prostej)	0	0
Apteka	Lege Artis — 3 min (0,2 km w linii prostej) Melisa — 10 min (0,7 km w linii prostej)	2	2
Sklep spożywczy, piekarnia	Maja — 3 min (0,2 km w linii prostej) Żabka — 4 min (0,3 km w linii prostej) Biedronka — 7 min (0,3 km w linii prostej)	4	4
Przystanek, stacja	bez nazwy — 5 min (0,3 km w linii prostej) Żerniki Wr. – Jaśminowa — 5 min (0,4 km w linii prostej) Żerniki Wrocławskie — 9 min (0,6 km w linii prostej)	3	10
Pocztą	Agencja pocztowa 55 — 18 min (1,3 km w linii prostej)	0	0
Szpital	brak w zasięgu 20 min	0	0

Czas dojścia liczony po drogach i chodnikach z OpenStreetMap (4,8 km/h), od granicy działki. Kompletność danych o usługach zależy od okolicy — brak w zestawieniu nie zawsze oznacza brak w terenie.

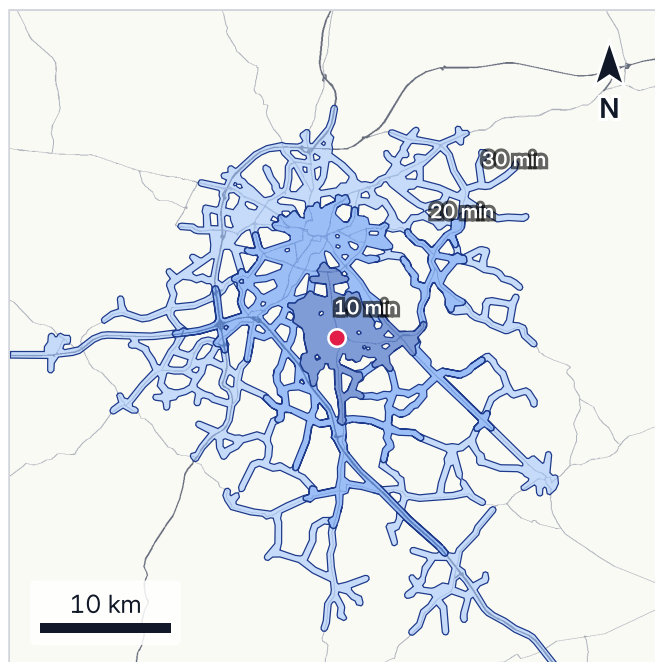
Dostępność pieszo i samochodem



5 min 10 min 15 min

Pieszo 5 / 10 / 15 min po ulicach i ścieżkach — obszar 0,21 / 0,57 / 1,26 km²

Ortofotomapa: Główny Urząd Geodezji i Kartografii (geoportal.gov.pl)



10 min 20 min 30 min

Samochodem 10 / 20 / 30 min (ruch swobodny, bez korków) — obszar 46 / 171 / 388 km²

Drogi: OpenStreetMap; czasy po własnej sieci z prędkościami wg klasy drogi

Zasięg w minutach

Jak	Czas	Obszar [km ²]	Najdalej [km]
pieszo	5 min	0,21	0,4
pieszo	10 min	0,57	0,7
pieszo	15 min	1,26	1,1
samochodem	10 min	46	6,7
samochodem	20 min	171	18,4
samochodem	30 min	388	34,4
samochodem	45 min	—	57,2
samochodem	60 min	—	81,8

Obszar to ulice i ścieżki osiągnięte w danym czasie z pasem 30 m (pieszo) lub 250 m (samochodem); pieszo bez rzek i zbiorników. Pieszo 4,8 km/h po drogach i chodnikach OpenStreetMap; samochodem po własnej sieci dróg z prędkościami wg klasy drogi, bez korków — w szczycie realnie 1,3–1,8× dłużej. „Najdalej” — w linii prostej.

26 Realny dojazd w szczycie

Co to oznacza dla Ciebie: Bez samochodu trudno: w promieniu 1,5 km nie ma przystanku z rozkładem w otwartych danych.

Dokąd	Odległość	Samochodem (bez korków)	Autobusem / pocigiem, wyjazd 06:30–09:00
centrum gminy: Siechnice	6,7 km	ok. 14 min	brak rozkładów
centrum miasta: Wrocław	8,4 km	ok. 17 min	brak rozkładów

Brak rozkładów przewoźników w otwartych danych dla tej okolicy — sprawdź lokalny PKS i busy. Czas samochodem podajemy zawsze.

Czas samochodem po własnej sieci dróg OpenStreetMap bez korków, z prędkościami wg klasy drogi.

27 Ludność i rozwój gminy

Liczba mieszkańców (stan na 31 grudnia)

Jednostka	2011	2015	2020	2025	Zmiana od 2011
Siechnice gmina miejsko-wiejska	16 781	19 819	27 536	31 526	+87,9%
Siechnice - obszar wiejski obszar wiejski gminy miejsko-wiejskiej	11 237	13 028	17 679	19 899	+77,1%

Na tle okolicy

Obszar	Zmiana od 2011	Zmiana od 2020
Siechnice	+87,9%	+14,5%
powiat (9 gmin)	+59,9%	+11,6%
województwo dolnośląskie	-2,0%	-1,8%

Co to oznacza dla Ciebie: Liczba mieszkańców gminy Siechnice rośnie (+87,9% od 2011 r.) — szybciej niż w województwie (-2,0%). Napływ mieszkańców zwykle oznacza popyt na mieszkania i działki oraz rozbudowę usług.

Źródło: GUS, Bank Danych Lokalnych — ludność ogółem (zmienna 72305).

28 Historia działki

Co to oznacza dla Ciebie: Działka 1021/19 powstała z podziału działki 1021 (21 części w ewidencji w promieniu 200 m); brak transakcji tej działki w rejestrze cen; bez pozwoleń na budowę w rejestrze GUNB.

Podział i numer

Działka 1021/19	część 19 z podziału działki 121; pozostałe części w promieniu 200 m: 1021/2, 1021/4, 1021/7, 1021/8, 1021/9, 1021/11, 1021/13, 1021/14, 1021/15, 1021/17, 1021/18, 1021/20 i 8 innych
-----------------	---

Stan ewidencji gruntów (EGiB) na 13.10.2026.

Transakcje tą działką w Rejestrze Cen Nieruchomości

Rejestr nie zawiera transakcji z tą działką (rejestr obejmuje akty od ok. 2010 r., powiaty publikują go z różną kompletnością).

Pozwolenia na budowę i zgłoszenia dla tej działki (GUNB)

Brak pozwoleń i zgłoszeń dla tej działki w rejestrze (od 2016 r.).

Działka na zdjęciach lotniczych

Serwis GUGiK nie podaje dokładnej daty zdjęcia: każde ujęcie to najnowsza ortofotomapa dostępna na koniec danego roku. Powtarzające się ujęcia (brak nowszego nalotu) pominięto.



Stan na koniec 2004 r.
Ortofotomapa: Główny Urząd Geodezji i Kartografii (geoportal.gov.pl)



Stan na koniec 2012 r.
Ortofotomapa: Główny Urząd Geodezji i Kartografii (geoportal.gov.pl)



Stan na koniec 2016 r.
Ortofotomapa: Główny Urząd Geodezji i Kartografii (geoportal.gov.pl)



Stan na koniec 2020 r.
Ortofotomapa: Główny Urząd Geodezji i Kartografii (geoportal.gov.pl)

Działka na zdjęciach lotniczych



Aktualna ortofotomapa

Ortofotomapa: Główny Urząd Geodezji i Kartografii (geoportal.gov.pl)

29 Księga wieczysta i ścieżka formalna

Księga wieczysta — co sprawdzić

Dział	Co zawiera	Na co uważać
Dział I-O — oznaczenie	numer działki, obręb, powierzchnia, położenie	czy numery i powierzchnia zgadzają się z ewidencją (1021/19)
Dział I-Sp — prawa związane z własnością	np. udział w drodze, służebność przejazdu na rzecz tej działki	czy działka ma zapewniony dostęp do drogi publicznej
Dział II — własność	właściciel lub użytkownik wieczysty, udziały, podstawa nabycia	czy sprzedający jest jedynym właścicielem; współwłasność wymaga zgody wszystkich; spadek — czy jest stwierdzenie nabycia
Dział III — prawa i ograniczenia	służebności (przesyłu, drogi), dożywocie, prawo pierwokupu, roszczenia, ostrzeżenia, wszczęta egzekucja	każdy wpis obniża wartość lub blokuje sprzedaż; ostrzeżenie o niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym — sygnał alarmowy
Dział IV — hipoteki	hipoteki banków i innych wierzycieli	hipoteka musi zostać spłacona i wykreślona — w umowie zapisz, że część ceny idzie bezpośrednio na spłatę
Wzmianki we wszystkich działach	„wzmianka o wniosku” — sprawa w toku w sądzie	niezałatwiony wniosek (np. o hipotekę, zmianę właściciela) — wstrzymaj transakcję do wyjaśnienia

Jak to zrobić

Numer księgi	w umowie przedwstępnej lub akcie nabycia sprzedającego; numer podaje też wypis z rejestru gruntów (starostwo). Format: XX1X/00012345/6.
Przeglądanie	bezpłatnie na ekw.ms.gov.pl — aktualna treść wszystkich działów.
Odpis do banku / notariusza	zamów online w systemie EKW lub w sądzie rejonowym (wydział ksiąg wieczystych).
Działka bez księgi	zbiór dokumentów w sądzie albo konieczność założenia KW — wydłuża transakcję; sprawdź u notariusza.

Ścieżka formalna

Sprawa	Kiedy potrzebna	Termin	Gdzie / koszt / uwagi
Księga wieczysta	zawsze	Teraz	ekw.ms.gov.pl — patrz lista kontrolna.
Wypis i wyrys z MPZP	działka w planie miejscowym	Teraz	Urząd gminy. Opłata skarbowa: wypis do 5 stron 30 zł (powyżej 50 zł), wyrys 20 zł za stronę A4 (maks. 200 zł).
Plan ogólny gminy (POG)	zawsze — kierunek zmian	Teraz	Rejestr Urbanistyczny / Geoportal: strefa planistyczna i obszar uzupełnienia zabudowy. Status: projekt w opracowaniu.
Klasa gruntu	powiat nie publikuje klas w usłudze	Teraz	Sprawdź użytki i klasy w wypisie z rejestru gruntów (starostwo). Grunty rolne klas I-III mogą wymagać wyłączenia z produkcji rolnej.
Granice w terenie	zawsze przy zakupie działki; przy sporze o granicę	Przed zakupem	Geodeta uprawniony — wznowienie lub wyznaczenie punktów granicznych. Spór z sąsiadem: postępowanie rozgraniczeniowe przed wójtem/burmistrzem, potem sąd.
Dostęp do drogi publicznej	zawsze	Przed zakupem	Sprawdź w wypisie z rejestru gruntów i w KW (dział I-Sp), czy działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo ustanowioną służebność drogi.
Przyłącza mediów	działka bez przyłączy	Przed budową	Warunki przyłączenia: wodociąg, operator energii, gaz — wnioski bezpłatne, termin zwykle do kilkudziesięciu dni.
Pozwolenie na budowę / zgłoszenie	budowa lub rozbudowa	Po zakupie	Starostwo powiatowe (w miastach na prawach powiatu — urząd miasta). Dom jednorodzinny: bez opłaty skarbowej; do 70 m ² zabudowy na własne cele — zgłoszenie z projektem.

Opłaty i procedury według stanu prawnego na dzień raportu. Raport nie jest poradą prawną — przed podpisaniem umowy skonsultuj szczegóły z notariuszem.

30 Karta dla banku i notariusza

Zestawienie informacji z rejestrów publicznych — pomocniczo do rozmowy z bankiem i notariuszem. Nie jest dokumentem urzędowym ani operatem szacunkowym. Każda pozycja ze wskazaniem źródła.

Pozycja	Wartość	Źródło
Identyfikator działki	022308_5.0021.1021/19	ULDK, GUGiK
Położenie	woj. dolnośląskie, powiat wrocławski, gm. Siechnice	ULDK
Obręb	Żerniki Wrocławskie	ULDK
Powierzchnia	1 073,0 m ² (z geometrii)	ULDK; EGIB (wypis — starostwo)
Grupa rejestrowa	7 (osoby fizyczne)	EGiB, GUGiK
Użytki / klasy	nie udostępniono	EGiB (wypis z rejestru gruntów)
Księga wieczysta	do uzupełnienia	EKW (numer: wypis z rejestru gruntów)
Plan miejscowy	ZEW-PW; ZEW-B1	KIMPZP, GUGiK
Plan ogólny gminy	plan ogólny (projekt): strefa SJ — strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	Rejestr Urbanistyczny
Pozwolenia na budowę na działce	brak w rejestrze	RWDZ, GUNB
Środek działki	51,017895° N, 17,087997° E (WGS-84) · X 351 857,87, Y 365 932,53 (PL-1992)	ULDK

Ryzyka i cechy

Grunt	OK Mapa wskazuje gliny, mułki — grunty spoiste, zwykle nośne, wysadzinowe (wg mapy geologicznej 1:50 000 — orientacyjnie, nie zastępuje badań geotechnicznych).	mapy geologiczne PIG-PIB
Zagrożenie powodziowe	OK Działka nie leży na obszarach zagrożenia powodziowego wg map zagrożenia powodziowego ISOK.	ISOK, Wody Polskie
Zabytki	OK brak wpisu obejmującego działkę; w promieniu 400 m: 0	NID
Teren	OK Różnica wysokości 0,6 m, średni spadek 1,3° wg NMT 1 m (GUGiK).	NMT 1 m, GUGiK
Hałas	OK Poza zasięgiem strategicznych map hałasu 2022 (drogi, kolej, lotnisko).	strategiczne mapy hałasu 2022
Uzbrojenie (najbliżej)	OK wodociągowa przy granicy, kanalizacyjna przy granicy, gazowa przy granicy, elektroenergetyczna w ulicy, 6 m, telekomunikacyjna w ulicy, 6 m	KIUT, GUGiK
Inwestycje w okolicy	INFO 14 dużych inwestycji w promieniu 1 000 m (np. budynek biurowo - magazynowy - zmiana decyzji)	RWDZ, GUNB
Nasłonecznienie	OK 21 marca średnio 9,8 h z drzewami, 10,3 h bez drzew	NMPT, GUGiK
Ceny działek w okolicy (RCN)	mediana 590 zł/m² , połowa transakcji 530–750 zł/m ²	RCN: 15 podobnych sprzedaży do 3 km, ostatnie 5 lat
podatek od nieruchomości (grunty) (Siechnice, 2026)	804,75 zł rocznie	MF, SP-1
podatek rolny (Siechnice, 2026)	35,63 zł rocznie	MF, SP-1
Koszty zakupu (PCC, notariusz, wpis do KW)	przy cenie 300 000 zł: 8623 zł; przy cenie 600 000 zł: 16 099 zł; przy cenie 1 000 000 zł: 26 067 zł	ustawy, rozp. MS

Przykładowe transakcje w okolicy (RCN)

Zestawienie cen transakcyjnych z Rejestru Cen Nieruchomości. Nie jest to operat szacunkowy w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami ani wycena nieruchomości.

Miesiąc	Odległość	Pow.	Cena/m ²
04.2026	ok. 1,00 km	ok. 1000 m ²	550 zł
02.2026	ok. 1,20 km	ok. 1090 m ²	590 zł
09.2024	ok. 0,35 km	ok. 1060 m ²	530 zł
03.2026	ok. 1,35 km	ok. 1010 m ²	690 zł
04.2026	ok. 0,80 km	ok. 830 m ²	780 zł
04.2026	ok. 1,35 km	ok. 920 m ²	890 zł

Dokumenty do skompletowania

Odpis z księgi wieczystej	ekw.ms.gov.pl lub sąd rejonowy	☐
Wypis i wyrys z rejestru gruntów	starostwo powiatowe	☐
Wypis i wyrys z planu miejscowego	urząd gminy	☐
Zaświadczenie o rewitalizacji / prawie pierwokupu	urząd gminy	☐

Karta ma charakter informacyjny i nie zastępuje dokumentów urzędowych ani operatu szacunkowego. Ceny w okolicy to zestawienie transakcji z Rejestru Cen Nieruchomości.

31 Dane w Excel i GeoJSON

Plik	Zawartość
dane.xlsx	wszystkie tabele z raportu, arkusz na tabelę (nazwa: sekcja_tabela)
geometrie.geojson	granice i punkty graniczne działek, strefa zabudowy, segmenty i ogrody, symulowana zabudowa sąsiadów, linie przekrojów — w układzie WGS-84 (np. do QGIS, Google Earth, geoportal.gov.pl)
CZYTAJ_MNIE.txt	opis plików, źródła danych i licencje

Plik ZIP do pobrania razem z raportem. Zawiera tylko dane pokazane w raporcie: bez danych osobowych i bez lokalizacji transakcji z rejestru cen.

32 Słowniczek

MPZP

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego — uchwała gminy, która dla każdego terenu ustala, co i jak można budować (przeznaczenie, wysokość, linie zabudowy). Jest prawem miejscowym: pozwolenie na budowę musi być z nim zgodne.

WZ

decyzja o warunkach zabudowy — wydawana tam, gdzie nie ma planu miejscowego, dla konkretnej inwestycji na konkretnej działce. Od 1.09.2026 nowe WZ wydaje się co do zasady tylko w obszarze uzupełnienia zabudowy wskazanym w planie ogólnym.

POG

plan ogólny gminy — dokument, który od 2023 r. zastępuje studium i dzieli całą gminę na strefy planistyczne. Nie jest podstawą pozwolenia na budowę, ale wiąże plany miejscowe i decyzje WZ.

Strefa planistyczna

obszar w planie ogólnym o jednym profilu funkcjonalnym (np. SJ — zabudowa jednorodzinna, SW — wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną, SU — usługowa) i granicznych parametrach zabudowy.

Ouz

obszar uzupełnienia zabudowy — wyznaczony w planie ogólnym teren wśród istniejącej zabudowy, gdzie można uzyskać decyzję WZ.

OZS

obszar zabudowy śródmiejskiej — wskazany w planie ogólnym; dopuszcza mniejsze odległości między budynkami i gęstszą zabudowę.

PBC

powierzchnia biologicznie czynna — część działki, która musi zostać niezabudowana i przepuszczalna (zielen, woda); plan podaje jej minimalny udział w procentach.

Intensywność zabudowy

stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni działki; plan podaje wartość maksymalną (np. 0,6 — na działce 1000 m² łącznie do 600 m² kondygnacji).

Linia zabudowy

granica, której budynek nie może przekroczyć (nieprzekraczalna) albo wzdłuż której musi stanąć (obowiązująca); zwykle odmierzana od drogi.

KW

księga wieczysta — rejestr sądowy nieruchomości: właściciel, prawa osób trzecich, hipoteki. Przed zakupem sprawdza się aktualny odpis (ekw.ms.gov.pl).

Odrolnienie

wyłączenie gruntu rolnego z produkcji rolnej przed budową; dla gleb klas I–III wymaga zgody, a poza miastem bywa płatne. W granicach miast grunty rolne są odrolnione z mocy ustawy.

Użytek

rodzaj użytkowania gruntu w ewidencji (R — grunty orne, B — tereny mieszkaniowe, Ls — lasy, Ł — łąki). Decyduje o podatku i o tym, czy potrzebne jest odrolnienie.

Klasa bonitacyjna

jakość gleby na gruncie rolnym, od I (najlepsz) do VI; zapisywana przy użytku (np. RIlla, RIVb). Klasy I–III podlegają ochronie przed zabudową.

Q1%, Q10%, Q0,2%

scenariusze z map zagrożenia powodziowego: woda o takiej wysokości pojawia się średnio raz na 100, 10 lub 500 lat. Obszary Q10% i Q1% to obszary szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują ograniczenia zabudowy.

NMT / NMPT

numeryczny model terenu (sama powierzchnia ziemi) i pokrycia terenu (z budynkami i drzewami) z pomiaru lotniczego GUGiK; z nich liczymy spadki, cienie i słońce.

RCN

Rejestr Cen Nieruchomości — urzędowy rejestr cen z aktów notarialnych, prowadzony przez powiaty; w raporcie w postaci zanonimizowanej.

33 Źródła danych i licencje

GDDKiA — strategiczne mapy hałasu

Poziomy hałas od dróg krajowych (LDWN, LN).

Źródło: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad — strategiczne mapy hałasu 2022 dla dróg krajowych o ruchu powyżej 3 mln pojazdów rocznie, usługa WMS w infrastrukturze Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii (geoportal.gov.pl), dostęp 14.10.2026. Klasy poziomu hałasu odczytane z mapy przy działce; dane przetworzone.

GDOŚ — Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody

Formy ochrony przyrody (parki, rezerваты, Natura 2000, OChK, użytki ekologiczne, pomniki przyrody) i ich granice.

Źródło: Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska — Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody, usługa WFS (sdi.gdos.gov.pl, dane publiczne bez opłat i ograniczeń), dostęp 14.10.2026; dane przetworzone (odległości i część działki w obszarze obliczone przez Parcela3D).

GIOŚ — Państwowy Monitoring Środowiska

Jakość powietrza — roczne statystyki stacji pomiarowych.

Źródło danych: GIOŚ — Państwowy Monitoring Środowiska, statystyki roczne stacji jakości powietrza (archiwum pomiarów); dane wczytane do bazy Parcela3D i przetworzone.

GUGiK — Geoportal.gov.pl

Granice działek (ULDK), ewidencja gruntów (EGiB), plany miejscowe (KIMPZP), plany ogólne gmin (Rejestr Urbanistyczny), uzbrojenie terenu (KIUT), ortofotomapy.

Źródło: Geoportal.gov.pl / Główny Urząd Geodezji i Kartografii — usługi ULDK, EGiB, KIMPZP, KIUT, ORTO, Rejestr Urbanistyczny; dostęp 14.10.2026. Materiały państwowego zasobu geodezyjnego udostępniane nieodpłatnie (art. 40a ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne); informacja o źródle zgodnie z art. 40c ust. 3.

GUNB — Rejestr Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń

Pozwolenia na budowę i zgłoszenia od 2016 r.

Źródło: Główny Urząd Nadzoru Budowlanego — Rejestr Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń (RWDZ, licencja CC0 1.0); dane wczytane do bazy Parcela3D. Pomijamy dane osobowe inwestorów i projektantów.

GUS — Bank Danych Lokalnych

Ludność gmin.

Źródło: Główny Urząd Statystyczny, Bank Danych Lokalnych (licencja CC BY 4.0); dane wczytane do bazy Parcela3D i przetworzone (zmiany procentowe, sumy).

Wody Polskie — ISOK

Mapy zagrożenia powodziowego.

Źródło: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, ISOK — mapy zagrożenia powodziowego (II cykl), usługa pobierania ATOM; dane wczytane do bazy Parcela3D i przetworzone (stan danych podany w sekcji raportu).

Ministerstwo Finansów — sprawozdania SP-1

Stawki podatku od nieruchomości, rolnego i leśnego uchwalone przez gminy.

Źródło: Ministerstwo Finansów, podatki.gov.pl — baza danych sprawozdań SP-1 część A (informacja sektora publicznego); obwieszczenia Ministra Finansów w sprawie górnych granic stawek (Monitor Polski). Dane przetworzone (wyliczenie kwot).

Narodowy Instytut Dziedzictwa

Rejestr zabytków nieruchomych.

Źródło: Narodowy Instytut Dziedzictwa — rejestr zabytków (usługa INSPIRE, licencja CC BY 4.0), dostęp 14.10.2026; dane przetworzone.

OpenStreetMap

Drogi, koleje, lasy, cmentarze, formy ochrony przyrody, lotniska, usługi.

© OpenStreetMap contributors — dane na licencji Open Database License (ODbL), <https://www.openstreetmap.org/copyright>. Ekstrakt Polski (Geofabrik) z dnia podanego w sekcji. Raport, jego mapy i tabele (odległości, czasy dojścia, zestawienia) to utwór wytworzony (Produced Work) obliczony przez Parcela3D; obiektów OpenStreetMap nie udostępniamy w plikach do pobrania.

Państwowy Instytut Geologiczny — PIB

Osuwiska (SOPo), budowa geologiczna (SMGP 1:50 000), otwory wiertnicze (CBDG).

Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny — Państwowy Instytut Badawczy, serwisy mapowe geologia.pgi.gov.pl: System Osłony Przeciwsuwiskowej (SOPo), Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski 1:50 000, Centralna Baza Danych Geologicznych; dostęp 14.10.2026. Informacja geologiczna Skarbu Państwa udostępniana nieodpłatnie (art. 100 ustawy Prawo geologiczne i górnicze); dane przetworzone, odczyt przy działce w skali mapy.

NASA POWER

Klimat i wiatr (model MERRA-2).

The data was obtained from the National Aeronautics and Space Administration (NASA) Langley Research Center (LaRC) Prediction of Worldwide Energy Resource (POWER) Project funded through the NASA Earth Science/Applied Science Program. POWER Daily/Hourly API, dostęp 14.10.2026; licencja CC BY 4.0; dane przetworzone.

Polskie Porty Lotnicze — strategiczna mapa hałasu Lotniska Chopina

Poziomy hałas lotniczego (LDWN, LN).

Źródło: Polskie Porty Lotnicze S.A. — strategiczna mapa hałasu 2022 Lotniska Chopina w Warszawie, usługa WMS w infrastrukturze Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii (geoportal.gov.pl), dostęp 14.10.2026. Klasy poziomu hałasu odczytane z mapy przy działce; dane przetworzone.

PVGIS (JRC)

Promieniowanie i uzysk fotowoltaiki.

PVGIS © European Union, 2001–2026 — Photovoltaic Geographical Information System, Joint Research Centre; dostęp 14.10.2026; dane przetworzone (horyzont z modelu powierzchni GUGiK).

Rejestr Cen Nieruchomości

Ceny transakcyjne.

Źródło: Rejestr Cen Nieruchomości, Geoportal.gov.pl / GUGiK (usługa RCN), dostęp 14.10.2026. Dane przetworzone (mediana, przedziały). Nie publikujemy danych identyfikujących strony ani notariuszy.

UKE — stacje bazowe

Stacje bazowe telefonii komórkowej.

Źródło: Urząd Komunikacji Elektronicznej — wykazy pozwoleń radiowych dla stacji bazowych (dane.gov.pl, licencja CC BY 4.0); dane wczytane do bazy Parcela3D i przetworzone. Wykaz nie obejmuje wszystkich stacji.

Urząd Lotnictwa Cywilnego — powierzchnie ograniczające przeszkody

Powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy wokół lotnisk i ich rzędne.

Źródło: Urząd Lotnictwa Cywilnego — Rejestr Lotnisk Cywilnych i powierzchnie ograniczające przeszkody (OLS), usługi ArcGIS Online publikowane dla inwestorów i gmin, dostęp 14.10.2026; rzędna przy działce odczytana z najbliższej izolirii (orientacyjnie); dane przetworzone.

Taryfy operatorów sieci (URE)

Opłaty za przyłączenie do sieci elektroenergetycznej i gazowej.

Źródło: taryfy dla usług dystrybucji operatorów systemów dystrybucyjnych (Stoen Operator, Enea Operator, Energa - Operator, Tauron Dystrybucja, PGE Dystrybucja) i Polskiej Spółki Gazownictwa na 2026 r., zatwierdzone przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki (Biuletyn Branżowy URE); stawki wpisane do Parcela3D, dane przetworzone (wyliczenie kwot).

Raport ma charakter informacyjny. Nie jest wypisem ani wrysem z rejestrów publicznych, operatem szacunkowym ani opinią prawną. Dane pochodzą z publicznych rejestrów według stanu na dzień dostępu podany na stronie źródeł.

**Zgłoś błąd w danych**

Jeśli zauważysz błąd lub dane dotyczące Ciebie, zgłoś to — odpowiemy w ciągu 14 dni. Błąd po naszej stronie poprawimy w raporcie, a błąd w rejestrze wskażemy wraz z urzędem, który go prowadzi. Podaj numer raportu **P3D-5E0BD162**.

parcela3d.pl/zglos-blad?raport=P3D-5E0BD162

lub e-mail: kontakt@parcela3d.pl