142105_2.0011.243/162 · raport z 30 paź 2026

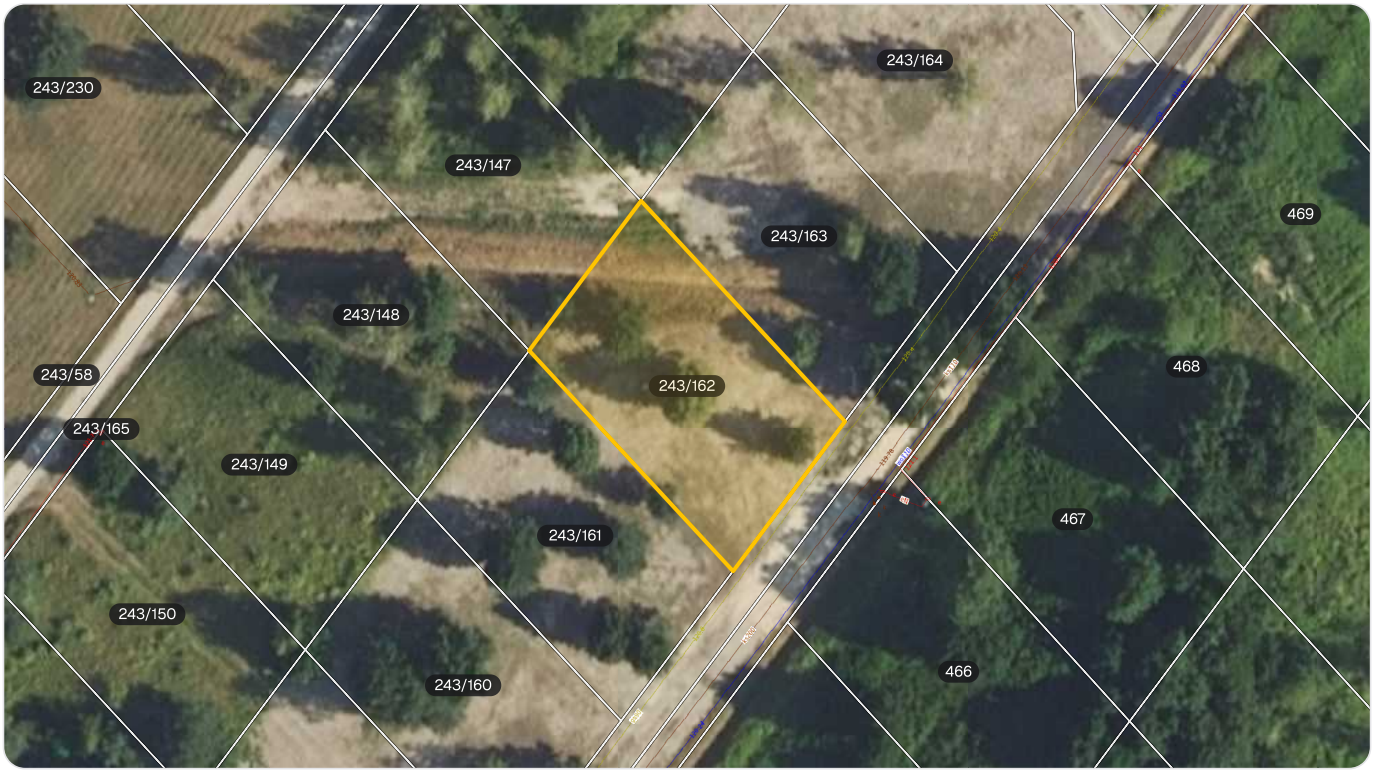
Działka 243/162, Rusiec

gmina Nadarzyn, powiat pruszkowski, woj. mazowieckie

52°03′54,75″ N, 20°48′49,44″ E · 121,9 m n.p.m.

Powierzchnia	Plan miejscowy	Szacunkowa cena za m²	Szacunkowa wartość
998 m²	**Tak**	**439 zł/m²**	**418–523 tys. zł**
ok. 45 × 25 m	uchwalony 29 lip 2002	połowa podobnych: 418–524 zł/m²	z cen podobnych działek w promieniu 1,1 km

Spadek terenu	Najbliższy sklep	Pozwolenie na budowę	Ostrzeżenia
1,1 %	**1,5 km**	**50 dni**	**2**
różnica wysokości 1,1 m	szkoła 1,8 km · przystanek autobusowy 630 m	9 na 10 w 99 dni	ze wszystkich 17 punktów w skrócie



elektroenergetyczna · gazowa · wodociągowa · kanalizacyjna · telekomunikacyjna · ciepłownicza · inna albo nierozpoznana

Sieci z ewidencji uzbrojenia terenu starostwa. Brak linii nie znaczy braku sieci: ewidencja bywa niepełna. Przed projektem domu zamów mapę do celów projektowych.

Zobacz okolicę w Google Street View ↗ Otwiera się w nowej karcie. Google nie ma zdjęć ulic w każdym miejscu.

PODSUMOWANIE I SPIS TREŚCI

Działka 243/162, Rusiec

gmina Nadarzyn, powiat pruszkowski, woj. mazowieckie · raport z 30 paź 2026

Geometria działki 3

Najważniejsze w skrócie 4

Działka i ewidencja sprawdzone 6
- Dostęp do drogi 6

Planowanie sprawdzone 8
- Uchwała o planie 8
- Tereny zamknięte i CPK 8

Ukształtowanie terenu sprawdzone 11
- Spadki i wyrównanie terenu 11
- Zdjęcia lotnicze działki 12

Zagrożenia i środowisko sprawdzone 16
- Mapa zagrożeń 16
- Ochrona przyrody wokół działki 17
- Jakość powietrza, średnie z 2022 17
- Azbest 18

Otoczenie sprawdzone 25
- Usługi w pobliżu 25
- Pozwolenia i zgłoszenia w promieniu 500 m 28
- Mieszkańcy okolicy 29
- Lasy w okolicy 30
- Gmina w liczbach 30

Szkoły, lekarz i dojazd sprawdzone 36

Ceny działek sprawdzone 40
- Szacunkowa wartość działki 40
- Doradca zakupowy 40
- Rynek wokół działki 40

Formalności sprawdzone 53
- Czas wydania pozwolenia na dom 53

Gotowe pisma 53

Słowniczek 54

O raporcie 55
- Źródła 55

CO WYMAGA UWAGI PRZED ZAKUPEM

Daleko do sklepu, szkoły albo przystanku — Sklep 1,5 km, szkoła 1,8 km, przystanek 630 m, w linii prostej. SPRAWDŹ TO PRZED ZAKUPEM.

Pozwolenie na budowę: typowo 50 dni — Starosta Powiatu Pruszków: mediana z 1249 decyzji na domy w 12 miesięcy. 32,4% spraw trwało dłużej niż 65 dni kalendarzowych, 9 na 10 zamknęło się w 99 dniach. SPRAWDŹ TO PRZED ZAKUPEM.

Geometria działki



granica działki · punkt graniczny i jego numer · 12 długość boku w metrach · granice sąsiednich działek

Powierzchnia	Obwód	Wymiary	Kształt
998 m² 0,0998 ha w ewidencji: 0,1000 ha	**131 m** mniej więcej tyle ogrodzenia	**45 × 24,9 m** długość i szerokość prostokąta, w którym mieści się działka	**Regularny** proporcje 1 : 1,8, zwartość 0,73 (kwadrat ma 0,79)
Narożniki	**Najdłuższy bok**	**Najkrótszy bok**	**Front od drogi**
4 punkty graniczne: 4	**40,4 m** od punktu 3 do 4	**25,1 m** od punktu 4 do 1	**25 m** Turkusowa, przez pas 243/62

Punkty są ponumerowane jak w tabeli punktów granicznych niżej, która podaje też długość każdego boku, także tych za krótkich na podpis.

Najważniejsze w skrócie

Daleko do sklepu, szkoły albo przystanku

Sklep 1,5 km, szkoła 1,8 km, przystanek 630 m, w linii prostej.

Sprawdź to przed zakupem.

Pozwolenie na budowę: typowo 50 dni

Starosta Powiatu Pruszków: mediana z 1249 decyzji na domy w 12 miesięcy. 32,4% spraw trwało dłużej niż 65 dni kalendarzowych, 9 na 10 zamknęło się w 99 dniach.

Sprawdź to przed zakupem.

Obowiązuje plan miejscowy w wersji cyfrowej

Uchwała XLVII/487/2002 z 29 lip 2002. Działka leży w terenie M: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; wiążąco potwierdzi to wypis i wyrys z urzędu gminy.

Azbest na 2 działkach w promieniu 500 m

Najczęściej dachy z eternitu. Wymagających pilnego usunięcia: 0.

Powietrze w normie, ale ponad limity UE od 2030

pył PM2,5: 12,7 µg/m³ w 2022, a od 2030 limit wyniesie 10 µg/m³.

Las 70 m od działki

Najbliższy las ma 0,5 ha.

Okolica rośnie: o 39% więcej mieszkańców niż w 2011

Mieszkańcy w promieniu 5 km: 18 675. Szybki przyrost to nowe domy, ale też więcej ruchu i budów w sąsiedztwie.

Do drogi przez wąski pas: Turkusowa

Między działką a jezdnią leży działka 243/62, wąski pas wzdłuż drogi: zwykle chodnik, pobocze albo rów. Sprawdź w wypisie z rejestru gruntów, czy to droga (użytek „dr"); jeśli nie, na zjazd potrzebna będzie zgoda właściciela.

Okolica się zabudowuje

W promieniu 500 m od 30 paź 2023: pozwolenia na budowę 39, zgłoszenia 1, w tym na domy jednorodzinne 37.

Inwestycja CPK w pobliżu

W promieniu ok. 3 km od działki: obszar otoczenia CPK. Budowa przyniesie hałas i ruch, a gotowa inwestycja lepszy dojazd.

Teren płaski

Spadek 1,1%, różnica wysokości 1,1 m. Wyrównanie do średniej wysokości: ok. 58 m³ wykopu i tyle samo nasypu.

Poza strefą zagrożenia powodziowego

Mapy zagrożenia powodziowego nie obejmują działki. W promieniu 1 km obszary zalewowe zajmują 0% terenu.

Poza formami ochrony przyrody

Najbliżej: pomnik przyrody, 1,6 km od działki.

Brak osuwisk i podtopień w pobliżu

Podtopień nie ma w pobliżu. Osuwisk w tej gminie jeszcze nie skartowano, więc o nich mapy nic nie mówią.

- **Brak zabytków rejestrowych w promieniu 500 m**
  W pobliżu nie ma zabytków nieruchomych ani stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru.
- **Brak elektrowni wiatrowych w promieniu 5 km**
  W pobliżu nie ma turbin działających, budowanych ani planowanych.
- **Brak linii wysokiego napięcia w promieniu 1,5 km**
  Lokalne sieci średniego i niskiego napięcia są na mapie uzbrojenia terenu.

Działka i ewidencja

Żadne ze sprawdzeń nie wymaga uwagi przed zakupem.

Dojazd

25 m przy drodze

warto wiedzieć

+ 3 sprawdzenia bez uwag: rejestr gruntów, granice, sprzedaż działki

Dostęp do drogi

25 m przy drodze

Co to znaczy: Działka dotyka drogi, ale dojazd prowadzi przez pas innej działki, więc zjazd zależy od prawa do tego pasa. Sprawdź je przed zakupem.

Droga: Turkusowa. Działka sięga jej przez wąski pas wzdłuż jezdni (działka 243/62), na długości 25 m.

Turkusowa ulica · nieutwardzona · przez pas 243/62	**przylega, 25 m**
Szmaragdowa ulica · nieutwardzona	44 m
Diamentowa ulica · utwardzona	64 m
Szafirowa ulica	146 m
droga dojazdowa	157 m
Żwirowa ulica · nieutwardzona	186 m

Drogi z mapy, przyleganie sprawdzone na granicach działek w ewidencji gruntów. Mapa nie mówi, czy wolno przejechać: czy to droga publiczna, udział w drodze wewnętrznej albo służebność, pokaże wypis z rejestru gruntów i księga wieczysta.

Bez uwag

Dane z ewidencji gruntów

Rejestr gruntów zapisuje, jak działka jest dziś użytkowana.

RIIIb – grunty orne, RIVa – grunty orne, W-RIIIb – grunty pod rowami, W-RIVa – grunty pod rowami

Identyfikator	142105_2.0011.243/162
Położenie	Rusiec, gmina Nadarzyn, powiat pruszkowski, woj. mazowieckie
Powierzchnia w ewidencji	0,1000 ha
Użytek i klasa gleby	RIIIb – grunty orne, RIVa – grunty orne, W-RIIIb – grunty pod rowami, W-RIVa – grunty pod rowami
Grupa rejestrowa	7
Dane ewidencji z	29 paź 2026

Właściciela, hipotekę i służebności pokazuje księga wieczysta. Jej numer poda sprzedający albo notariusz, a treść przeczytasz bezpłatnie w Elektronicznych Księgach Wieczystych

Punkty graniczne

Współrzędne narożników pochodzą z ewidencji gruntów.

punktów: 4

Nr	Szerokość	Długość	Bok
1	52,0654313	20,8136426	40,39 m
2	52,0651648	20,814043	25,12 m
3	52,064984	20,8138234	40,41 m
4	52,0652506	20,8134228	25,12 m

Bok to odległość od punktu do następnego; ostatni wraca do pierwszego. Współrzędne w stopniach WGS 84, jak w telefonie, numery jak na zdjęciu działki na początku raportu.
Współrzędne granicy z ewidencji, zapisane z dokładnością do centymetra; na ile są dokładne naprawdę, zależy od pomiaru, z którego pochodzi ewidencja. W plikach PUWG 1992 X to północ, a Y wschód, jak w dokumentach geodezyjnych. Na gruncie punkty wskaże dopiero geodeta, wznawiając znaki graniczne.

Historia sprzedaży działki

Rejestr nie zna sprzedaży tej działki, więc nie ma jej cen do porównania z ceną, której żąda sprzedający.

brak sprzedaży

W rejestrze cen powiatu nie ma sprzedaży tej działki.

Planowanie

Żadne ze sprawdzeń nie wymaga uwagi przed zakupem.

Plan miejscowy	Tereny zamknięte
strefa M	CPK w pobliżu
warto wiedzieć	warto wiedzieć

+ 4 sprawdzenia bez uwag: parametry planu, plany wokół, plan ogólny, przeznaczenie w aktach

Uchwała o planie

Strefa M

Co to znaczy: Plan miejscowy rozstrzyga, co wolno tu zbudować, więc jego uchwała jest ważniejsza od ogłoszenia sprzedającego i od tego, co stoi obok.

Uchwała nr XLVII/487/2002 z 29 lip 2002

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nadarzyn
Plan znaleźliśmy w serwisie planów miejscowych gminy, nie w krajowych zbiorach. Ustalenia dla działki są w uchwale i na rysunku planu; wiążąco potwierdzi je wypis i wyrys z urzędu gminy.

Numer planu	008
Teren działki	M: Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Forma	wersja cyfrowa (plan wektorowy)

Treść uchwały ↗ Rysunek planu ↗

Tereny zamknięte i CPK

CPK w pobliżu

Co to znaczy: Działka jest blisko obszaru CPK, a przebieg inwestycji może jeszcze wpłynąć na okolicę.

Teren zamknięty kolei	Nie
Obszary CPK	Obszar otoczenia CPK · do ok. 3 km

Obszary inwestycji Portu Polska (CPK) według map publikowanych przez spółkę. Przebieg linii kolejowych może się jeszcze zmienić, więc o szczegóły warto zapytać w urzędzie gminy.

Bez uwag

Co plan pozwala zbudować

Plan wyznacza, jak dużą część działki wolno zabudować i jak wysoki może być dom.

Kondygnacje: do 2,5 kondygnacji (budynki gospodarcze i garaże do 1 kondygnacji)

Odczytane przez AI z treści uchwały; każdy cytat sprawdzony w jej tekście

M · tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – budynki wolno stojące, bliźniacze

Kondygnacje	do 2,5 kondygnacji (budynki gospodarcze i garaże do 1 kondygnacji)
Powierzchnia biologicznie czynna	50%
Najmniejsza nowa działka	1000 m² (z dopuszczeniem obniżenia o 5%)
Szerokość frontu działki	20 m
Miejsca postojowe	2 miejsca postojowe na jeden dom

Wiąże tylko uchwała z rysunkiem planu; wartości są skrótem jej zapisów, a pełne brzmienie jest w cytacie pod każdą z nich.

Plan miejscowy wokół działki

Gmina publikuje tu sam rysunek planu, bez granic, więc udziału działki w planie nie da się policzyć.

sam rysunek planu



Działka rysunek planu udostępniony przez gminę

Kolory i symbole terenów są takie, jak na rysunku planu; ich znaczenie podaje legenda planu w uchwale.

Plan ogólny gminy

Projekt planu ogólnego nikogo jeszcze nie wiąże i nie wskazuje jeszcze strefy dla tej działki, więc zasady zabudowy mogą się zmienić do jego uchwalenia.

projekt

W krajowym rejestrze nie ma obowiązującego planu ogólnego tej gminy (stan z 30 paź 2026).

Uchwalony plan ogólny wchodzi w życie dopiero po ogłoszeniu, a rejestr wciąż się uzupełnia: zapytaj w urzędzie gminy, czy go uchwalono i od kiedy obowiązuje.

Reforma planowania z 2023 roku każe każdej gminie uchwalić plan ogólny. Podzieli on gminę na strefy z limitami zabudowy i wyznaczy obszary, w których wolno wydawać warunki zabudowy.

Projekt planu ogólnego, w opracowaniu

Plan ogólny gminy Nadarzyn

Projekt nikogo jeszcze nie wiąże: strefy, limity i obszary uzupełnienia zabudowy mogą się do uchwalenia zmienić.

Mapy stref nie udało się pobrać (brak danych). Strefę, w której leży działka, podajemy wyżej.

Przeznaczenie według aktów notarialnych

Akt tej działki nie podaje jej przeznaczenia.

brak wpisu

Żaden akt sprzedaży tej działki w rejestrze cen nie podaje jej przeznaczenia.

Działki sprzedane w promieniu 300 m: 8

Przeznaczenie	Działek	Najbliższa
MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	8	62 m

Przeznaczenie zapisane w rejestrze cen nieruchomości przy sprzedaży, według planu miejscowego albo decyzji WZ z tamtego dnia. Aktualny stan potwierdzi urząd gminy: wypis i wyrys z planu albo decyzja WZ.

Ukształtowanie terenu

Żadne ze sprawdzeń nie wymaga uwagi przed zakupem.

Spadek terenu	zdjęcia lotnicze
spadek 1,1%	9 zdjęć lotniczych, najstarsze z 2001
warto wiedzieć	warto wiedzieć

+ 4 sprawdzenia bez uwag: grunt pod budowę, słońce, geologia, woda gruntowa

Spadki i wyrównanie terenu

Spadek 1,1%

Co to znaczy: Działka jest prawie płaska, więc dom stanie bez dużych robót ziemnych.

Spadek działki — 1,1 %

od 8%: droższe roboty ziemne | od 15%: mur oporowy lub dom w skarpie

Wysokość	121,1–122,2 m n.p.m.
Różnica wysokości	1,1 m
Spadek ogólny opada na północny wschód	1,1%
Wyrównanie tyle wykopu i tyle samo nasypu, by wyrównać do średniej	58 m³

Szczegóły i źródła są w rozszerzonym wydaniu tego raportu.

9 zdjęć lotniczych, najstarsze z 2001

Co to znaczy: Zdjęcia pokazują stan działki w dniu lotu, nie to, co działo się między nimi. Budynek widoczny na najstarszym zdjęciu stoi tu od co najmniej tylu lat.



13 maj 2001 najstarsze ·
piksel terenowy 0,75 m · barwy RGB · zdjęcie analogowe



18 lip 2024 najnowsze ·
piksel terenowy 0,25 m · barwy RGB, CIR (podczerwień) · zdjęcie cyfrowe

Wszystkie zdjęcia (9)

data	piksel	barwy	zdjęcie
13 maj 2001	0,75 m	RGB	zdjęcie analogowe
2007	0,5 m	RGB	zdjęcie analogowe
20 kwi 2011	0,25 m	RGB, CIR	zdjęcie cyfrowe
20 lip 2011	0,25 m	RGB	zdjęcie cyfrowe
18 lip 2014	0,25 m	RGB, CIR	zdjęcie cyfrowe
27 maj 2017	0,25 m	RGB, CIR	zdjęcie cyfrowe
24 lip 2020	0,25 m	RGB	zdjęcie cyfrowe
19 maj 2022	0,25 m	RGB, CIR	zdjęcie cyfrowe
18 lip 2024	0,25 m	RGB, CIR	zdjęcie cyfrowe

Bez uwag

Grunt pod budowę

Mapy nie pokazują tu nic, co komplikowałoby posadowienie domu.

proste warunki

Prawdopodobnie proste warunki gruntowe

Mapy nie pokazują tu torfu, stoku, osuwisk ani górnictwa, a głębokości wody nikt tu nie zmierzył. Tak wyglądają warunki, które geotechnik nazywa prostymi; potwierdzą je dopiero odwierty.

Grunt przy powierzchni — bez zastrzeżeń

Gliny, iły i pyły na całej działce

Grunty mineralne, bez torfu i namułów na mapach.

Woda gruntowa — brak danych

Głębokości wody tu nie zmierzono: szczegółowe mapy obejmują tylko duże miasta i kilka powiatów. Poda ją opinia geotechniczna.

Spadek terenu — bez zastrzeżeń

1,1%: teren płaski albo łagodny.

Osuwiska — brak danych

Osuwisk w tej gminie jeszcze nie skartowano, więc nie wiadomo, czy są w okolicy.

Górnictwo i ruchy terenu — bez zastrzeżeń

Brak terenów i obszarów górniczych w promieniu 1 km.

Ocena map geologicznych — brak danych

Ogólna mapa warunków budowlanych nie oceniła tej działki (zabudowa, las, dobre gleby albo tereny chronione).

Badanie geotechniczne

Przed zakupem nie jest konieczne. Przed projektem domu i tak potrzebna jest opinia geotechniczna z odwiertami: rozporządzenie z 25 kwietnia 2012 r. (§ 7) wymaga jej dla każdego budynku.

Opinia z 3–4 odwiertami na 3–5 m pod dom bez piwnicy kosztuje zwykle 1 500–4 500 zł brutto, w mniejszych miejscowościach 1 000–3 000 zł (Murator, kwiecień 2026).

To nie jest opinia geotechniczna. Ocena pochodzi z map: geologicznej, glebowej, warunków budowlanych i, gdzie jest, szczegółowej mapy geologiczno-inżynierskiej, która uogólnia otwory wiertnicze z okolicy, oraz z map osuwisk, podtopień i terenów górniczych. Na tej działce nikt nie wiercił. Szczegóły w kartach niżej.

Słońce

Instalacja 5 kWp da tu około 5300 kWh rocznie, jeśli dach jest dobrze nachylony i nie leży w cieniu.

1057 kWh/kWp

Fotowoltaika, 1 kWp

1057 kWh rocznie

panele nachylone o 39°, na południe

21 grudnia

6,9 h słońca

z 7,7 h dnia

21 czerwca

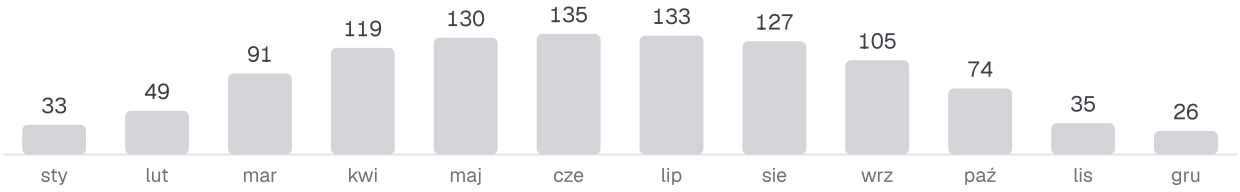
16,3 h słońca

z 16,7 h dnia

Horyzont terenu i droga słońca w dni przesilenia



Produkcja z 1 kWp w kolejnych miesiącach, kWh



Horyzont liczony z modelu terenu: wzgórza i góry, bez drzew i budynków. Produkcja paneli z danych satelitarnych z lat 2005–2023, dla instalacji 1 kWp ze stratami 14%.

Grunt i gleba

Mapa geośrodowiskowa nie ocenia tego miejsca (lasy, dobre gleby, tereny chronione).

mapa nie oceniła tego miejsca

Żadna z map nie pokazuje pod działką gruntów organicznych, takich jak torf czy namuły.

Warunki budowlane ocena z lat 2016–2019, w skali 1:50 000

Poza oceną (lasy, dobre gleby, tereny chronione) 100%

Korzystne to grunty nośne, bez osuwisk, z wodą gruntową głębiej niż 2 m. Niekorzystne to grunty słabonośne (torfy, namuły, miękkie gliny, luźne piaski) albo woda płycej niż 2 m.

Budowa geologiczna przy powierzchni, w skali 1:50 000

Gliny zwałowe ok. 100%

osady lodowcowe (morenowe, glacjalne)

Gleby kartowane w 1968 r., w skali 1:5 000

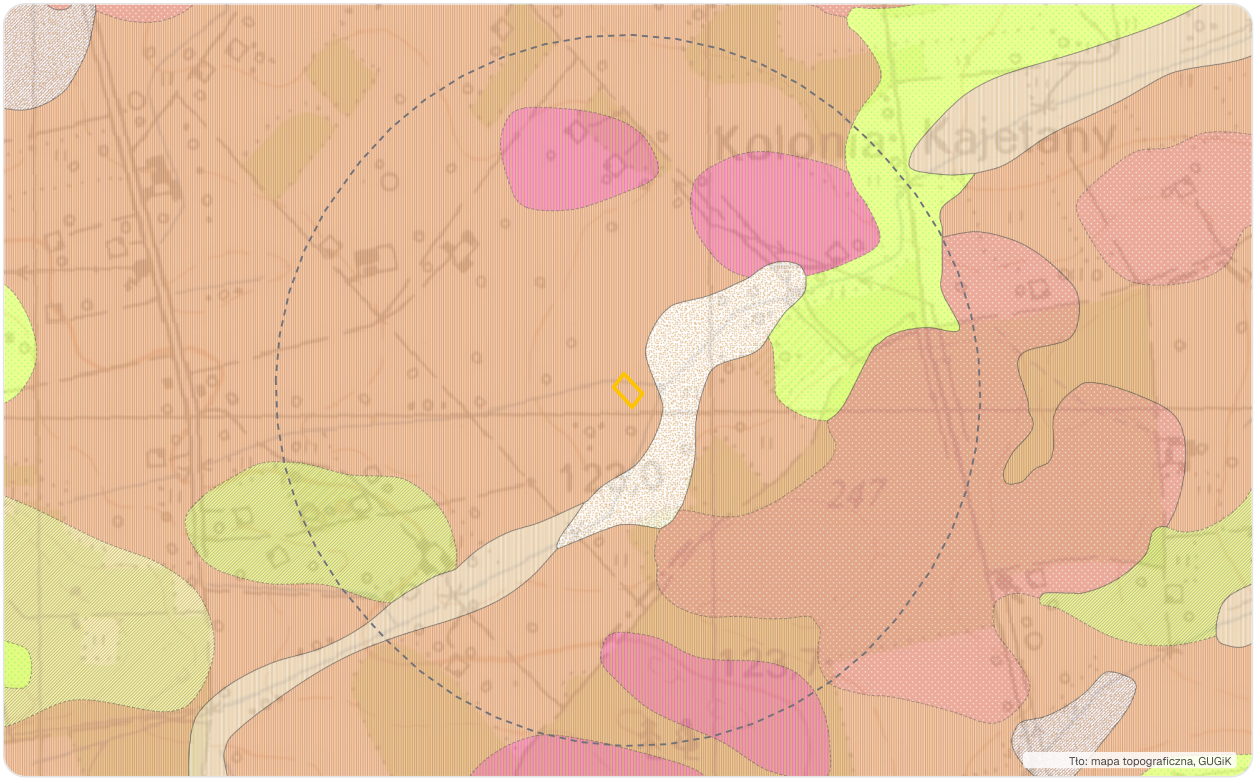
Użytki zielone średnie ok. 100%

czarne ziemie zdegradowane i ziemie szare · od góry: piaski gliniaste mocne, gliny lekkie

Złoża i górnictwo w promieniu 1 km

Brak udokumentowanych złóż, obszarów i terenów górniczych w promieniu 1 km.

Mapy są ogólne: ich granice mogą się mijać z terenem o kilkadziesiąt metrów, a udziały budowy geologicznej i gleb liczymy w 13 punktach działki. O nośności gruntu rozstrzyga badanie geotechniczne. Wodę pod działką opisuje karta niżej.



Mapa geologiczna

— Działka ---- 500 m od działki

Woda pod działką

Atlas nie podaje głębokości wody dla tego miejsca.

nie zmierzono

Głębokości wody gruntowej dla tej okolicy nie zmierzono: szczegółowe mapy geologiczno-inżynierskie obejmują tylko duże miasta i kilka powiatów. Pierwszy poziom wodonośny pokazuje skan mapy hydrogeologicznej niżej; na miejscu powie to badanie geotechniczne albo sąsiad ze studnią.

Studnia i wody podziemne

Studnia wiercona dałaby tu potencjalnie 30–50 m³ wody na godzinę.

Główny zbiornik wód podziemnych: Subniecka warszawska (część centralna) — średnio 180 m

nr 2151 · wody w piaskach i żwirach · granice nieudokumentowane

Główny zbiornik wód podziemnych: Subniecka warszawska — średnio 160 m

nr 215 · wody w piaskach i żwirach · granice nieudokumentowane

Studnie i otwory w promieniu 500 m

W promieniu 500 m nie ma otworów zapisanych w bazie danych hydrogeologicznych.

Mapy arkusza 559 Raszyn (Pruszków)

Mapa hydrogeologiczna: pierwszy poziom wodonośny (skan)

Objaśnienia do mapy hydrogeologicznej (PDF)

Szczegółowa mapa geologiczna (skan)

Arkusze w skali 1:50 000, z legendą na skanie. Otwierają się na stronie instytutu, który je wydał.

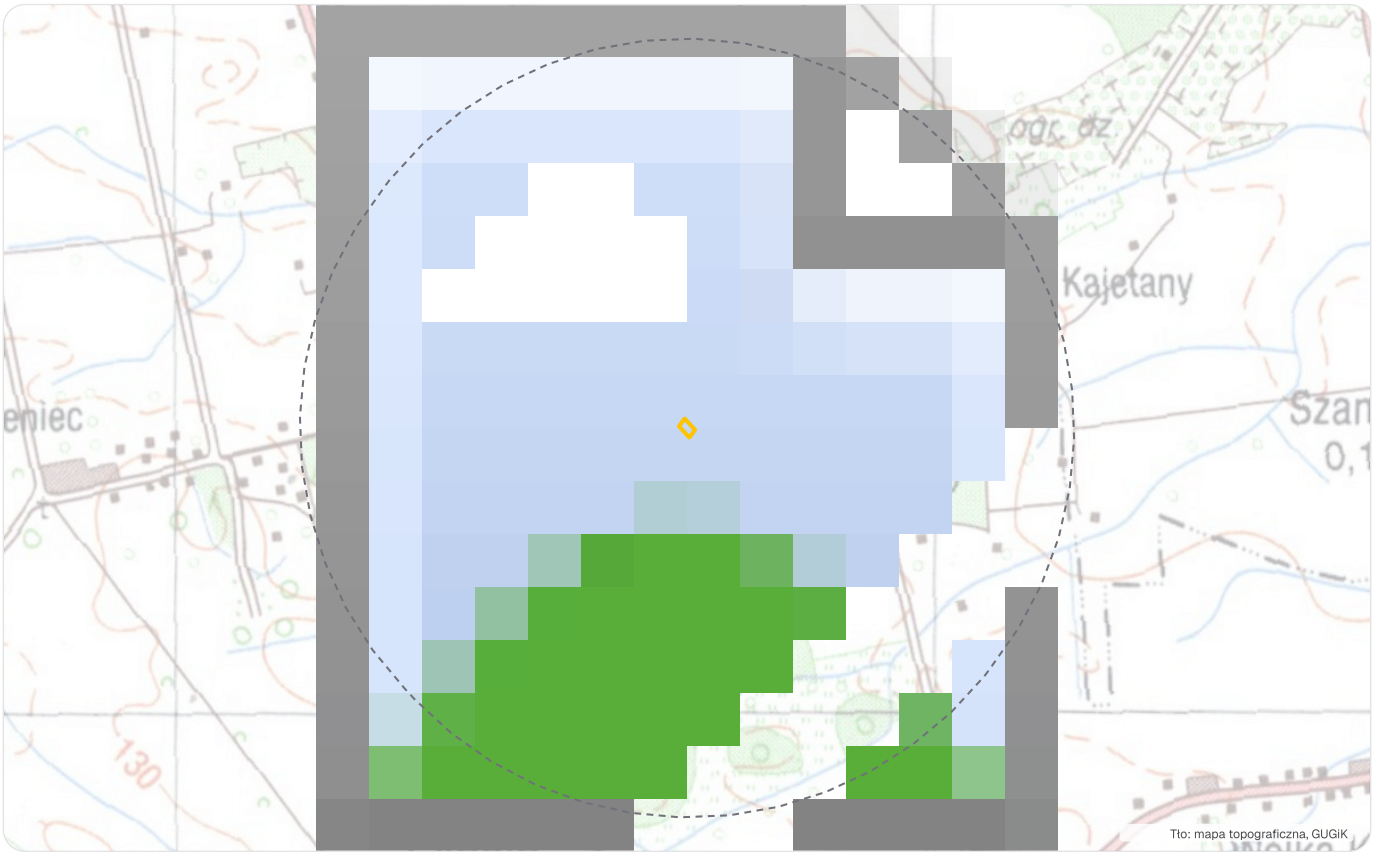
Zagrożenia i środowisko

Żadne ze sprawdzeń nie wymaga uwagi przed zakupem.

Powietrze	Azbest
powyżej normy od 2030	2 w promieniu 500 m
warto wiedzieć	warto wiedzieć

+ 13 sprawdzeń bez uwag: powódź, osuwiska i podtopienia, ruchy terenu, hałas, przyroda, zabytki, archeologia, wiatraki, linie energetyczne, klimat, uciążliwości, przemysł, nadajniki

Mapa zagrożeń



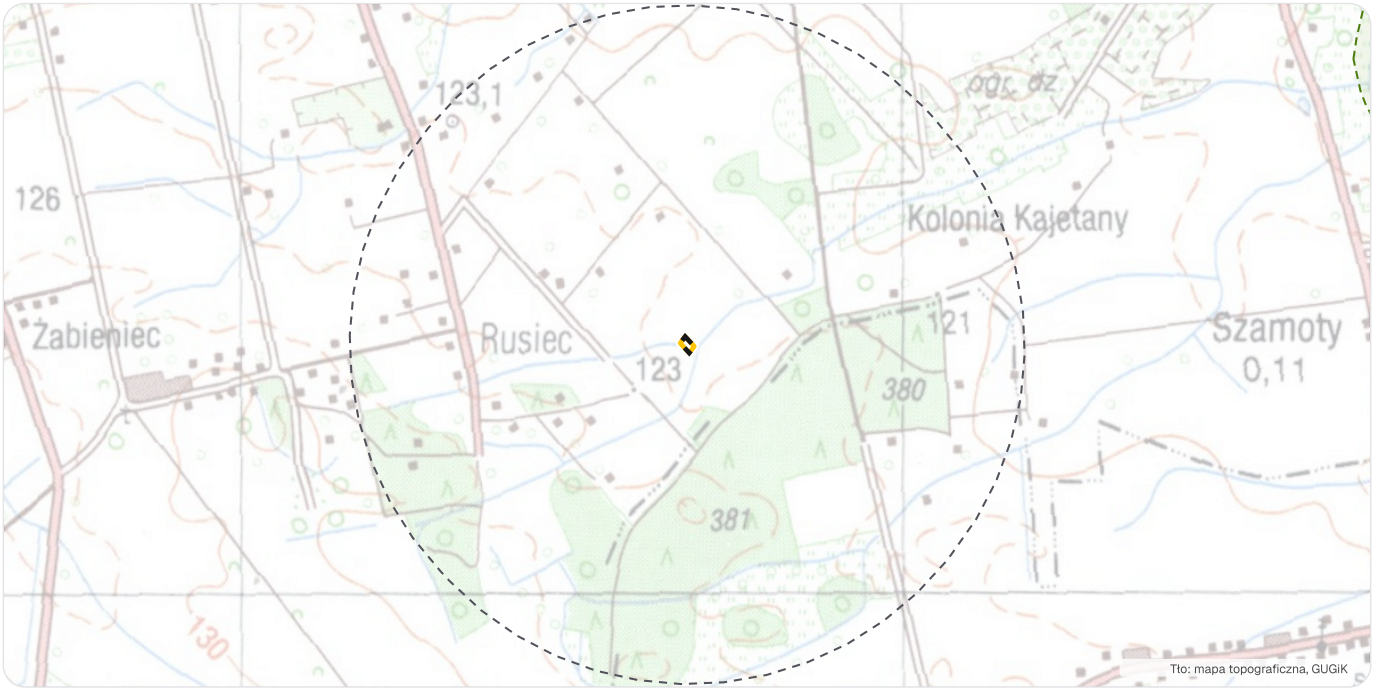
Zagrożenie powodziowe raz na 10 lat (10%) raz na 100 lat (1%) raz na 500 lat (0,2%)

Osuwiska

Formy ochrony przyrody

Działka 1 km od działki

Ochrona przyrody wokół działki



Działka | 1 km od działki | obszar chronionego krajobrazu

Jakość powietrza, średnie z 2022

Powyżej normy od 2030

Co to znaczy: Powietrze mieści się w dzisiejszych normach, ale nie w ostrzejszych, które mają obowiązywać od 2030 roku.

Pył zawieszony PM2,5		12,7 µg/m³
Pył zawieszony PM10		18,2 µg/m³
Benzo(a)piren		0,34 ng/m³
Dwutlenek azotu		11,4 µg/m³

norma dziś | norma od 2030

Wartości z modelu dla kwadratu ok. 0,7 × 1,1 km, w którym leży działka. To średnia z całego roku: zimą, w sezonie grzewczym, bywa kilka razy gorzej.

Uchwała antysmogowa: mazowieckie, nr 162/17 (zm. 59/22 z 26.04.2022).

Kocioł bez klasy („kopciuch"): zakaz od 1 stycznia 2023.

Kocioł klasy 3 lub 4: zakaz od 1 stycznia 2028.

Piec, kominek i ogrzewacz niespełniające wymagań ekoprojektu: zakaz od 31 grudnia 2022.

Nowy kocioł musi spełniać wymagania ekoprojektu od 11 listopada 2017.

W Warszawie od 1 października 2023 nie wolno palić węglem kamiennym; od 1 stycznia 2028 zakaz obejmuje też powiaty wokół Warszawy.

PM2,5 na tej działce: 12,7 µg/m³, czyli 127% unijnego limitu na 2030 (10 µg/m³) — to do niego prowadzi ta uchwała.

Szczegóły i źródła są w rozszerzonym wydaniu tego raportu.

Azbest

2 w promieniu 500 m

Co to znaczy: W promieniu 500 m są wyroby z azbestem, ale nie na działce. Nieuszkodzone zwykle nie szkodzą, a według programu rządowego mają zniknąć z Polski do 2032 roku.

Na tej działce nie zinwentaryzowano wyrobów azbestowych.
W promieniu do 100 m nie ma działek z wyrobami azbestowymi.
W promieniu 100–500 m 2 działki mają jeszcze wyroby azbestowe.

Najbliższa 373 m.

Instalacji z wyrobami azbestowymi w promieniu 500 m rejestr nie ma.

Sąsiednie działki raport tylko zlicza; to w większości prywatne posesje.

Bez uwag

Zagrożenie powodziowe

Strefa zalewu nie sięga działki, kończy się 1,7 km od niej.

strefa 1,7 km

Scenariusz	Na działce	Najbliżej	Udział w promieniu 1 km
10% (raz na 10 lat) · rzeka	nie	1,8 km	0%
1% (raz na 100 lat) · rzeka	nie	1,7 km	0%
0,2% (raz na 500 lat) · rzeka	nie	1,7 km	0%

Osuwiska i podtopienia

Gmina nie ma jeszcze mapy osuwisk, więc brak wpisów niczego nie przesądza; o stoku powie dopiero wizja w terenie.

gmina bez mapy osuwisk

W promieniu 1000 m nie ma obszarów zagrożonych podtopieniami.

W promieniu 1000 m nie ma osuwisk ani terenów zagrożonych osuwaniem.

Osuwisk w tej gminie jeszcze nie skartowano (mapy obejmują głównie południe Polski), więc pusta lista nie znaczy, że ich nie ma.

Ruchy terenu

Grunt pod działką praktycznie się nie rusza, więc osiadanie nie jest tu powodem do obaw.

stabilnie

W latach 2016–2020 teren pod działką był stabilny: 0 mm rocznie, w granicach dokładności pomiaru.

Liczba punktów pomiarowych w promieniu 500 m: 29, od −2 do 0 mm rocznie.



Pomiar satelitarny (radar), w pełnych milimetrach na rok, liczony w oczkach ok. 150 m. Do 2 mm rocznie w obie strony to granica dokładności; wyraźne osiadanie bywa skutkiem górnictwa, odwodnienia albo gruntów organicznych.

Hałas

Mapa hałasu obejmuje tylko główne drogi, linie kolejowe i lotniska, więc żadna z nich nie sięga tej działki; o hałasie powie raczej najbliższa droga i to, jak blisko jest.

najbliższa droga: Turkusowa, 6 m

Działka nie leży na żadnej ze strategicznych map hałasu. Obejmują one tylko główne drogi, linie kolejowe i lotniska oraz miasta ponad 100 tys. mieszkańców, więc nie znaczy to, że jest cicho.

Najbliższa droga: Turkusowa (ulica, nieutwardzona), 6 m.

Odległości do torów kolejowych nie podajemy: nasza kopia mapy nie ma linii kolejowych, a tor, który słychać, jest zwykle na mapie strategicznej powyżej.

Średni hałas z całej doby (Lden) na strategicznych mapach hałasu. Przy domach jednorodzinnych dopuszczalny poziom od dróg i kolei to 64 dB.

Formy ochrony przyrody w promieniu 3 km

Najbliższy obszar chroniony jest 1,6 km od działki, poza nią, więc jego zakazy nie dotyczą budowy na niej.

obszar 1,6 km

bez nazwy · 1421052.2257 pomnik przyrody	1,6 km
Warszawski obszar chronionego krajobrazu	1,7 km
Bliźniaki pomnik przyrody	2,1 km
bez nazwy · 1421052.2267 pomnik przyrody	2,6 km
bez nazwy · 1421052.2199 pomnik przyrody	2,7 km
bez nazwy · 1421052.2197 pomnik przyrody	2,8 km
bez nazwy · 1421052.2260 pomnik przyrody	2,8 km
bez nazwy · 1421052.2265 pomnik przyrody	2,9 km
bez nazwy · 1421052.2263 pomnik przyrody	3 km
bez nazwy · 1421052.2198 pomnik przyrody	3 km

Zabytki w promieniu 500 m

W promieniu 500 m nie ma zabytków z rejestru, więc konserwator zabytków nie powinien mieć uwag do budowy.

brak w 500 m

W promieniu 500 m nie ma zabytków nieruchomych ani stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru.

Stanowiska archeologiczne w promieniu 500 m

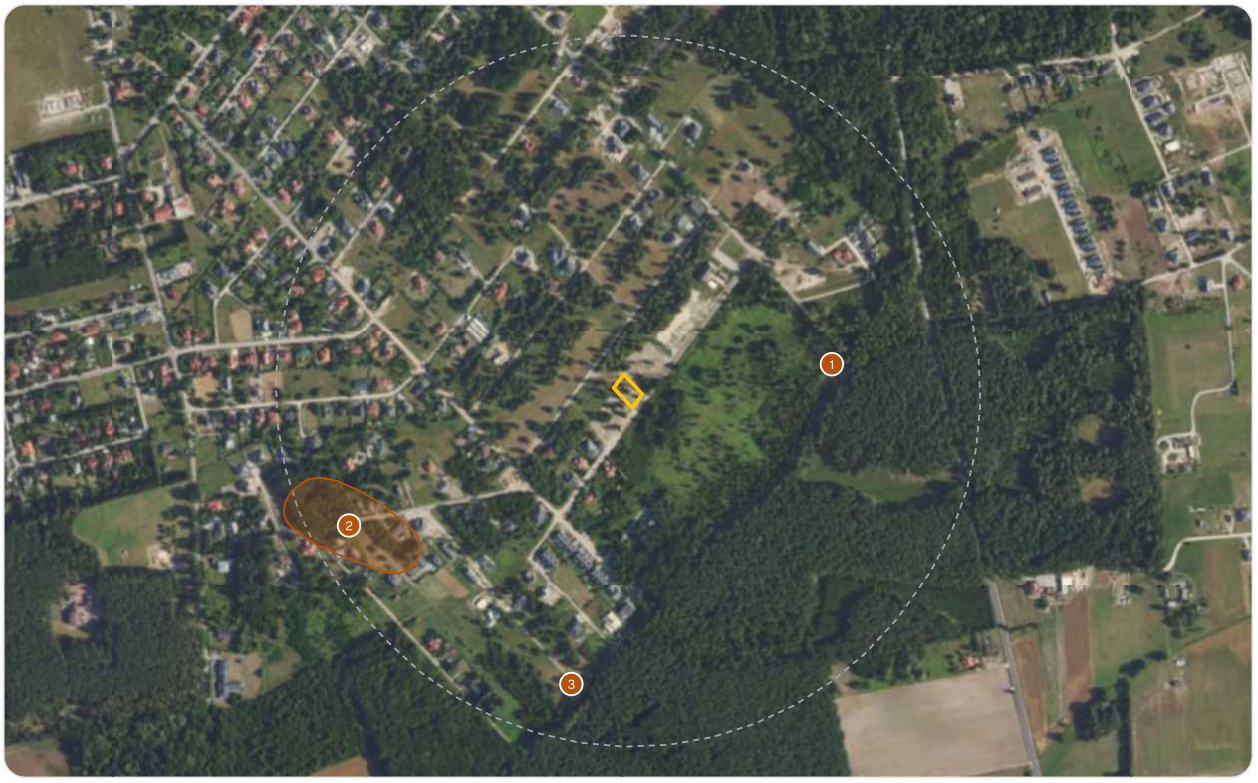
Stanowiska archeologiczne są w pobliżu, ale poza działką; ich ochrona nie obejmuje robót na niej.

najbliższe 284 m

Stanowiska z ewidencji zabytków archeologicznych: 3 · najbliższe: 284 m.

1. **Rusiec, st. 11** — 284 m
   ślad osadniczy · epoka kamienia · obszar AZP 060-064, nr 57 · położenie przybliżone
2. **Rusiec, st. 9** — 364 m
   miejsce produkcji · epoka żelaza · obszar AZP 060-064, nr 45 · położenie przybliżone
3. **Rusiec, st. 12** — 417 m
   ślad osadniczy · epoka brązu · obszar AZP 060-064, nr 58 · położenie przybliżone

Większość stanowisk pochodzi z badań powierzchniowych Archeologicznego Zdjęcia Polski z lat 80. i 90. i ma położenie przybliżone. Stanowisko znane tylko jako punkt ma na mapie sam numer, bo jego zasięgu nie określono; odległość liczymy wtedy do punktu.



Elektrownie wiatrowe w promieniu 5 km

W promieniu 5 km nie ma turbin wiatrowych, więc ich hałas i widok nie wchodzą w grę.

brak w 5 km

W promieniu 5 km nie ma żadnej elektrowni wiatrowej: ani działającej, ani w budowie, ani planowanej.

Linie energetyczne w promieniu 1,5 km

W promieniu 1,5 km nie ma linii energetycznych, więc żaden pas ograniczeń nie dotyka działki.

brak w 1,5 km

W promieniu 1,5 km nie ma napowietrznej linii średniego ani wysokiego napięcia.

Klimat

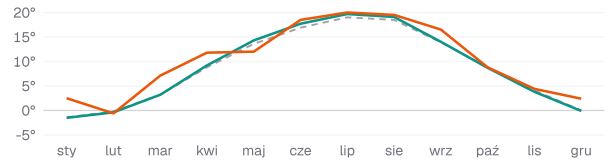
Temperatura i liczba dni mroźnych mówią, jak długi i ostry jest tu sezon grzewczy na tle reszty Polski.

średnio 9 °C, Warszawa-Okęcie

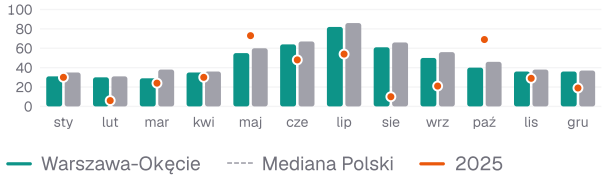
Średnie z lat 1991–2020 ze stacji Warszawa-Okęcie, 14,8 km od działki, 106 m n.p.m.

Średnia temperatura roku	9 °C w Polsce 8,8 °C
Średnia temperatura stycznia	-1,5 °C w Polsce -1,4 °C
Średnia temperatura lipca	19,7 °C w Polsce 19 °C
Opady w roku	550 mm w Polsce 598 mm
Godziny słońca w roku	1999 h w Polsce 1799 h
Dni z pokrywą śnieżną	48 w Polsce 49
Dni z przymrozkiem	98 w Polsce 100
Dni mroźne	33 w Polsce 30
Dni upalne	9,5 w Polsce 8,4
Dni z burzą	27 w Polsce 26
Dni z mgłą	29 w Polsce 52

Średnia temperatura miesiąca, °C

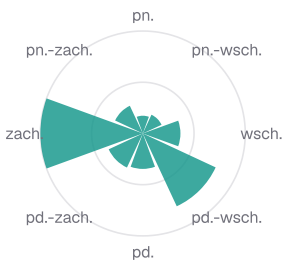


Suma opadu w miesiącu, mm



Średnie z 30 lat na najbliższej stacji meteorologicznej opisują region, nie samą działkę; obok mediana 51 stacji w Polsce. Przymrozek: najniższa temperatura dnia poniżej 0 °C; dzień mroźny: cały dzień poniżej 0 °C; upalny: co najmniej 30 °C.

Róża wiatrów, 2023–2025



Najczęściej wieje z zachodu: przez 28% godzin.

Średnia prędkość wiatru	3,1 m/s
Godziny z wiatrem od 10 m/s	0,2%
Godziny ciszy	1,8%

Z pomiarów co godzinę na stacji, 10 m nad ziemią na otwartym terenie; między budynkami i drzewami wieje słabiej. Taras i wejście osłonięte od strony najczęstszego wiatru są wygodniejsze przez cały rok.

Rok 2025 wobec normy

Średnia temperatura roku	10,2 °C	norma 9 °C
Opady w roku	411 mm	norma 550 mm
Godziny słońca w roku	2193 h	norma 1999 h
Dni z pokrywą śnieżną	18	norma 48
Dni z przymrozkiem	79	norma 98
Dni mroźne	10	norma 33
Dni upalne	12	norma 9,5

Uciążliwości i strefy ochronne

Najbliższe miejsce z listy uciążliwości to lotnisko, 2,9 km od działki.

lotnisko 2,9 km

Wysypisko lub sortownia odpadów	brak w promieniu 2 km
Oczyszczalnia ścieków	brak w promieniu 1 km
Duży budynek inwentarski	brak w promieniu 1 km
Kopalnia odkrywkowa lub żwirownia	brak w promieniu 1 km
Teren przemysłowy	brak w promieniu 500 m
Lotnisko Walendów	2,9 km · 5,2 ha
Lądowisko śmigłowców	brak w promieniu 1 km

Cmentarz

Brak cmentarza w promieniu 500 m.

Strefy uzdrowiskowe

Działka nie leży w strefie ochrony uzdrowiskowej.

Obiekty według mapy, odległość od ich granicy do granicy działki. Mapa zna tylko część dużych budynków inwentarskich (od 1000 m²); największe fermy drobiu i świń są w rejestrze E-PRTR, w karcie „Zakłady przemysłowe i ryzyko awarii".

Zakłady przemysłowe i ryzyko awarii

Zakład przemysłowy z rejestru emisji jest 2,9 km od działki.

zakład 2,9 km

Zakłady z europejskiego rejestru emisji (E-PRTR) w promieniu 3 km od działki: 1.

Przedsiębiorstwo Komunalne Nadarzyn sp. z o.o. — 2,9 km

Składowisko odpadów · Nadarzyn

Zakłady o ryzyku poważnej awarii (Seveso)

Brak takiego zakładu w promieniu 5 km.

Rejestr E-PRTR obejmuje duże instalacje: elektrownie i ciepłownie, huty, zakłady chemiczne, składowiska, oczyszczalnie i fermy od 40 tys. stanowisk drobiu lub 2 tys. świń. Emisje to to, co zakład zgłosił za rok ponad progi rejestru; zakład bez emisji na liście mieścił się pod progami. Zakłady Seveso to wykaz Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska: te o dużym ryzyku mają zewnętrzny plan ratowniczy, który gmina musi udostępnić mieszkańcom. Odległości od granicy działki.

Nadajniki telefonii komórkowej

W promieniu 1000 m nie ma stacji bazowej, więc zasięg może być słabszy.

brak w 1000 m

W promieniu 1 km od działki żadna sieć komórkowa nie ma pozwolenia na stację bazową.

Pozwolenie radiowe nie znaczy, że stacja stoi i nadaje. Sieć Plus ma na liście pozwoleń niewiele stacji (1,3% pozwoleń), więc jej nadajników w pobliżu może tu brakować. Odległości od granicy działki; położenie stacji z dokładnością do około 30 m.

Otoczenie

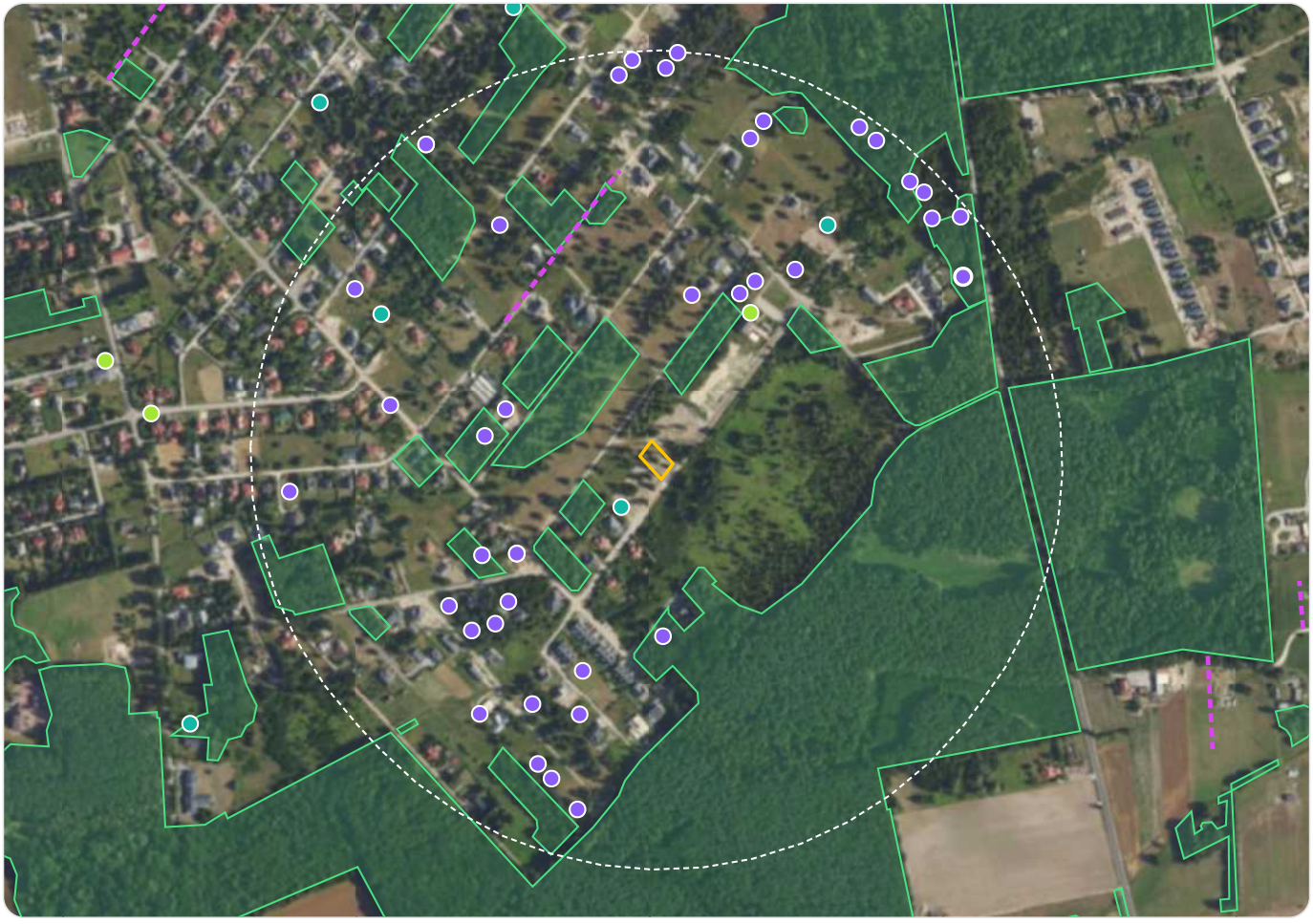
Przed zakupem uwagi wymaga: usługi.

Usługi	Pozwolenia	Mieszkańcy
sklep 1,5 km · przystanek 630 m · apteka 2,6 km	40 w 500 m	+39% od 2011 (siatka 1 km)
wymaga uwagi	warto wiedzieć	warto wiedzieć

Las	Gmina
najbliższy 70 m	przestępczość bardzo wysoka
warto wiedzieć	warto wiedzieć

+ 6 sprawdzeń bez uwag: duże budowy, tempo budowy, własność, drogi i kolej, zabudowa, pokrycie terenu

Pozwolenia i zgłoszenia (40) · Większe inwestycje (15) · Drogi i kolej w planach (5) · Sprzedane działki (12) · Sprzedane domy (12) · Usługi (17) · Lasy



Działka ---- 500 m od granicy działki

Usługi w pobliżu ciąg dalszy na następnej stronie

Sklep 1,5 km · przystanek 630 m · apteka 2,6 km

Co to znaczy: Co najmniej jedna z tych rzeczy (sklep, przystanek, szkoła) jest dalej niż kilometr w linii prostej, więc na co dzień przyda się samochód albo rower.

W promieniu 2 km nie ma: apteka — najbliżej 2,6 km, przychodnia lub lekarz — najbliżej 3 km, poczta — najbliżej 3 km, bankomat lub

bank — najbliżej 3 km.

Pełna lista miejsc jest w raporcie online.

Sklep spożywczy — 1,5 km

najbliżej: Delikatesy Express 1,5 km · Baśka 2,2 km · Delikatesy SC Chorten 2,8 km
1 km: 0 · 5 km: 29

Przystanek autobusowy — 630 m

najbliżej: 630 m · 667 m · 695 m
1 km: 3 · 5 km: 143

Stacja kolejowa — 7,7 km

najbliżej: Otrębusy 7,7 km · Kanie Helenowskie 7,8 km · Podkowa Leśna Wschodnia 8,3 km
1 km: 0 · 5 km: 0

Szkoła — 1,8 km

najbliżej: Szkoła Podstawowa im. Marii Skłodowskiej-Curie w Ruścu 1,8 km · Niepubliczna Szkoła Podstawowa Pitagoras 2 km · Niepubliczna Szkoła Podstawowa Da Vinci 2,6 km
1 km: 0 · 5 km: 8

Przedszkole — 1,7 km

najbliżej: Przedszkole Niepubliczne 7 Krasnoludków 1,7 km · Gminne Przedszkole w Kosowie 1,8 km · Gminny Żłobek nr 1 "Zaczarowany Ogród" w Ruścu 2,2 km
1 km: 0 · 5 km: 13

Apteka — 2,6 km

najbliżej: Apteka Pod Dębami 2,6 km · Polna 2,8 km · Punkt Apteczny Krzysztof Kowalski 3 km
1 km: 0 · 5 km: 12

Przychodnia lub lekarz — 3 km

najbliżej: MMedic 3 km · Klinika Urody MClinic 3,1 km · Centrum Medyczne Nadarzyn 3,1 km
1 km: 0 · 5 km: 8

Stacja paliw — 2,4 km

najbliżej: Orlen 2,4 km · Circle K 3,8 km · Moya 3,8 km
1 km: 0 · 5 km: 5

Kościół lub inne miejsce kultu — 207 m

najbliżej: Tymczasowa kaplica parafialna 207 m · Kościół pw. bł. Dzieci Fatimskich 1,5 km · Kościół pw. Świętego Michała Archanioła 2,8 km
1 km: 1 · 5 km: 12

Plac zabaw — 1,7 km

najbliżej: 1,7 km · 1,7 km · 1,8 km
1 km: 0 · 5 km: 23

Bankomat lub bank — 3 km

najbliżej: 3 km · PKO BP 3 km · Bankomat BZ WBK 3 km
1 km: 0 · 5 km: 7

Poczta — 3 km

najbliżej: ShipCenter 3 km · Filia Urzędu Pocztowego Magdalenka 3,7 km · Poczta Polska Mroków 4,4 km
1 km: 0 · 5 km: 3

Paczkomat — 697 m

najbliżej: 697 m · 1,5 km · 1,9 km
1 km: 1 · 5 km: 32

Basen — 6,2 km

najbliżej: Baseny Letnie Strzeniówka 6,2 km
1 km: 0 · 5 km: 0

Hala sportowa, siłownia lub stadion — 1,7 km

najbliżej: 1,7 km · Stadion GOS-u w Nadarzynie 3,8 km · Śliwiński Sports 4,7 km
1 km: 0 · 5 km: 3

Restauracja, kawiarnia lub bar — 2,3 km

najbliżej: Restauracja XingLong 2,3 km · Dhaka Kebab 2,5 km · Đông Đô 2,8 km
1 km: 0 · 5 km: 35

Ładowarka samochodów — 3,1 km

najbliżej: 3,1 km · HUB Ekoen eTRUCK 3,2 km · 3,4 km
1 km: 0 · 5 km: 5


Sklepy, przystanki, usługi
Szkoły, przedszkola, place zabaw
Działka
2 km od działki

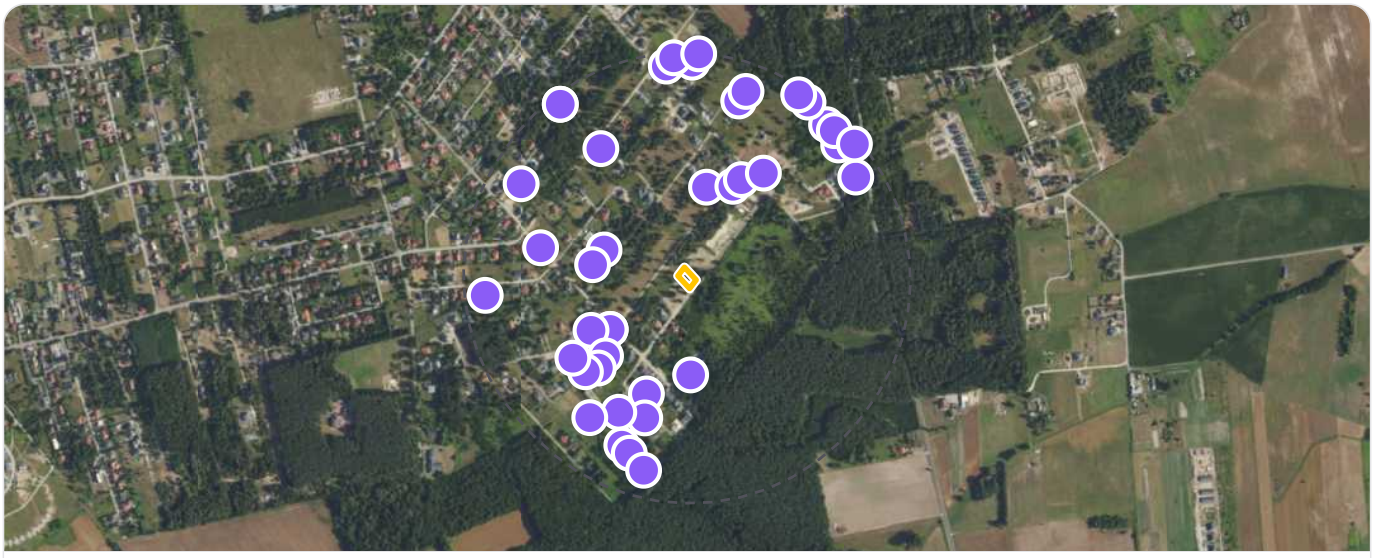
Pozwolenia i zgłoszenia w promieniu 500 m

40 w 500 m

Co to znaczy: Okolica się zabudowuje, więc w sąsiedztwie mogą trwać roboty budowlane, a z czasem przybędzie sąsiadów.

Od 30 paź 2023 w promieniu 500 m: pozwolenia na budowę 39, zgłoszenia 1, w tym na domy jednorodzinne 37.

Budynek mieszkalny jednorodzinny 24 cze 2026 · pozwolenie	183 m
Budynek mieszkalny jednorodzinny 12 mar 2025 · pozwolenie	193 m
Budynek mieszkalny jednorodzinny 11 wrz 2024 · pozwolenie	201 m
Budynek mieszkalny jednorodzinny 18 lut 2026 · pozwolenie	201 m
Budynek mieszkalny jednorodzinny 29 cze 2026 · pozwolenie	201 m



Pozwolenia i zgłoszenia Działka --- 500 m od działki

Szczegóły i źródła są w rozszerzonym wydaniu tego raportu.

Mieszkańcy okolicy

+39% od 2011 (siatka 1 km)

Co to znaczy: W promieniu 5 km mieszkańców przybyło: 18 583 w 2021 wobec 13 349 w 2011, oba liczone na siatce 1 km, więc przybywa sąsiadów, a z nimi sklepów i ruchu na drogach.

Mieszkańcy w promieniu 1 km

788

251 na km²
Wiek mieszkańców w promieniu 5 km, na tle Polski

Mieszkańcy w promieniu 5 km

18 675

238 na km², w Polsce 122

Zmiana od spisu 2011

+39,2%

13 349 mieszkańców w 2011, w promieniu 5 km

0–14 lat 20%

Polska 15%

15–64 lata 68%

Polska 66%

65 lat i więcej 12%

Polska 19%

Spisy powszechne z 2011 i 2021 roku w siatce kwadratów 500 m i 1 km: liczone są kwadraty, których środek leży w promieniu od środka działki. Tam, gdzie liczba mogłaby wskazać konkretne gospodarstwo, urząd ją ukrył.

Lasy w okolicy

Najbliższy 70 m

Co to znaczy: Las jest dalej niż 30 m od działki, więc nie ogranicza zabudowy, a jest pod ręką na spacer.

Najbliższy las

70 m

0,5 ha

Największy las w promieniu 2 km

122 m

68 ha

Las w promieniu 500 m

34% terenu

Bez samej działki.

Najbliższy las państwowy

217 m

sosna, drzewostan 76-letni, Nadleśnictwo Chojnów

Lasy według mapy, także prywatne. Odległości w linii prostej od granicy działki. Zadrzewienie mniejsze niż 0,1 ha nie jest lasem w rozumieniu ustawy i nie jest liczone.



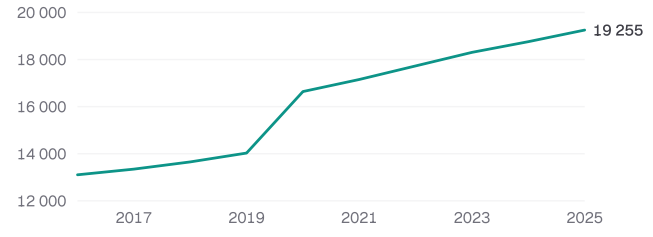
Gmina w liczbach ciąg dalszy na następnej stronie

Przestępczość bardzo wysoka

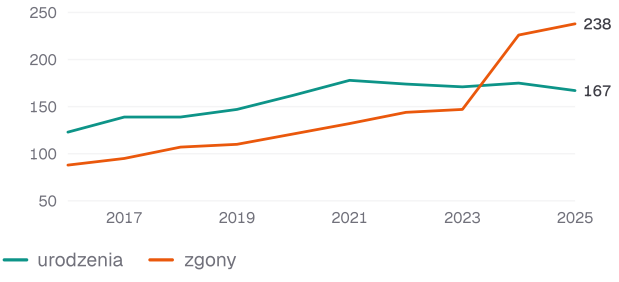
Co to znaczy: W powiecie jest więcej pospolitych przestępstw niż w większości kraju. Warto zapytać sąsiadów o włamania i kradzieże i pomyśleć o zabezpieczeniu domu.

Mieszkańcy gminy Nadarzyn w 2025 roku: 19 255, +47% wobec 2016 roku.

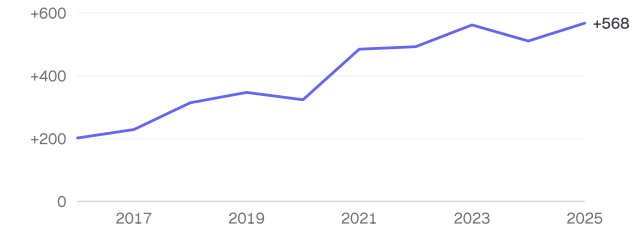
Liczba mieszkańców



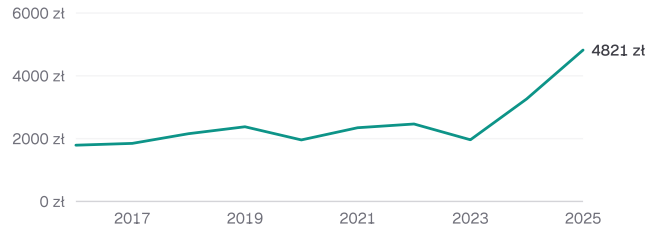
Urodzenia i zgony w roku



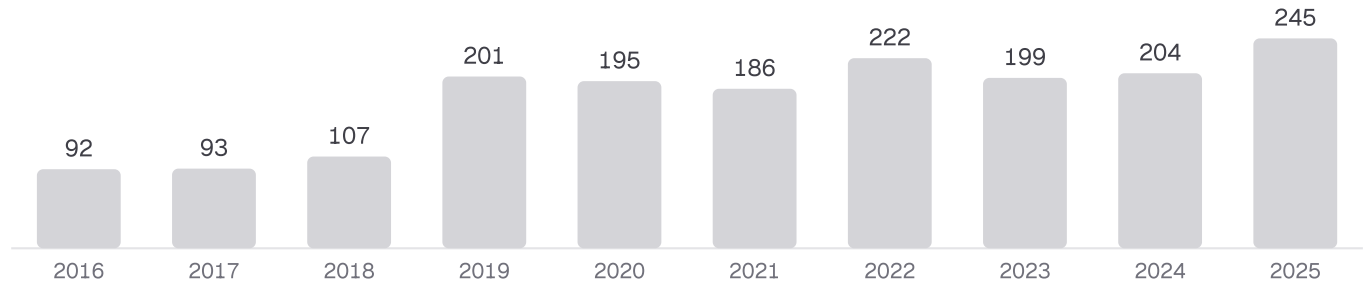
Saldo migracji: przybyli minus wyjechali



Udział gminy w PIT na mieszkańca



Nowe mieszkania na 10 tys. mieszkańców

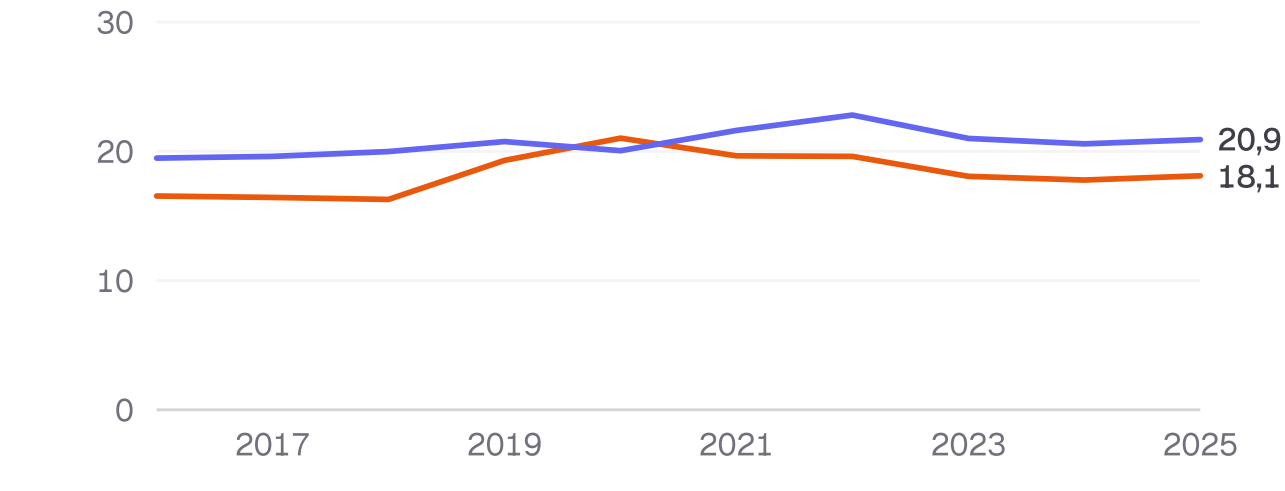


Przestępczość na co dzień w powiecie

Powiat pruszkowski: w 2025 roku policja stwierdziła tam 5 kradzieży, włamań, rozbojów i pobić na 1000 mieszkańców, w całej Polsce 3,9. W 84% powiatów jest niżej.

Wszystkie przestępstwa na 1000 mieszkańców

Liczba wszystkich przestępstw w powiecie, poniżej, jest niższa, niż wskazuje ten poziom: wlicza sprawy narkotykowe, oszustwa i przestępstwa drogowe, które mówią więcej o pracy policji niż o bezpieczeństwie okolicy.



Liczby całego powiatu z jednego roku, bo GUS nie podaje ich dla gmin, a policja liczy te kategorie dopiero od 2025 roku. Przestępstwa liczy się tam, gdzie je popełniono, więc powiaty z dużym ruchem (miasta, galerie, miejscowości turystyczne, okolice dużych miast) wypadają wyżej.
Liczby całej gminy, nie samej okolicy działki. Udział gminy w podatku PIT rośnie z dochodami jej mieszkańców, więc mówi, jak zamożna jest gmina; od 2025 roku gminy dostają z PIT większą część niż wcześniej, więc skok w ostatnim roku to zmiana zasad, a nie dochodów.

Bez uwag

Większe inwestycje w promieniu 2 km

To budynek na tyle blisko, że może zmienić widok z działki, ruch i hałas.

najbliższa 443 m

budowa budynku usługowego o funkcji magazynowej 10 cze 2026 · pozwolenie · Hotio Inwestycje sp. z o.o. · znak sprawy WA.6740.1.327.2026 · decyzja nr 970/2026	443 m 5245 m³
BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY 29 lis 2024 · pozwolenie · znak sprawy 58103/10/2024 · decyzja nr 1766/2024	704 m 2631 m³

budowa 44 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, 1 budynku dwulokalowego wwolnostojącego i 1 budynku gospodarczego
30 lip 2026 · pozwolenie · WD SPV11 Sp. z o.o. · znak sprawy WA.6740.1.518.2026 · decyzja nr 1320/2026
965 m
3343 m³

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE , TRZECH BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH ORAZ ZBIORNIKÓW PODRZEMNYCH WRAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU
11 paź 2024 · pozwolenie · A&I aHOUSE SP. Z O.O. · znak sprawy 39942/07/2024 · decyzja nr 1483/2024
1102 m
51 397 m³

BUDOWA ZESPOŁU DWÓCH BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI WRAZ Z GARAZEM PODZIEMNYM, NIEZBEDNA INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
4 gru 2023 · pozwolenie · REFORMER SP. Z O. O. · znak sprawy 51719/09/2023 · decyzja nr 1766/2023
1102 m
90 810 m³

budowa budynku miesz. jednorodzinnego dwulokalowego z garażami wraz z zagosp. terenu
8 sie 2025 · pozwolenie · Avles Kajetany Sp. z o. o. · znak sprawy 34239/06/2025 · decyzja nr 1330/2025
1212 m
2535 m³

Budowa sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, budynki A, B, C, D, E. F wraz z urządzeniami budowlanymi, w tym wewnętrznymi instalacjami gazowymi...
4 cze 2024 · pozwolenie · EURO DEWELOPER SP. Z O.O. · znak sprawy ARB.6740.571.2024.PK · decyzja nr 864/2024
1265 m
3977 m³

BUDOWA BUDYNKU MAGAZYNOWEGO WRAZ Z NIEZBĘDNA INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
3 lip 2025 · pozwolenie · znak sprawy 15002/03/2025 · decyzja nr 1087/2025
1411 m
4612 m³

BUDOWA OSMIU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH DWULOKALOWYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ
4 sie 2026 · pozwolenie · znak sprawy WA.6740.1.519.2026 · decyzja nr 1340/2026
1487 m
14 779 m³

BUDOWA 8 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH WOLNOSTOJĄCYCH ORAZ 16 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ WRAZ Z INSTALACJAMI GAZOWYMI
11 cze 2025 · pozwolenie · AVALON INVESTMENTS Sp. z o. o. · znak sprawy 24198/05/2025 · decyzja nr 966/2025
1606 m
16 245 m³

BUDOWA 13 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH WOLNOSTOJĄCYCH ORAZ 16 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ WRAZ Z INSTALACJAMI GAZOWYMI
5 mar 2025 · pozwolenie · AVALON INVESTMENTS SP. Z O.O. SP. K. · znak sprawy 69784/12/2024 · decyzja nr 319/2025
1654 m
23 525 m³

BUDOWA CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ WRAZ Z INSTALACJAMI GAZOWYMI
10 maj 2024 · pozwolenie · AVALON INVESTMENTS Sp. z o. o. Sp. k. · znak sprawy 15922/03/2024 · decyzja nr 605/2024
1698 m
2588 m³

budowa budynku edukacyjno-biurowego placówka przeddszkola niepublicznego
19 cze 2024 · pozwolenie · Avalon Investments Sp. z o.o. Sp.k. · znak sprawy 23253/04/2024 · decyzja nr 839/2024
1737 m
1930 m³

rozbudowa z przebudową istniejągo budynku Zaspołu Szkolno-Przedszkolnego
7 mar 2025 · pozwolenie · Gmina Nadarzyn · znak sprawy 69838/12/2024 · decyzja nr 328/2025
1822 m
8734 m³

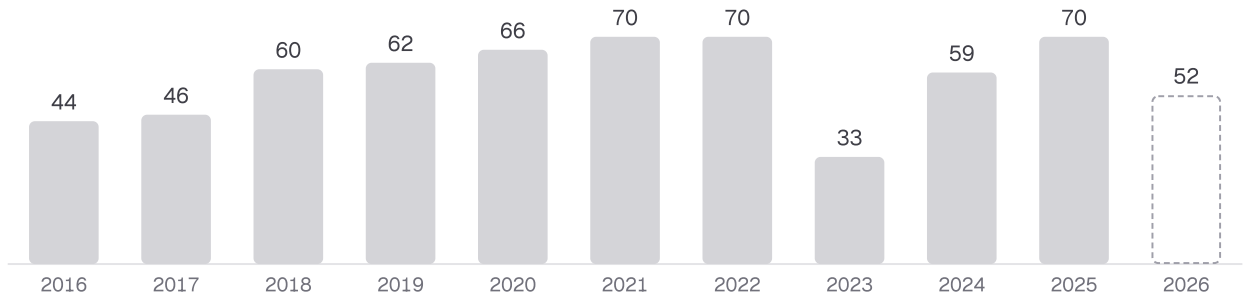
ZAMIENNY - BUDYNEK PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWY Z ZAPLECZEM BIUROWO-SOCJALNYM I NIEZBĘDNĄ INFRATSRUTKRUĄ TECHNICZNĄ ORAZ URZĄDZENIAMI DO DRUKU WIELKOFORMATOWEGO OFFESETOWEGO I CYFROWEGO
29 kwi 2025 · pozwolenie · AVONMORE SP. Z O. O. · znak sprawy 10355/02/2025 · decyzja nr 653/2025
1914 m
63 934 m³

Nowe budynki, rozbudowy i nadbudowy od 1500 m³ (domy od 2500 m³, czyli kilka naraz). Nazwa inwestora tylko przy firmach i instytucjach.

Tempo zabudowy obrębu: nowe domy rok po roku

To szybko zabudowująca się okolica: przez lata będą tu place budowy i nowi sąsiedzi.

średnio 58 rocznie



Pozwolenia i zgłoszenia na domy jednorodzinne, których pierwsza działka leży w tym obrębie. Rok 2026 jeszcze trwa.

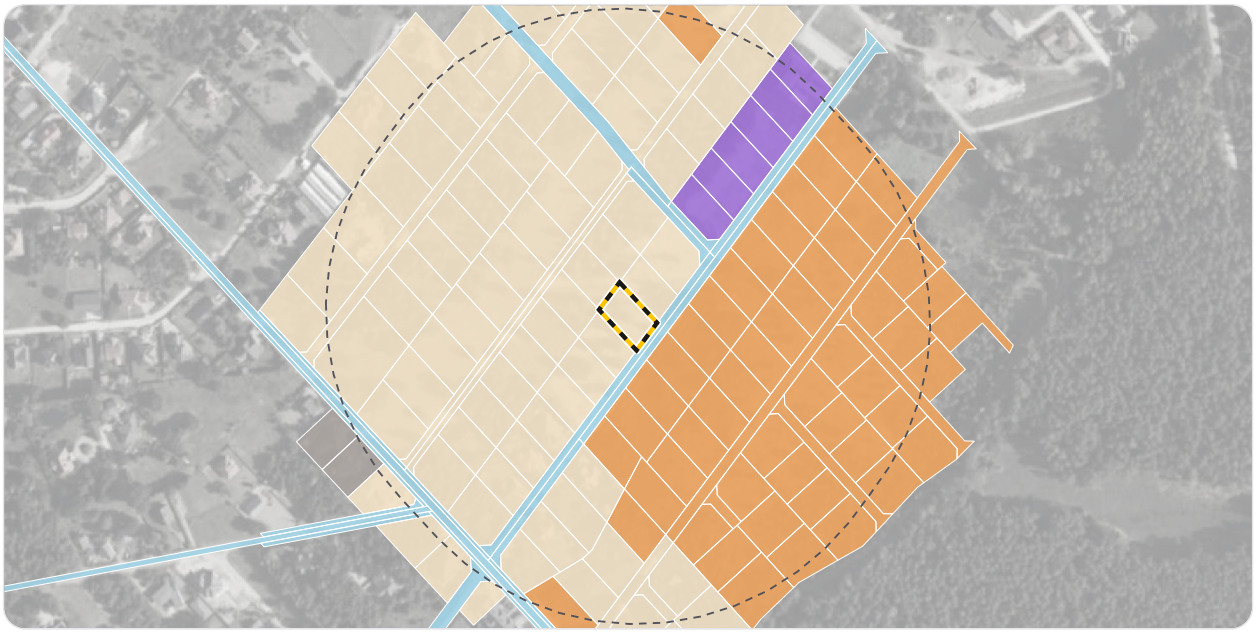
Czyje są grunty wokół

Tak wygląda własność sąsiednich działek według ewidencji.

osoby fizyczne · 55%

Grunty w promieniu 200 m od działki według ewidencji, bez niej samej:

Z działką graniczą: osoby fizyczne (5), gmina (1).



Działka · 200 m od działki · gmina · 5% · osoby fizyczne · 55% · kościoły i związki wyznaniowe · 4% · spółki prawa handlowego · 36% · inne podmioty

Grupa rejestrowa mówi, czyje są grunty według ewidencji: Skarbu Państwa, gminy, osób prywatnych czy firmy, bez nazwisk. Grunt publiczny tuż przy działce to najczęściej droga, rów albo teren, który gmina zostawiła na swoje inwestycje.

Drogi i kolej w budowie lub w planach

Trasa jest na tyle blisko, że może zmienić ruch i hałas przy działce.

najbliższa 242 m

Perłowa w planach	242 m
Żarnowców w planach	729 m
Płomyka w planach	818 m
Spółdzielcza w planach	836 m
Myśliwiecka w planach	862 m

To wskazówka z mapy, którą rysują jej użytkownicy, a nie decyzja: przebieg, pas drogowy i terminy sprawdź w gminie (plan ogólny i miejscowy) albo u zarządcy drogi lub kolei. Odległości od granicy działki.

Zabudowa w okolicy

Najbliższy budynek jest blisko, więc droga i media są zwykle w zasięgu.

najbliższy 90 m

Najbliższy budynek

90 m

mieszkalny; do środka budynku, bez gospodarczych

Gdzie	Wszystkie	Mieszkalne	Bez rodzaju	Gospodarcze	Inne
Na działce	**0**	0	0	0	0
Do 100 m	**2**	2	0	0	0
Do 250 m	**30**	26	0	4	0
Do 500 m	**146**	124	1	20	1

Budynki według mapy. 60% z nich ma tylko oznaczenie „budynek”, bez rodzaju; na wsi to zwykle domy. Gospodarcze to garaże, stodoły, komórki i szklarnie. Poza działką liczone od jej granicy, bez samej działki.

Pokrycie terenu

Tak wygląda użytkowanie terenu wokół działki: pokazuje, czy okolica jest leśna, rolna czy zabudowana, a więc czego możesz się spodziewać za płotem.

lasy 31%

Działka leży na obszarze oznaczonym jako: zarośla i wrzosowiska.

Teren w promieniu 1 km od działki

Lasy	31%
Grunty orne	23%
Zabudowa	19%
Zarośla i wrzosowiska	18%
Łąki i pastwiska	6%
Mozaika upraw i roślinności	3%

Na samej działce, na zdjęciach satelitarnych: drzewa 97%, trawa i łąki 3%.

Do 200 m od działki, co 10 m

Drzewa	55%
Trawa i łąki	43%
Zabudowa i nawierzchnie	2%

Mapa pokrycia terenu z 2018 r. Najmniejszy wydzielony obszar to 25 ha, więc pokazuje charakter okolicy, nie to, co jest na sąsiedniej działce.

Mapa 10 m z 2021 roku, z obrazów satelitarnych: widzi drzewa, trawę, zabudowę i nawierzchnie, ale nie mówi, co wolno na gruncie; to mówi plan i ewidencja.

Szkoły, lekarz i dojazd

Żadne ze sprawdzeń nie wymaga uwagi przed zakupem.

+ 4 sprawdzenia bez uwag: dojazd, szkoły, przedszkola, lekarz

Bez uwag

Dojazd

Dojazd do szpitala z oddziałem ratunkowym to typowa odległość dla kraju, ale w nagłym wypadku liczy się każda minuta.

szpital z SOR 25 min

Samochodem, bez korków

Urząd gminy Urząd Gminy Nadarzyn	10 min · 4 km
Siedziba powiatu Starostwo Powiatu Pruszkowskiego, Pruszków	23 min · 13,8 km
Miasto od 50 tys. mieszkańców Pruszków, 65 283 mieszkańców	22 min · 13,5 km
Szpital z SOR Szpital Południowy	25 min · 27 km
Wjazd na autostradę lub ekspresówkę węzeł Nadarzyn, zjazd 55	10 min · 7,1 km

Pieszo

Szkoła podstawowa Szkoła Podstawowa im. Marii Skłodowskiej-Curie w Ruścu	28 min · 2,1 km
Sklep spożywczy Delikatesy Express	38 min · 2,8 km

Czasy liczone po mapie dróg dla samochodu osobowego, bez korków i czekania na światłach. Pieszo to długość tej samej drogi przy 4,5 km/h, więc ścieżka na skróty przez pole może ją skrócić.

Szkoły podstawowe

Do szkoły trzeba dojechać: autobusem szkolnym, rowerem albo samochodem.

najbliższa 1,8 km

Najbliższa szkoła podstawowa to Szkoła Podstawowa im. Marii Skłodowskiej-Curie w Ruścu, 1,8 km w linii prostej.

Szkoła Podstawowa im. Marii Skłodowskiej-Curie w Ruścu publiczna · uczniów: 831 Egzamin 2026: polski 74%, matematyka 68%, angielski 88%	1,8 km
Niepubliczna Szkoła Podstawowa "Pitagoras" niepubliczna · uczniów: 141 Egzamin 2026: polski 85%, matematyka 89%, angielski 99%	2 km
Niepubliczna Szkoła Podstawowa Da Vinci niepubliczna · uczniów: 86 Egzamin 2026: angielski 82%	2,7 km

Szkoła Podstawowa w Młochowie — 3,3 km
publiczna · uczniów: 218
Egzamin 2026: polski 82%, matematyka 76%, angielski 92%

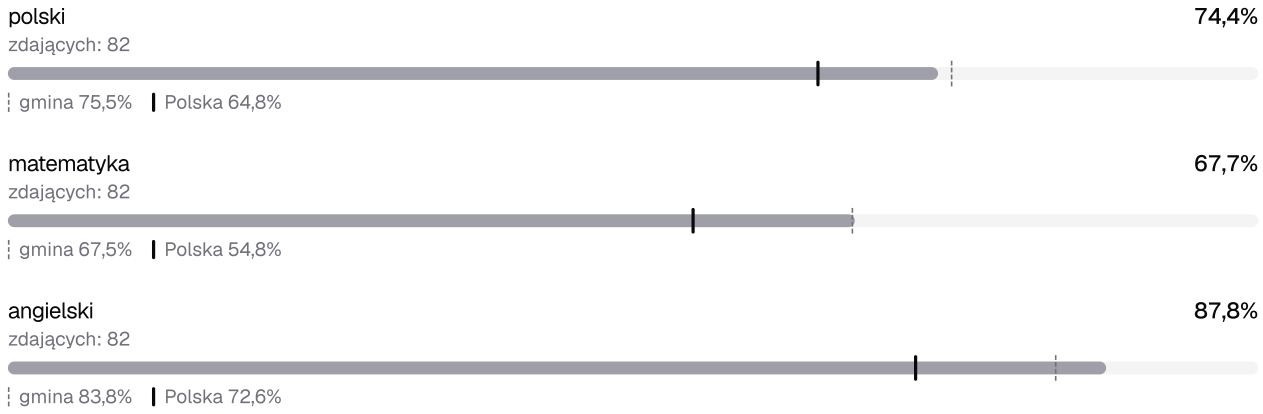
Szkoła Podstawowa im. Witolda Doroszewskiego w Nadarzynie — 3,5 km
publiczna · uczniów: 871
Egzamin 2026: polski 75%, matematyka 68%, angielski 78%

Niepubliczna Szkoła Podstawowa Wir — 3,9 km
niepubliczna · uczniów: 61

Szkoła Podstawowa im. bł. ks. Bronisława Markiewicza w Woli Krakowiańskiej — 4,1 km
publiczna · uczniów: 131
Egzamin 2026: polski 74%, matematyka 43%, angielski 72%

Szkoła Podstawowa im. Marii Konopnickiej w Mrokowie — 4,2 km
publiczna · uczniów: 1003
Egzamin 2026: polski 68%, matematyka 62%, angielski 74%

Egzamin ósmoklasisty 2026: Szkoła Podstawowa im. Marii Skłodowskiej-Curie w Ruścu



Średni wynik w procentach. Kreska przerywana to średnia gminy Nadarzyn (gmina wiejska), ciągła to średnia w Polsce. W szkole, w której zdaje kilkunastu uczniów, wynik zmienia się mocno z roku na rok. Odległości w linii prostej od granicy działki.

Przedszkola

Do przedszkola trzeba dojechać, a miejsca w publicznych bywają ograniczone.

najbliższe 1,7 km

Przedszkole Niepubliczne 7 Krasnoludków przedszkole · niepubliczne · dzieci: 81	1,7 km
Publiczne Przedszkole w Ruścu przedszkole · publiczne · dzieci: 210	1,8 km
Gminne Przedszkole w Wólce Kosowskiej przedszkole · publiczne · dzieci: 215	2,5 km
Publiczne Przedszkole w Młochowie przedszkole · publiczne · dzieci: 75	3 km
Niepubliczne Przedszkole "Panda" przedszkole · niepubliczne	3,2 km
Przedszkole Niepubliczne Smyk przedszkole · niepubliczne · dzieci: 70	3,2 km
Publiczne Przedszkole w Młochowie przedszkole · publiczne · dzieci: 39	3,3 km
Publiczne Przedszkole w Nadarzynie przedszkole · publiczne · dzieci: 121	3,4 km

Lekarz i szpital

Do lekarza rodzinnego trzeba dojechać, co przy chorym dziecku albo starszej osobie jest uciążliwe.

przychodnia 3 km

Lekarz rodzinny (POZ)

Samodzielny Publiczny Gminny Zakład Opieki Zdrowotnej w Nadarzynie - Ośrodek Zdrowia Młochów, Mazowiecka 5A · tel. 22 739 48 40	3 km
Ośrodek Zdrowia w Nadarzynie II Nadarzyn, Graniczna 4A · tel. 22 739 48 40	3,1 km
Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Centrum Słuchu i Mowy "Medincus" także dla dzieci · Kajetany, Mokra 7 · tel. 22-6354109	3,6 km
Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Lotus Medical Center Wólka Kosowska, Nadrzeczna 3B LOK. B15 · tel. (22) 7089899,7089866	3,7 km położenie wg ulicy
Świat Zdrowia Mazowsze Mroków, Józefa Górskiego 4 · tel. 56 666 66 88	4,2 km
Centrum Medyczne Champions Health także dla dzieci · Urszulin, Legionistów 3 · tel. 519 520 961	6,6 km położenie wg miejscowości
Świat Zdrowia Mazowsze Magdalenka, Słoneczna 273 · tel. 56 666 66 88	7,5 km
Amedica Granica, Główna 104 · tel. 227244828	7,7 km

Nocna i świąteczna pomoc

Falck Medycyna Region Centralny — 10,5 km
Pruszków, Powstańców 7 · tel. 225359101

Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w Pruszkowie - Ambulatoryjna Opieka Specjalistyczna — 10,5 km
Pruszków, Andrzeja 23 · tel. 572664584

Mazowieckie Centrum Rehabilitacji "Stocer" sp. z o.o. — 12,2 km
Pruszków, Warsztatowa 1 · tel. (22) 888 29 20, 888 29 21

Szpitalny oddział ratunkowy

Samodzielny Publiczny Specjalistyczny Szpital Zachodni im. św. Jana Pawła II Leczenie Stacjonarne — 13,9 km
Grodzisk Mazowiecki, Daleka 11 · tel. 22 75 59 111

Szpital Południowy — 17,6 km
Warszawa, rtm. Witolda Pileckiego 99 · tel. 22 166 90 30

Państwowy Instytut Medyczny — 19,6 km
Warszawa, Wołoska 137 · tel. 477221510

Dojazd do SOR (Szpital Południowy) samochodem zajmuje około 25 min. Odległości w linii prostej od granicy działki.

Ceny działek

Żadne ze sprawdzeń nie wymaga uwagi przed zakupem.

Wartość działki	Oferta zakupu	Rynek wokół
ok. 438 000 zł	cena docelowa 438 000 zł	ceny działek +16%
warto wiedzieć	warto wiedzieć	warto wiedzieć

+ 10 sprawdzeń bez uwag: podatek, przetargi, sprzedaże w obrębie, działki sprzedane, domy sprzedane, mieszkania sprzedane, deweloperzy, mieszkania w ogłoszeniach, działki w ogłoszeniach, ziemia rolna

Szacunkowa wartość działki

Ok. 438 000 zł

Co to znaczy: Wartość wynika z cen podobnych działek w okolicy. To punkt odniesienia do rozmowy o cenie, nie wycena rzeczoznawcy.

418 000–523 000 zł

najpewniej około 438 000 zł
Z 52 sprzedaży niezabudowanych działek o powierzchni 399–2496 m² w promieniu 1,1 km od 1 lis 2023. Bliższe, nowsze i podobnej wielkości liczą się bardziej, a ich ceny są przeliczone na wielkość tej działki i na dziś (6% na rok): środkowa połowa to 418–524 zł/m², razy 998 m² tej działki.
To szacunek z cen transakcyjnych, nie operat szacunkowy: wartość dla banku, sądu czy urzędu ustala rzeczoznawca majątkowy.

Doradca zakupowy

Cena docelowa 438 000 zł

Co to znaczy: To propozycja, od jakiej kwoty zacząć rozmowę, ile uznać za uczciwe i powyżej ilu odpuścić. Wynika z cen z rejestru, nie z oferty sprzedającego.

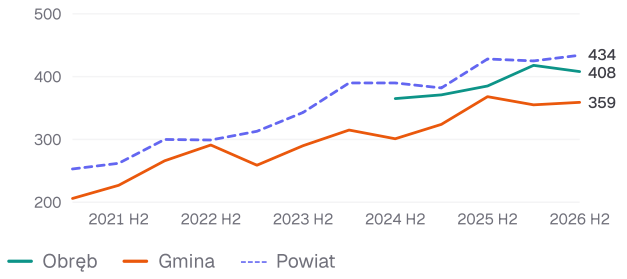
Proponuj na start	418 000 zł
Cena rozsądna	438 000 zł
Maksimum	523 000 zł

Rynek wokół działki

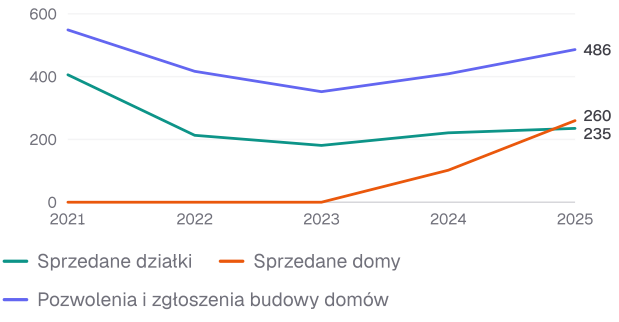
Ceny działek +16%

Co to znaczy: Ceny działek w okolicy rosną, więc sprzedający ma mocniejszą pozycję, a zwlekanie z zakupem może kosztować.

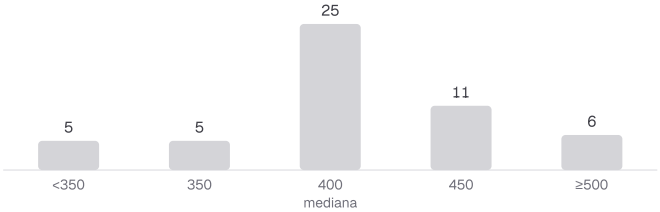
Cena działki za m² w obrębie, gminie i powiecie, co pół roku



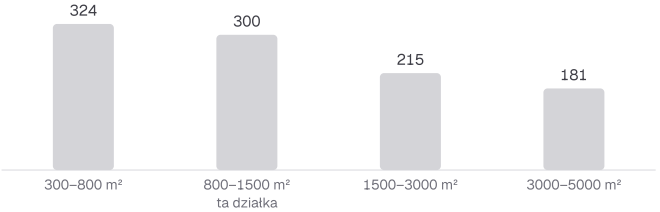
Sprzedaże i budowy domów w gminie, w pełnych latach



Ceny za m² 52 sprzedaży, z których liczona jest wartość



Cena za m² według wielkości działki, w gminie od 1 sty 2021



Mediany cen działek budowlanych od 300 do 5000 m², sprzedanych pojedynczo i nie przez dewelopera; półrocza z mniej niż trzema sprzedażami są pominięte.

Bez uwag

Podatek od działki

Rocznie płaci się podatek od gruntu, a po postawieniu domu dojdzie podatek od budynku.

30 zł rocznie

Użytki w ewidencji: RIIIb, RIVa, W-RIIIb, W-RIVa. Od nich zależy, który podatek płaci działka; stawki na 2026 r. z uchwał gminy.

Rocznie za grunt	30 zł
Grunt, podatek od nieruchomości górna granica 0,77 zł/m²	0,60 zł/m²
Grunt rolny, podatek rolny 5 dt żyta po 60,00 zł	300,00 zł/ha
Budynek mieszkalny dom 120 m²: 114 zł rocznie	0,95 zł/m²

Grunt, podatek od nieruchomości — 0,60 zł/m²

górna granica 0,77

Budynek mieszkalny — 0,95 zł/m²

górna granica 1,25

Użytek rolny płaci podatek rolny, las leśny, nieużytek jest zwolniony, a reszta płaci podatek od nieruchomości; po odrolnieniu i zabudowie grunt przechodzi na podatek od nieruchomości. Podatek rolny policzony dla działki poniżej 1 ha, poza gospodarstwem. W 2027 r. gmina może podnieść stawki najwyżej do 0,80 zł/m² gruntu i 1,29 zł/m² budynku mieszkalnego. Stawki z uchwały nr XVI.349.2025, Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2025 r. poz. 8499.

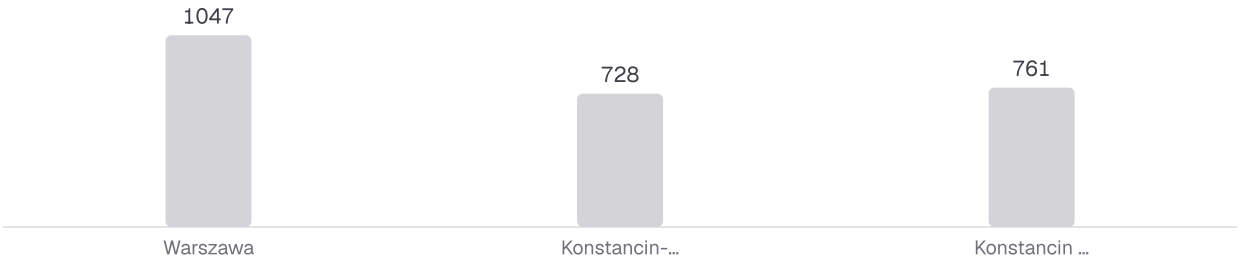
Przetargi gmin i państwa w okolicy

To nieruchomości, które wojsko lub gminy wystawiły na przetarg w okolicy.

przetargów: 3

Działki i nieruchomości, które gminy i Agencja Mienia Wojskowego sprzedają w przetargu w promieniu 25 km albo w gminie tej działki. To ceny wywoławcze, nie ceny sprzedaży.

Cena wywoławcza za m² działek w przetargach; podobne działki sprzedawały się po 439 zł/m²



Warszawa, dz. 86 ↗ 16,1 km

cena wywoławcza 1 210 000 zł · 1156 m² · 1047 zł/m² · przetarg 3 gru 2026

Agencja Mienia Wojskowego · mieszkaniowe

Konstancin-Jeziorna, dz. 67/2 i 74 ↗ 18,3 km

cena wywoławcza 2 400 000 zł · 3298 m² · 728 zł/m² · przetarg 24 lis 2026

Agencja Mienia Wojskowego · inne

Konstancin - Jeziorna, dz. 76 ↗ 18,3 km

cena wywoławcza 2 500 000 zł · 3287 m² · 761 zł/m² · przetarg 24 lis 2026

Agencja Mienia Wojskowego · inne

Przed przetargiem sprawdź pełne ogłoszenie: warunki, wadium i termin. Ogłoszenia gmin czytamy codziennie z ich BIP-ów, a przetargi AMW z listy agencji.

Transakcje w obrębie i gminie

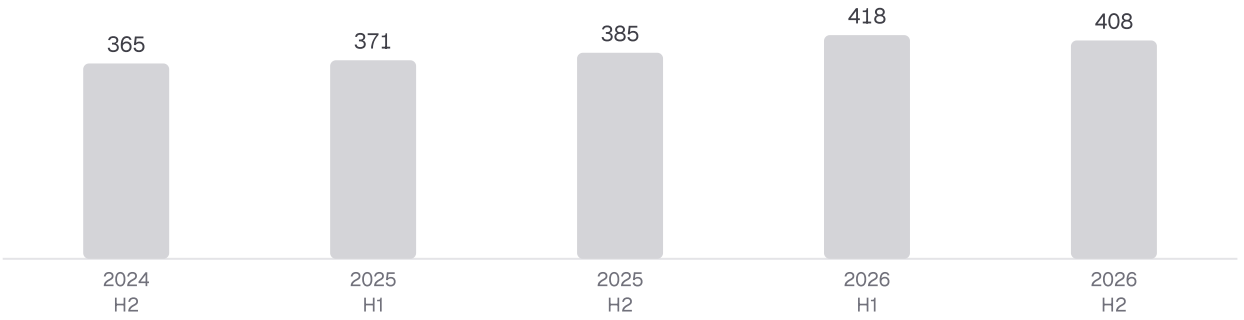
To mediana wszystkich gruntów sprzedanych w obrębie — 78 transakcji, więc pojedyncza cena może ją przesunąć.

wszystkie grunty: 382 zł/m² · transakcji: 78

Mediana w obrębie z 78 transakcji w 24 mies.	382 zł/m²
Połowa transakcji	344–414 zł/m²
Typowa powierzchnia	1030 m²
Mediana w gminie z 451 transakcji w 24 mies.	340 zł/m²

Liczby obrębu i gminy liczą każdą sprzedaż niezabudowanego gruntu z 24 miesięcy: pola, lasy i działki budowlane razem. Szacunkowa wartość wyżej waży najbardziej działki podobne do tej, więc może być od nich daleko.

Mediana za półrocze, zł/m²



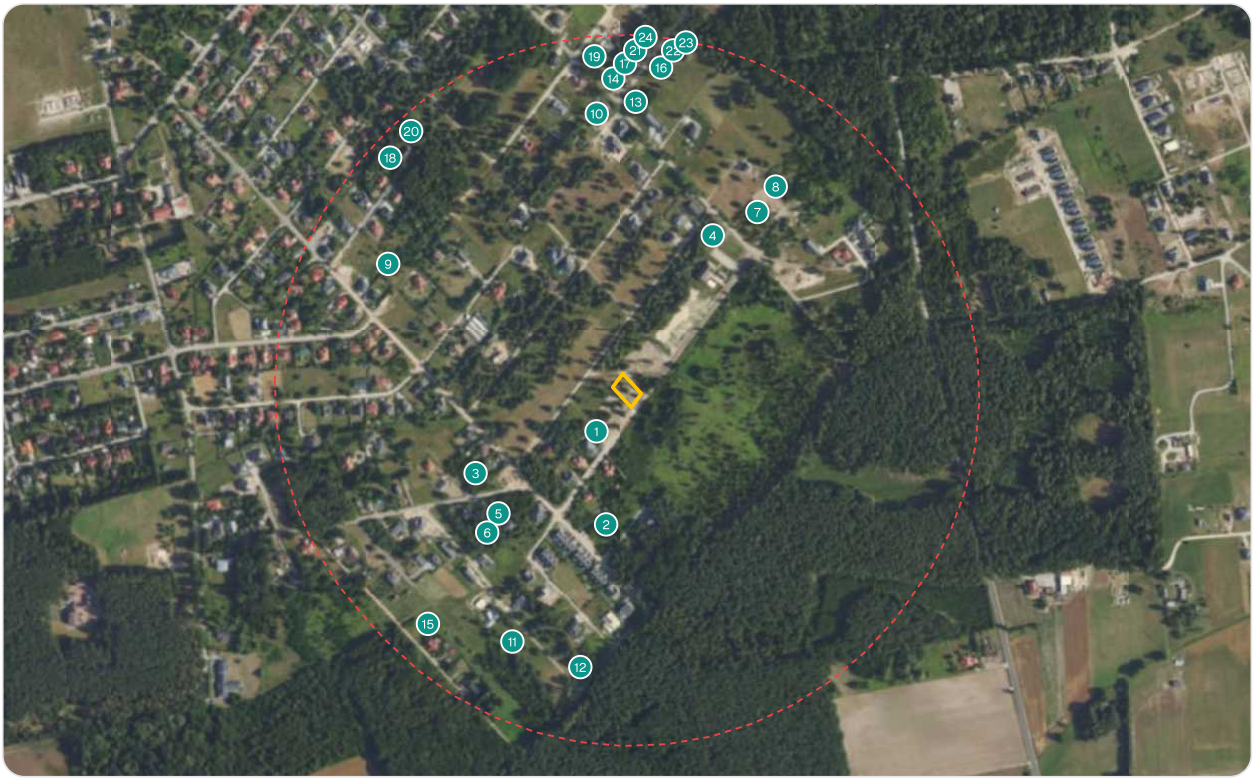
Ceny transakcyjne działek niezabudowanych

To ceny wszystkich działek niezabudowanych sprzedanych w okolicy, także pól i lasów, więc cena działki budowlanej bywa wyższa.

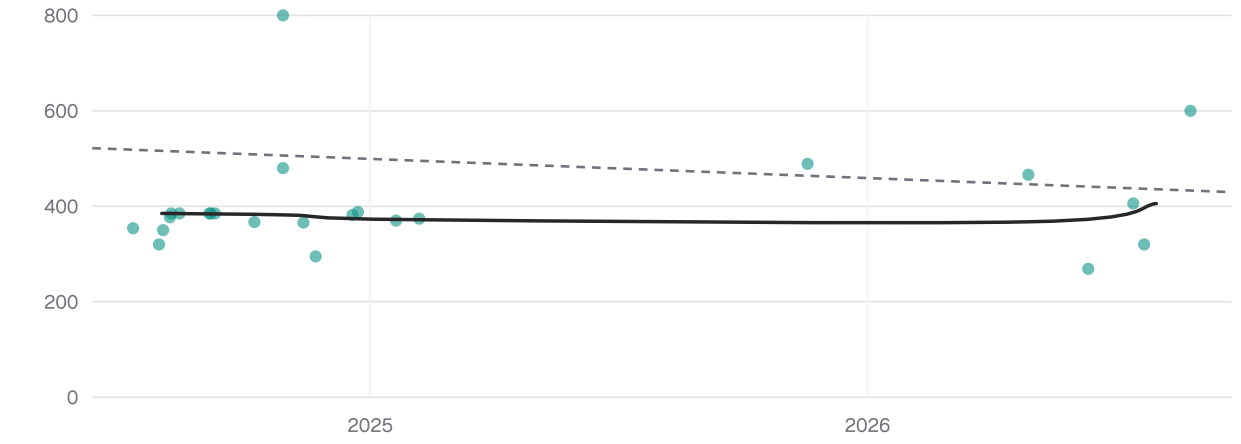
384 zł/m² · transakcji: 24

Sprzedaże na wolnym rynku w promieniu 500 m od działki od 30 paź 2021: 24. Ceny za m² działki.

Mediana za m²	384 zł/m²
Połowa sprzedaży	363–392 zł/m²
Typowa działka	1030 m²



Cena za m² w czasie



Nr	Działka	Cena	Za m²	Powierzchnia	Data aktu	Odległość
1	243/159	600 000 zł	600	1000 m²	26 sie 2026	62 m
2	247/9	390 000 zł	366	1066 m²	13 lis 2024	177 m
3	250/112	367 000 zł	367	1000 m²	8 paź 2024	239 m
4	243/272	325 000 zł	295	1100 m²	22 lis 2024	243 m
5	254/13	500 000 zł	466	1074 m²	29 kwi 2026	250 m
6	254/24	465 000 zł	388	1200 m²	23 gru 2024	282 m
7	235/61	400 000 zł	377	1060 m²	7 sie 2024	311 m
8	235/59	430 000 zł	406	1060 m²	15 lip 2026	357 m
9	645/4	400 000 zł	269	1488 m²	12 cze 2026	379 m

Nr	Działka	Cena	Za m²	Powierzchnia	Data aktu	Odległość
10	244/2	5 400 000 zł	2917	1851 m²	29 paź 2024	386 m
11	255/25	480 000 zł	480	1000 m²	29 paź 2024	388 m
12	255/37	510 000 zł	489	1043 m²	18 lis 2025	391 m
13	234/74, 234/68	828 677 zł	354	2342 m²	11 lip 2024	402 m
14	234/73	448 350 zł	350	1281 m²	2 sie 2024	436 m
15	255/93	37 440 zł	320	117 m²	23 lip 2026	439 m
16	234/65	385 000 zł	385	1000 m²	8 sie 2024	455 m
17	234/67	385 000 zł	385	1000 m²	6 wrz 2024	458 m
18	241/42	370 000 zł	370	1000 m²	20 sty 2025	469 m
19	234/72	400 000 zł	320	1250 m²	30 lip 2024	470 m
20	241/38	380 000 zł	374	1016 m²	6 lut 2025	476 m
21	234/64	382 000 zł	382	1000 m²	19 gru 2024	478 m
22	234/57	385 000 zł	385	1000 m²	9 wrz 2024	483 m
23	234/51	385 000 zł	385	1000 m²	14 sie 2024	497 m
24	234/59	385 000 zł	385	1000 m²	5 wrz 2024	498 m

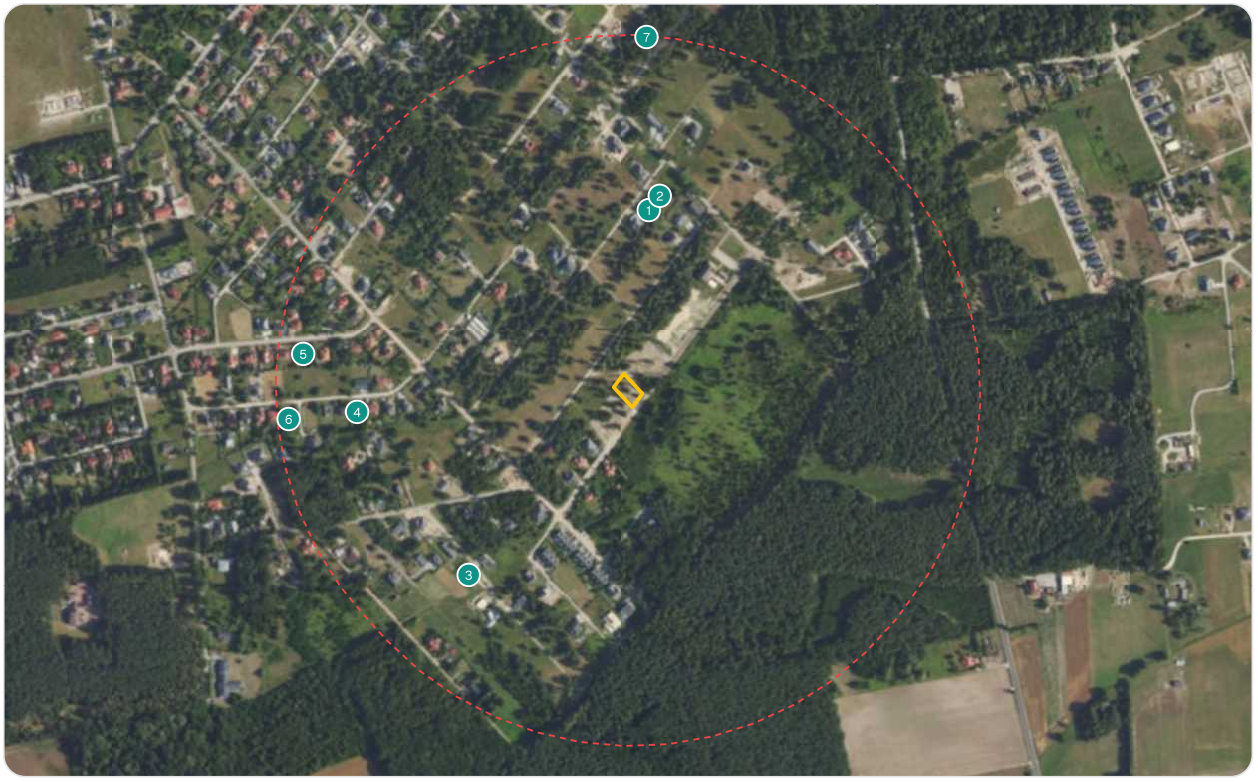
Ceny transakcyjne działek zabudowanych

To ceny domów razem z działkami.

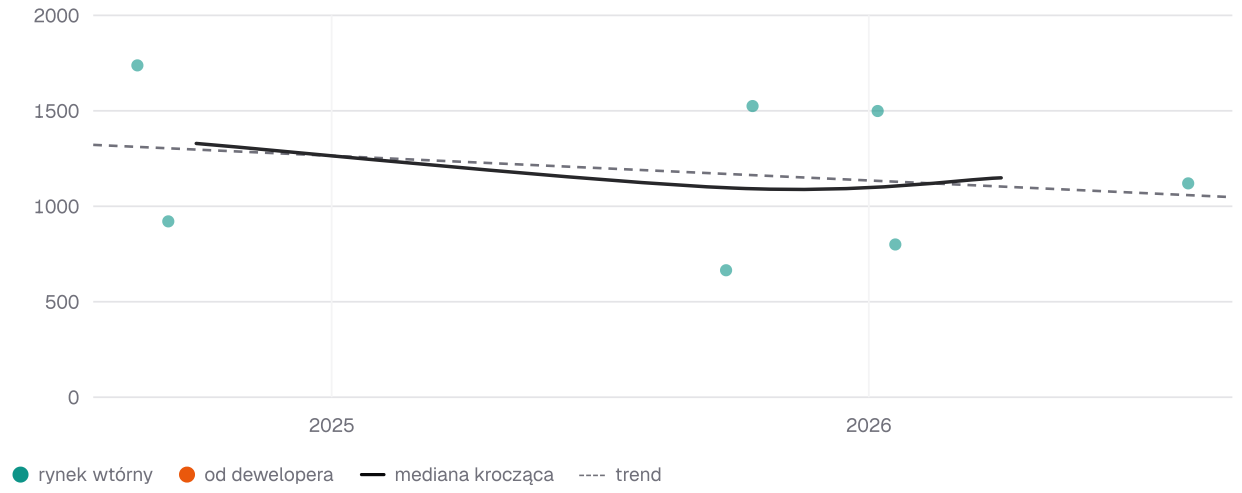
1120 zł/m² · transakcji: 7

Sprzedaże na wolnym rynku w promieniu 500 m od działki od 30 paź 2021: 7. Ceny za m² działki.

Mediana za m²	**1120 zł/m²**
Połowa sprzedaży	**861–1512 zł/m²**
Od dewelopera z 0 sprzedaży	**brak danych**
Rynek wtórny z 7 sprzedaży	**1120 zł/m²**



Cena za m² w czasie



Nr	Działka	Cena	Za m²	Powierzchnia	Data aktu	Odległość
1	243/218	1 100 000 zł	921	1194 m²	12 wrz 2024	244 m
2	243/216	2 075 000 zł	1738	1194 m²	22 sie 2024	268 m
3	608	2 020 000 zł	1525	1325 m²	14 paź 2025	346 m
4	250/80	1 499 000 zł	1499	1000 m²	7 sty 2026	381 m
5	250/45	800 000 zł	800	1000 m²	19 sty 2026	462 m
6	250/75	665 400 zł	665	1000 m²	26 wrz 2025	483 m
7	234/59	1 120 000 zł	1120	1000 m²	6 sie 2026	498 m

Ceny transakcyjne mieszkań

Ceny mieszkań w okolicy to poprzeczka dla domu, bo kupujący porównują jedno z drugim.

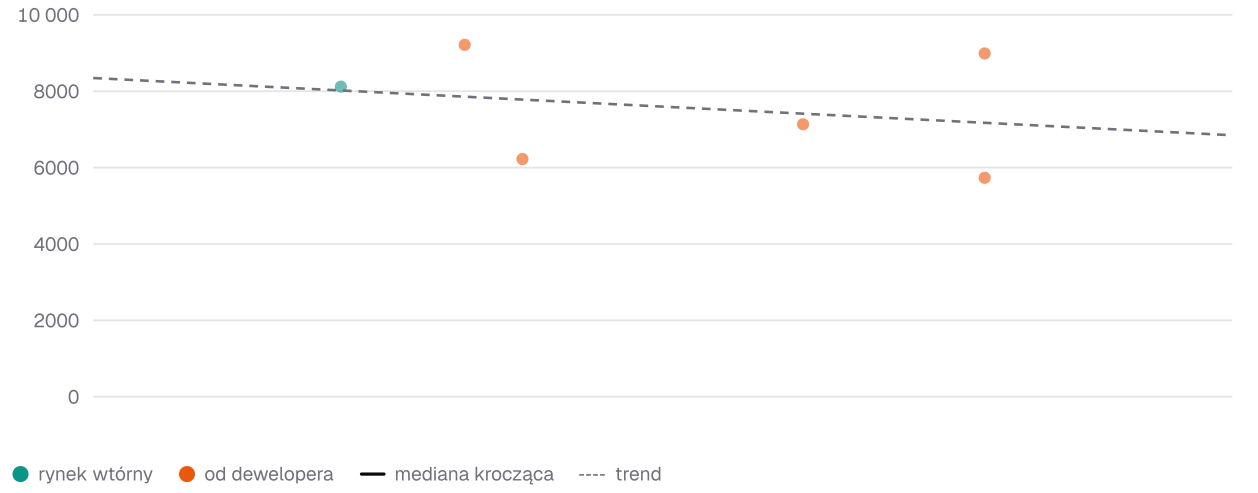
7626 zł/m² · transakcji: 6

Sprzedaże na wolnym rynku w promieniu 2 km od działki od 30 paź 2021: 6. Ceny za m² powierzchni użytkowej mieszkania.

Mediana za m²	7626 zł/m²
Połowa sprzedaży	6452–8771 zł/m²
Od dewelopera z 5 sprzedaży	7134 zł/m²
Rynek wtórny z 1 sprzedaży	8119 zł/m²



Cena za m² w czasie



Nr	Działka	Cena	Za m²	Pow. użytkowa	Data aktu	Odległość
1		280 000 zł	5733	49 m² · 2 pok.	18 cze 2026 deweloper	1,2 km

Nr	Działka	Cena	Za m²	Pow. użytkowa	Data aktu	Odległość
2		450 000 zł	9214	49 m² · 2 pok.	16 kwi 2026 deweloper	1,3 km
3		439 000 zł	8989	49 m² · 2 pok.	18 cze 2026 deweloper	1,3 km
4		619 000 zł	6224	99 m² · 3 pok.	23 kwi 2026 deweloper	1,3 km
5		639 000 zł	7134	90 m² · 1 pok.	27 maj 2026 deweloper	1,5 km
6		422 500 zł	8119	52 m² · 3 pok.	1 kwi 2026	1,6 km

Nowe mieszkania w ofercie deweloperów

To ceny, o które proszą deweloperzy za nowe mieszkania.

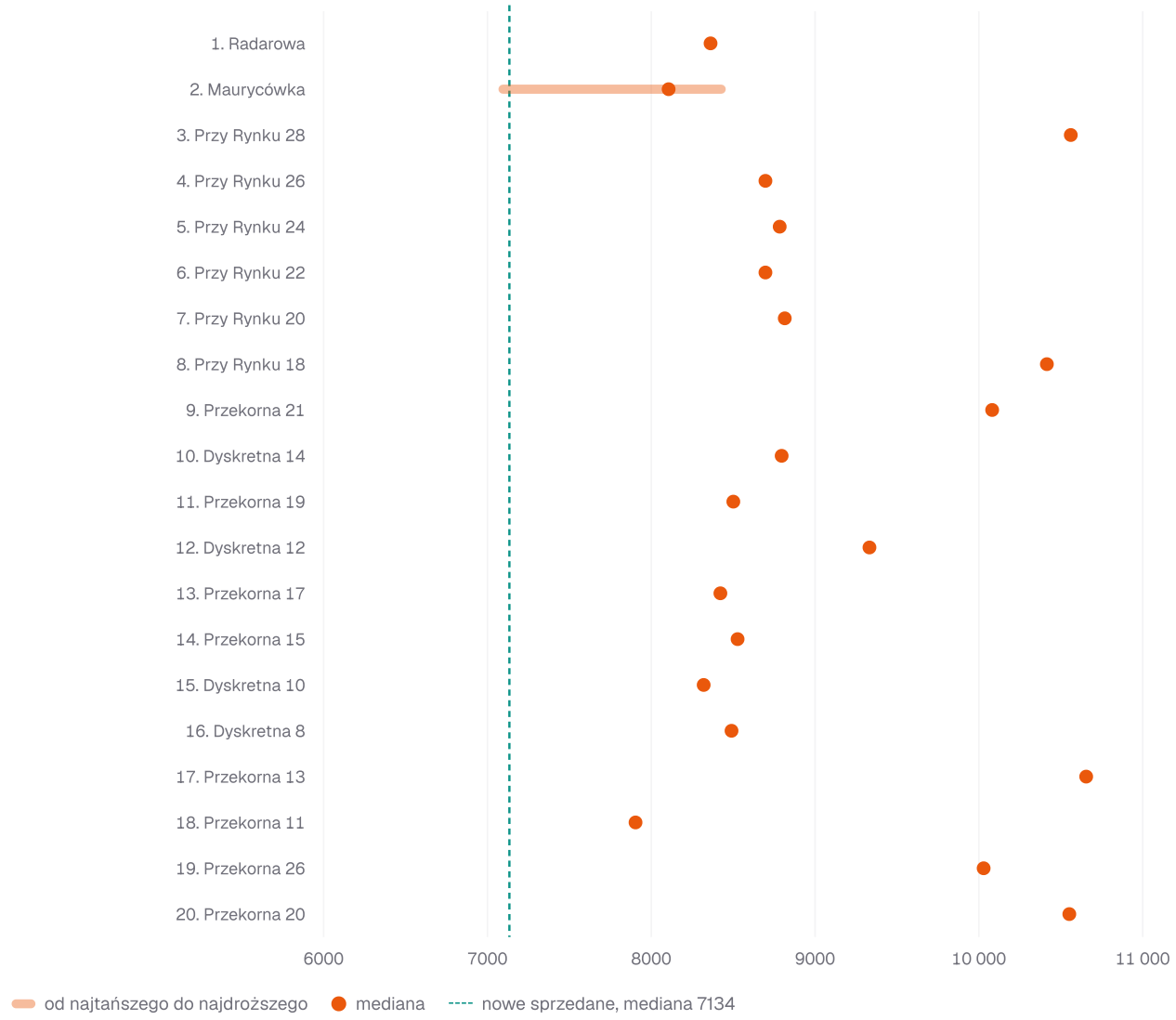
8514 zł/m² · mieszkań: 36

Inwestycje z mieszkaniami w ofercie w promieniu 2 km od działki: 27, mieszkania: 36. Ceny ofertowe za m² powierzchni użytkowej, z plików, które deweloperzy publikują codziennie; najnowszy z 27 paź 2026.

Mediana ceny ofertowej	8514 zł/m²
Połowa ofert	8318–9350 zł/m²
Nowe sprzedane, mediana oferta o 19% wyżej	7134 zł/m²
Typowe mieszkanie	116 m²



Cena za m² w każdej inwestycji: od, mediana, do



Nr	Inwestycja	W ofercie	Za m², od–do	Mediana za m²	Najtańsze	Odległość
1	Radarowa	2	8362	8362	1 390 000 zł	315 m*
2	Maurycówka Główna 70A	9	7095–8427	8106	1 050 000 zł	881 m
3	Przy Rynku 28	1	10 561	10 561	1 040 000 zł	1,9 km
4	Przy Rynku 26	1	8697	8697	970 000 zł	1,9 km
5	Przy Rynku 24	1	8784	8784	960 000 zł	1,9 km
6	Przy Rynku 22	1	8697	8697	970 000 zł	1,9 km
7	Przy Rynku 20	1	8815	8815	960 000 zł	1,9 km
8	Przy Rynku 18	1	10 415	10 415	1 030 000 zł	1,9 km
9	Przekorna 21	1	10 081	10 081	990 000 zł	1,9 km
10	Dyskretna 14	1	8796	8796	1 060 000 zł	1,9 km
11	Przekorna 19	1	8501	8501	1 010 000 zł	1,9 km

Nr	Inwestycja	W ofercie	Za m², od–do	Mediana za m²	Najtańsze	Odległość
12	Dyskretna 12	1	9332	9332	1 140 000 zł	1,9 km
13	Przekorna 17	1	8422	8422	1 000 000 zł	1,9 km
14	Przekorna 15	1	8527	8527	970 000 zł	1,9 km
15	Dyskretna 10	1	8320	8320	1 130 000 zł	1,9 km
16	Dyskretna 8	1	8490	8490	1 090 000 zł	1,9 km
17	Przekorna 13	1	10 655	10 655	990 000 zł	1,9 km
18	Przekorna 11	1	7904	7904	1 025 000 zł	1,9 km
19	Przekorna 26	1	10 029	10 029	985 000 zł	1,9 km
20	Przekorna 20	1	10 552	10 552	780 000 zł	2 km

To ceny, za które deweloperzy oferują mieszkania, a nie ceny z aktów notarialnych; część mieszkań mogła się już sprzedać. Inwestycji, których adresu nie udało się odnaleźć, nie ma ani na mapie, ani w liczbach. * Adres odnaleziony tylko do ulicy: punkt leży na tej ulicy, niekoniecznie przy budynku. Nowe sprzedane to mediana cen z 5 aktów notarialnych mieszkań kupionych od deweloperów w tym samym promieniu od 30 paź 2025.

Mieszkania w ogłoszeniach

To ogłoszenia mieszkań z portalu, czyli ceny ofertowe, a nie transakcyjne.

11 555 zł/m² · ogłoszeń: 42 w 10 km

Używane mieszkania na sprzedaż w promieniu 10 km od działki, z ogłoszeń widzianych do 30 paź 2026: 42. Ceny ofertowe za m², po jednym wierszu na mieszkanie, także gdy ogłasza je kilka biur.

Mediana ceny ofertowej	**11 555 zł/m²**
Środkowa połowa ofert	**9877–12 632 zł/m²**
Typowe mieszkanie 72 m²	**835 000 zł**
Typowy czas w ofercie	**44 dni**

Pokoje	Oferty	Mediana zł/m²	Mediana metrażu
1	2	–	–
2	8	12 735	49 m²
3	16	11 555	72 m²
4 i więcej	16	10 417	94 m²

Metraż	Oferty	Mediana zł/m²	Mediana metrażu
do 35 m²	2	–	–
35–50 m²	7	13 580	46 m²
50–70 m²	10	12 588	60 m²
70–90 m²	12	11 243	75 m²

Metraż	Oferty	Mediana zł/m²	Mediana metrażu
90 m² i więcej	11	9201	115 m²

Od 16 paź 2026 żadne z tych ogłoszeń nie obniżyło ceny.

Nowe mieszkania bez pliku cen

W tym samym promieniu portale mają nowe mieszkania z inwestycji, których ceny nie trafiają do plików deweloperów: mieszkań 3, inwestycji 1. Blok wyżej ich nie liczy.

Inwestycja	Oferty	Mediana zł/m²	Odległość
Zacisze Długosza – kameralna inwestycja w zielonej części Pruszkowa ACPS Development	3	11 490	9,7 km

To ceny z ogłoszeń, za które sprzedający chcą sprzedać, a nie ceny z aktów notarialnych; zwykle są wyższe. Ogłoszenie z przybliżonym położeniem liczy się według swojej ulicy, a bez niej nie liczy się wcale. Czas w ofercie to dni od daty wystawienia ogłoszenia.

Działki na sprzedaż w okolicy

To ceny ofertowe działek z ogłoszeń w promieniu 10 km.

300 zł/m² · ogłoszeń: 13 w 10 km

Ceny, jakich chcą sprzedający działek z ogłoszeń w promieniu 10 km (ogłoszeń: 13), stan na 30 paź 2026. To ceny ofertowe: w aktach notarialnych działki sprzedają się zwykle taniej.

Mediana za m² 267–489 zł/m²	300 zł/m²
O wielkości tej działki 499–1996 m², ogłoszeń: 8	437 zł/m²
Działki budowlane ogłoszeń: 11	385 zł/m²
Typowa działka 1545 m²	700 000 zł

12 z 13 ogłoszeń podaje, jakie media ma działka.

Rodzaj	Oferty	Mediana zł/m²
budowlana	11	385
inna	1	–
rekreacyjna	1	–

Najbliższe ogłoszenia

Odległość	Powierzchnia	Cena	zł/m²	Rodzaj	Media
4,1 km · Urzut	1425 m²	420 000 zł	295	budowlana	prąd, woda, gaz, telefon
4,6 km · Stara Wieś	1020 m²	499 000 zł	489	budowlana	prąd
6,1 km · Strzeniówka	2000 m²	920 000 zł	460	budowlana	gaz, prąd, kanalizacja
6,7 km · Sękocin Stary	6166 m²	1 850 000 zł	300	budowlana	woda, kanalizacja, prąd, gaz
7,9 km · Władysławów	1545 m²	999 000 zł	647	budowlana	prąd, woda, gaz, kanalizacja, telefon

Odległość	Powierzchnia	Cena	zł/m²	Rodzaj	Media
8,1 km · Żelechów	1307 m²	349 000 zł	267	budowlana	szambo, prąd
8,3 km · Owczarnia	870 m²	785 000 zł	902	budowlana	szambo, prąd, gaz, woda
8,5 km · Owczarnia	1091 m²	550 000 zł	504	budowlana	woda, prąd, gaz, kanalizacja

Ceny ofertowe nie wchodzą do wyceny działki, która opiera się na cenach z aktów notarialnych. Rodzaj działki i media podaje ogłoszeniodawca.

Ceny gruntów rolnych: mazowieckie

Tyle kosztuje hektar ziemi rolnej w województwie.

75 642 zł/ha

Średnie ceny gruntów ornych w województwie, II półrocze 2025

grunty dobre (klasy I–IIIa)	91 046 zł/ha
grunty średnie (klasy IIIb–IV)	80 821 zł/ha
grunty słabe (klasy V–VI)	63 274 zł/ha
średnio	75 642 zł/ha
Polska, średnio	72 682 zł/ha

Średnia cena w województwie w kolejnych okresach

II kwartał 2022	52 204 zł/ha
IV kwartał 2022	56 763 zł/ha
II kwartał 2023	58 054 zł/ha
IV kwartał 2023	63 288 zł/ha
II kwartał 2024	64 643 zł/ha
IV kwartał 2024	61 982 zł/ha
I półrocze 2025	72 418 zł/ha
II półrocze 2025	75 642 zł/ha

Ceny zakupu i sprzedaży użytków rolnych w obrocie prywatnym, średnie dla województwa. Łąki i pastwiska należą do tych samych grup według swoich klas.

Formalności

Czas wydania pozwolenia na dom

Mediana 50 dni

Co to znaczy: Połowa decyzji zapada w ustawowych 65 dniach, ale część spraw trwa dłużej, więc terminy planuj z zapasem.

Starosta Powiatu Pruszków: decyzje na domy jednorodzinne od 22 paź 2025 do 21 paź 2026, razem 1249.

Dłużej niż 65 dni	32,4%
Mediana	50 dni
termin ustawowy 65 dni	
9 na 10 spraw w	99 dni
Mediana w województwie	49 dni

Liczymy dni kalendarzowe od złożenia wniosku do decyzji. Ustawa wstrzymuje bieg 65 dni na czas uzupełnień i zawieszeń, a rejestr ich nie zapisuje, więc to nie jest odsetek spraw po terminie.

Gotowe pisma

Szkice pism do urzędu i do sprzedającego, wypełnione danymi tej działki. Uzupełnij, wydrukuj i złóż.

Wniosek o wypis i wyrys z planu

```
Wójt / Burmistrz / Prezydent Miasta Nadarzyn
(nazwa i adres urzędu — uzupełnij)

WNIOSEK O WYDANIE WYPISU I WYRYSU Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnoszę o wydanie wypisu i wyrysu z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki:
działka nr 243/162, obręb Rusiec, gmina Nadarzyn, powiat pruszkowski, woj. mazowieckie (identyfikator:
142105_2.0011.243/162), o powierzchni 998 m².

Wypis i wyrys są potrzebne do ustalenia sposobu zagospodarowania działki.


(miejscowość, data)                                (podpis wnioskodawcy)
```

Prośba do sprzedającego o dokumenty

```
Szanowni Państwo,

rozważam zakup działki: działka nr 243/162, obręb Rusiec, gmina Nadarzyn, powiat pruszkowski, woj. mazowieckie
(identyfikator: 142105_2.0011.243/162), o powierzchni 998 m². Proszę o udostępnienie:

1. odpisu z księgi wieczystej (numer KW: ..................),
2. podstawy nabycia (akt notarialny, postanowienie, akt poświadczenia dziedziczenia),
3. wypisu i wyrysu z rejestru gruntów oraz z miejscowego planu (albo decyzji o warunkach zabudowy),
4. zaświadczenia o braku zaległości podatkowych i o braku osób zameldowanych,
5. informacji o mediach przy granicy działki (prąd, woda, gaz, kanalizacja) i warunkach przyłączenia,
6. informacji o służebnościach, roszczeniach i prawach osób trzecich do działki.

Z poważaniem
.....
```

To szablony, a nie porada prawna. Sprawdź wymagania swojego urzędu.

Słowniczek

Obręb ewidencyjny

Część gminy, na które dzieli się ewidencję gruntów. Numer działki jest niepowtarzalny tylko w swoim obrębie.

Plan miejscowy (MPZP)

Uchwała rady gminy, która dla terenu ustala przeznaczenie i zasady zabudowy. Jest prawem miejscowym: pozwolenie na budowę musi być z nią zgodne.

Decyzja o warunkach zabudowy (WZ)

Decyzja wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, która tam, gdzie nie ma planu miejscowego, ustala, co i jak można na działce zbudować.

Plan ogólny gminy

Akt prawa miejscowego dla całej gminy, dzielący ją na strefy planistyczne z limitami zabudowy. Plany miejscowe i decyzje o warunkach zabudowy muszą być z nim zgodne.

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Wyznaczona w planie ogólnym część gminy, w której można wydawać decyzje o warunkach zabudowy. Poza nią co do zasady się ich nie wydaje.

Teren zamknięty

Teren wyłączony decyzją ministra ze zwykłego planowania, na przykład kolejowy albo wojskowy. O tym, co na nim powstanie, decyduje jego zarządca, nie gmina.

Grupa rejestrowa

Kategoria właściciela lub władającego działką w ewidencji gruntów, na przykład osoby fizyczne, Skarb Państwa albo gmina.

Klasa bonitacyjna

Ocena jakości gleby w ewidencji, od I (najlepsza) do VI (najsłabsza). Od niej zależą podatek rolny i koszt wyłączenia gruntu z produkcji rolnej pod budowę.

Kompleks przydatności rolniczej

Grupa gleb o podobnych warunkach uprawy z mapy glebowo-rolniczej, na przykład pszenny dobry albo żytni słaby.

Grunt organiczny

Torf, namuły, gytia i podobne osady z roślin. Są ściśliwe i słabo nośne, więc pod dom wymagają badań geotechnicznych i często wzmocnionego fundamentu.

Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP)

Duży zasób wody pitnej pod ziemią, chroniony przed zanieczyszczeniem ograniczeniami tego, co wolno robić nad nim.

Obszary zagrożenia powodzią 10%, 1% i 0,2%

Tereny, które woda zalewa średnio raz na 10, 100 i 500 lat. Dwa pierwsze to obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których budowa co do zasady jest zakazana.

Ruchy terenu z pomiaru satelitarnego

Pionowe przesunięcia powierzchni ziemi, mierzone radarem z satelitów z dokładnością do milimetrów na rok. Wartość ujemna to osiadanie.

Lden

Wskaźnik hałasu uśredniony z całej doby, w którym hałas wieczorem i w nocy liczy się jak głośniejszy. Podawany w decybelach.

PM2,5 i PM10

Pyły zawieszone w powietrzu o średnicy do 2,5 i do 10 mikrometrów. Szkodzą płucom i sercu; normy dotyczą ich średniego stężenia w roku.

Natura 2000 i otulina

Natura 2000 to europejska sieć obszarów ochrony przyrody, w której inwestycje ocenia się pod kątem wpływu na przyrodę. Otulina to pas wokół parku lub rezerwatu, sama niebędąca formą ochrony przyrody.

Pas ochronny linii energetycznej

Pas wzdłuż linii, w którym zabudowa i drzewa są ograniczone. Jego szerokość zależy od napięcia, a warunki podaje operator sieci.

Strefa ochronna cmentarza

W pasie 50 m od cmentarza nie buduje się domów; do 150 m tylko z podłączeniem do wodociągu i bez studni.

Stacja bazowa

Nadajnik sieci komórkowej. Operator musi mieć na niego pozwolenie radiowe, a dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych dotyczą miejsc dostępnych dla ludzi.

POZ i SOR

POZ to podstawowa opieka zdrowotna, czyli przychodnia lekarza rodzinnego. SOR to szpitalny oddział ratunkowy.

Mediana i kwartyle

Mediana to cena środkowa. Między pierwszym a trzecim kwartylem leży środkowa połowa cen, na którą pojedyncze nietypowe sprzedaże prawie nie wpływają.

O raporcie

Raport przygotowany 30 paź 2026, 02:43 w 6,9 s.

Obok każdego rozdziału piszemy, co udało się sprawdzić: „sprawdzone”, gdy źródło odpowiedziało, „sprawdzone częściowo”, gdy odpowiedziało tylko w części, i „źródło nie odpowiedziało”, gdy nie odpowiedziało wcale — wtedy rozdział mówi tylko to, co wiadomo z innych rejestrów.

Źródła

OpenStreetMap (© współtwórcy OpenStreetMap, ODbL), dane z 3 paź 2026

GUGiK, zbiorcza usługa WFS EGiB

GIOŚ, mapy rozkładów stężeń zanieczyszczeń, dane z 31 gru 2022

Uchwała antysmogowa województwa mazowieckiego, nr 162/17, dane z 30 paź 2026

NID, ewidencja zabytków archeologicznych, dane z 2 cze 2026

Baza Azbestowa

UKE, wykaz pozwoleń radiowych dla stacji bazowych, dane z 25 wrz 2026

IMGW-PIB, dane ze stacji synoptycznych 1991–2020, dane z 31 gru 2025

IMGW-PIB, dane godzinowe i dobowe ze stacji synoptycznych do 2025

Minister Infrastruktury, decyzja w sprawie terenów zamkniętych kolei, dane z 9 paź 2026

Port Polska (CPK), warstwy map inwestycji; geoportal województwa łódzkiego

Rejestr cen nieruchomości (GUGiK, starostwa), dane z 10 wrz 2026

GUGiK Krajowa Integracja Ewidencji Gruntów, dane z 29 paź 2026

ISOK, mapy zagrożenia powodziowego, dane z 24 wrz 2026

Wody Polskie, wstępna ocena ryzyka powodziowego (powodzie historyczne), dane z 29 wrz 2026

Bank Danych o Lasach (Lasy Państwowe)

Rejestr Urbanistyczny, plany ogólne gmin

GUGiK Plany ogólne gmin

PIG-PIB, Szczegółowa mapa geologiczna Polski 1:50 000

GUGiK, mapa glebowo-rolnicza

PIG-PIB, MIDAS
PIG-PIB, Mapa geośrodowiskowa Polski 1:50 000 (II)
GUS, Bank Danych Lokalnych, dane z 31 gru 2025
PIG-PIB, SOPO i mapa obszarów zagrożonych podtopieniami
PIG-PIB, atlasy geologiczno-inżynierskie
PIG-PIB, Główne Zbiorniki Wód Podziemnych
PIG-PIB, Mapa hydrogeologiczna Polski 1:50 000, wydajność potencjalna
PIG-PIB, Centralny Bank Danych Hydrogeologicznych
Rejestr Podmiotów Wykonujących Działalność Leczniczą (CSIOZ), położenie z adresów OpenStreetMap, dane z 29 wrz 2026
NID, rejestr zabytków nieruchomych i archeologicznych, dane z 2 cze 2026
EEA, E-PRTR (Europejski Rejestr Uwalniania i Transferu Zanieczyszczeń), dane z 31 gru 2024
GIOŚ, rejestr zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku awarii, dane z 30 wrz 2026
Copernicus, CORINE Land Cover 2018 (EEA)
ESA WorldCover 2021, 10 m
Rejestr Urbanistyczny, plany miejscowe
GUGiK Krajowa Integracja MPZP
Copernicus, European Ground Motion Service 2016–2020 (PIG-PIB)
GDOŚ, Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody, dane z 28 paź 2026
EEA, strategiczne mapy hałasu (dyrektywa 2002/49/WE)
PIG-PIB, strefy ochrony uzdrowiskowej
GUNB RWDZ, dane z 21 paź 2026
GUGiK, zbiorcza usługa WFS ewidencji gruntów i budynków
GUGiK ULDK
Serwis planów miejscowych gminy (Geo-System)
GUS, Narodowe Spisy Powszechne 2011 i 2021 w siatce kilometrowej i 500 m, dane z 31 mar 2021
Ceny ofertowe deweloperów (dane.gov.pl), dane z 27 paź 2026
Stawki podatków lokalnych gmin (Ministerstwo Finansów, SP-1) i górne granice stawek (Monitor Polski), dane z 1 sty 2026
Ogłoszenia mieszkań na sprzedaż (portale ogłoszeniowe), dane z 30 paź 2026
Ogłoszenia działek na sprzedaż (portale ogłoszeniowe), dane z 30 paź 2026
GUS, średnie ceny gruntów ornych (ARiMR), dane z 31 gru 2025
MEN, Rejestr Szkół i Placówek Oświatowych, dane z 12 paź 2026
CKE, wyniki egzaminu ósmoklasisty (mapa.wyniki.edu.pl)
PVGIS (Komisja Europejska, JRC), dane SARAH3 2005–2023
GUGiK NMT (usługa wysokości)
OSRM na danych © współtwórcy OpenStreetMap; urzędy, miasta i węzły z OpenStreetMap; SOR z RPWDL
GDOŚ, elektrownie wiatrowe, dane z 28 paź 2026
GUGiK, skorowidze ortofotomap archiwalnych

Raport ma charakter informacyjny i nie zastępuje wypisu z ewidencji, wypisu i wyrysu z planu, badań gruntu ani wyceny rzeczoznawcy.