

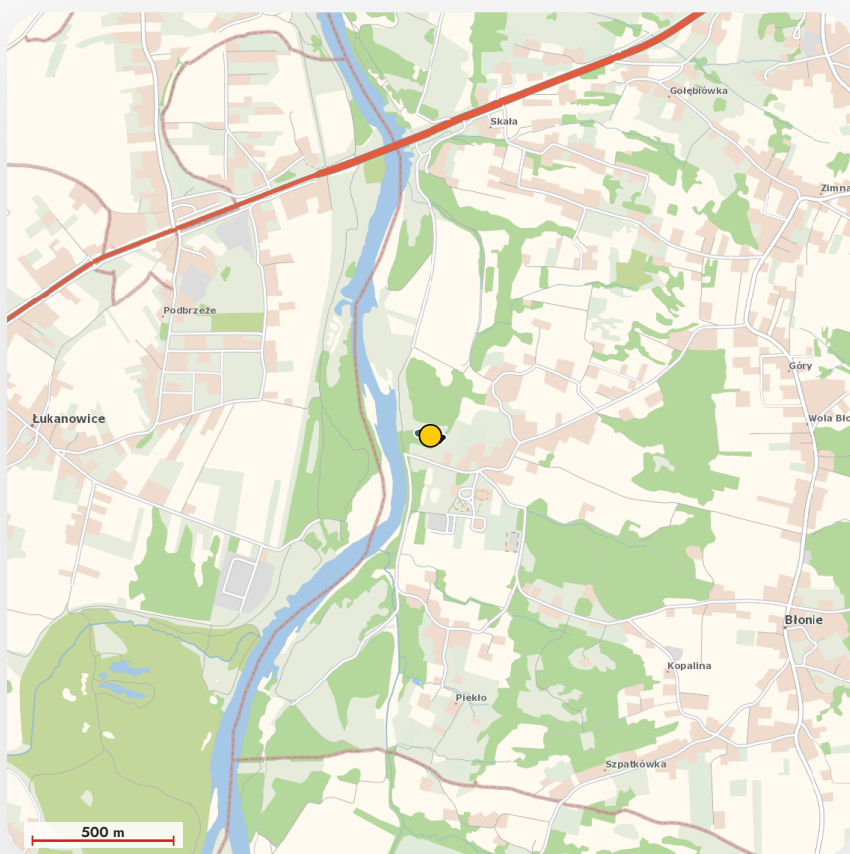
RAPORT O DZIAŁCE

Działka 20/3 Błonie

gm. Tarnów

powiat tarnowski

woj. małopolskie



POWIERZCHNIA

1557 m²

IDENTYFIKATOR

121609_2.0002.20/3

POŁOŻENIE

49°57'45" N 20°53'3" E

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

25 analiz w 8 rozdziałach

- 01 Lokalizacja i ewidencja
- 02 Plan i prawo
- 03 Infrastruktura
- 04 Teren i gleby
- 05 Zagrożenia
- 06 Geologia
- 07 Rynek
- 08 Otoczenie

NAJWAŻNIEJSZE WNIOSKI

Podsumowanie

● 10 w porządku
● 4 do sprawdzenia
● 1 wymaga uwagi

POWIERZCHNIA informacja 1557 m² wymiary ok. 95 × 20 m	PLAN MIEJSCOWY do sprawdzenia brak planu miejscowego zabudowa wymaga decyzji o warunkach zabudowy	MEDIA w porządku 5 z 6 sieci do 100 m woda 66 m, kanalizacja 23 m, gaz 70 m, prąd przy granicy, telekom. przy granicy
INTERNET w porządku dostępny w 1 z 1 budynków w pobliżu najbliższy budynek z zasięgiem: 130 m	DOJAZD w porządku droga dojazdowa / serwisowa, 8 m	POWÓDŹ uwaga działka w obszarze zagrożenia powodzią Q10%, Q1%, Q0,2%
GÓRNICTWO w porządku brak terenów górniczych i złóż w promieniu 1 km	OSUWISKA do sprawdzenia najbliższe w odległości 45 m strefy aktywności osuwisk	LINIE ENERGETYCZNE w porządku brak linii w promieniu 200 m
WODY GRUNTOWE do sprawdzenia obszar zagrożony podtopieniami doliny rzeczne	OCHRONA PRZYRODY do sprawdzenia w granicach: obszar chronionego krajobrazu Obszar Chronionego Krajobrazu Pogórza Ciężkowickiego	LAS informacja najbliższy las w odległości 18 m
ZABYTKI w porządku brak w promieniu 200 m	BUDOWY W SĄSIEDZTWIE informacja 2 postępowania w 200 m najbliżej: budowa sieci elektroenergetycznej	UCIĄŻLIWE OBIEKTY w porządku brak w bezpośrednim sąsiedztwie najbliżej: zabudowa gospodarcza, możliwy chów zwierząt, 260 m
UKSZTAŁTOWANIE w porządku teren płaski lub łagodny różnica wysokości 3 m	HAŁAS w porządku brak na mapach hałasu poza mapowanymi drogami, koleją i aglomeracjami albo poniżej 55 dB	POWIETRZE w porządku PM10 średnio 21 µg/m³ (2024 r.) stacja Tarnów, ul. Ks. Romana Sitko (10 km), w normie, powyżej zaleceń WHO
CENY DZIAŁEK W OKOLICY informacja 29 zł/m² (mediana) 10 transakcji w promieniu 500 m	GMINA W LICZBACH informacja 26 526 mieszkańców, liczba rośnie saldo migracji +4 na 1000 osób	OTOCZENIE (1 KM) informacja 0 sklepów, 0 szkół, 2 przystanków

LISTA KONTROLNA PRZED ZAKUPEM

Co dalej?

Kroki dobrane do wyników tego raportu, opisane prostym językiem. Na górze te, które wymagają Twojej uwagi.

1

Zapytaj w gminie o warunki zabudowy **WAŻNE**

Działka nie ma planu miejscowego. Żeby zbudować dom, trzeba uzyskać decyzję o warunkach zabudowy (tzw. WZ). Zanim kupisz, zapytaj w urzędzie gminy, czy taka decyzja jest możliwa, albo poproś sprzedającego o wydaną już decyzję.

2

Sprawdź zagrożenie powodziowe w gminie **WAŻNE**

Działka leży w obszarze zagrożenia powodzią lub blisko niego. Zapytaj w gminie o ograniczenia zabudowy i sprawdź, ile kosztuje ubezpieczenie domu od powodzi.

3

Zleć opinię geotechniczną **WAŻNE**

W pobliżu są tereny osuwiskowe. Geotechnik oceni, czy budowa jest bezpieczna i jakie fundamenty będą potrzebne.

4

Poproś o warunki przyłączenia mediów

Sieci są w pobliżu, ale o możliwości i koszcie podłączenia decydują dostawcy (wodociągi, zakład energetyczny, gazownia). Wniosek o warunki przyłączenia składa się u każdego z nich.

5

Zrób badanie gruntu przed projektem

Woda gruntowa może być płytko. Badanie gruntu (kilka odwiertów wykonanych przez geologa) powie, czy zrobisz piwnicę i jakie fundamenty wybrać. Projektant domu i tak go potrzebuje.

6

Sprawdź ograniczenia ochrony przyrody

Działka leży na terenie chronionym (np. park krajobrazowy lub jego otulina). Zwykle można budować, ale mogą obowiązywać dodatkowe wymagania. Zapytaj w gminie albo w zarządzie parku.

7

Sprawdź księgę wieczystą

Poproś sprzedającego o numer księgi wieczystej i przejrzyj ją bezpłatnie na stronie ekw.ms.gov.pl. Zobaczysz właściciela, hipoteki, służebności i inne obciążenia. Tych informacji nie ma w publicznych rejestrach map.

8

Obejrzyj działkę na miejscu

Sprawdź granice (najlepiej z geodetą, jeśli brak znaków granicznych), dojazd, sąsiedztwo i stan terenu. Zdjęcia lotnicze w raporcie pokażą, jak działka zmieniała się w ostatnich latach.

9

Porównaj cenę z transakcjami w okolicy

W rozdziale o rynku znajdziesz rzeczywiste ceny działek sprzedanych w promieniu 500 m. Najbardziej miarodajna jest mediana z ostatnich 3 lat.

ROZDZIAŁ 1

01 Lokalizacja i ewidencja

● Parametry geometryczne terenu



LEGENDA

 Wybrany teren

 Powierzchnia (obliczona)
1557 m²

 Obwód
211 m

 Długość
95 m

 Szerokość
20 m

 Współczynnik kształtu (0-10)*
4,4

* Stosunek powierzchni do obwodu znormalizowany do 10 (koło = 10). Im wyższa wartość, tym bardziej regularny kształt działki i łatwiejsze jej zagospodarowanie.

Współrzędne punktów granicznych

Wykaz punktów załamania granicy w układach WGS 84 (EPSG:4326) i PUWG 1992 (EPSG:2180) wraz z długościami odcinków. Współrzędne do pobrania w formatach GPX, CSV i KML znajdziesz na stronie raportu online.

LP.	DŁUGOŚĆ (Λ)	SZEROKOŚĆ (Φ)	X 1992 (E)	Y 1992 (N)	ODCINEK [M]	POMIĘDZY
1	20.884634	49.962291	635127.08	234478.80	9,2	1-2
2	20.884732	49.962344	635133.94	234484.88	41,1	2-3
3	20.884193	49.962471	635094.97	234498.02	32,2	3-4
4	20.883773	49.962574	635064.58	234508.69	1,7	4-5
5	20.883778	49.962559	635064.95	234507.08	26,0	5-6
6	20.883421	49.962517	635039.48	234501.78	5,9	6-7
7	20.883438	49.962465	635040.82	234496.00	22,5	7-8
8	20.883731	49.962395	635062.07	234488.73	60,2	8-9

LP.	DŁUGOŚĆ (Λ)	SZEROKOŚĆ (Φ)	X 1992 (E)	Y 1992 (N)	ODCINEK [M]	POMIĘDZY
9	20.884520	49.962211	635119.13	234469.71	12,1	9-1

Źródło: rejestry publiczne

• Dane z Ewidencji Gruntów i Budynków



LEGENDA

-  Wybrany teren
-  Granice i numery działek, budynki, użytki

Dane z ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez starostwo powiatowe. Powierzchnia urzędowa może różnić się od powierzchni obliczonej z geometrii.

WOJEWÓDZTWO	POWIAT	GMINA	OBRĘB	NR DZIAŁKI	POW. OBLICZONA
małopolskie	powiat tarnowski	Tarnów	Błonie	20/3	1557 m ²

Dane opisowe działki

Informacje udostępniane przez powiat w krajowej integracji ewidencji gruntów. Brak danych oznacza, że starostwo nie publikuje danego atrybutu.

Identyfikator działki

121609_2.0002.20/3

Powierzchnia urzędowa
(ewidencyjna)

brak danych

Użytki gruntowe i klasy gleby

brak danych

Najbliższy adres

**83, 33-113 Błonie (92
m od środka działki)**

Grupa rejestrowa
(właściciel/władający)

osoby fizyczne

Źródło: rejestry publiczne · Stan na: 2026-10-22

● Historia działki na zdjęciach lotniczych

Porównanie archiwalnych zdjęć lotniczych pozwala zobaczyć, jak zmieniała się działka i jej otoczenie: czy stały na niej budynki, czy był tu sad, staw, wysypisko albo wycinka lasu. Zdjęcia z lat: 01.01.1997, 01.01.2009, 06.08.2019.



1997 r.



2009 r.



2019 r.

Źródło: rejestry publiczne

ROZDZIAŁ 2

02 Plan i prawo

• Miejscowe plany i plan ogólny gminy


LEGENDA

-  Wybrany teren
-  Granice i przeznaczenie terenów w planach

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Dane z planów miejscowych udostępnianych w rejestrach publicznych, pobrane dla środka wskazanego terenu. Przeznaczenie terenu należy zawsze potwierdzić w treści uchwały i rysunku planu.

PLAN	OZNACZENIE	PRZEZNACZENIE / STATUS	UCHWAŁA	DOKUMENT
------	------------	------------------------	---------	----------

- W krajowych rejestrach nie znaleziono obowiązującego miejscowego planu dla tego terenu. W takim przypadku zabudowa wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy (WZ) w urzędzie gminy.

Źródło: rejestry publiczne · Stan na: 23.10.2026

Plan ogólny gminy

Plan ogólny zastępuje studium uwarunkowań; od 2026 r. jest podstawą do sporządzania MPZP i wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

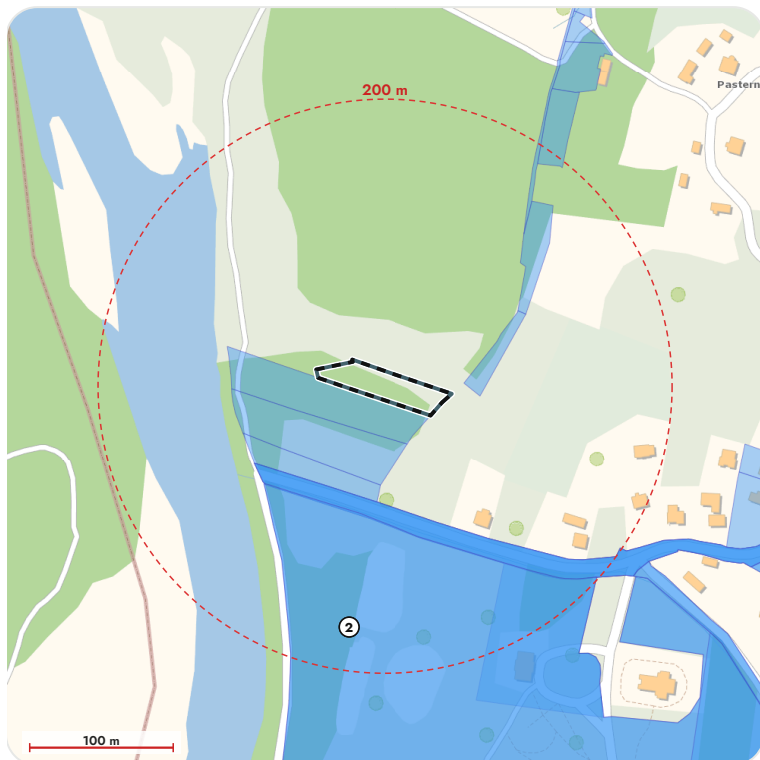
Status

Gmina nie ma jeszcze uchwalonego planu ogólnego w rejestrze krajowym

Źródło: rejestry publiczne

● Pozwolenia na budowę i zgłoszenia

Wnioski, pozwolenia i zgłoszenia w odległości 200 m



LEGENDA

-  Wybrany teren
-  Działki objęte wnioskiem lub zgłoszeniem

Wnioski, decyzje i zgłoszenia budowlane z rejestru publicznego (dane od 2016 r.). Pozwala sprawdzić, co planują budować sąsiedzi i czy na samej działce toczyły się postępowania.

LP.	RODZAJ I STAN	INWESTYCJA	SZCZEGÓŁY	ODLEGŁOŚĆ
1	wniosek o pozwolenie	budowa sieci elektroenergetycznej	Nr: 0891/2017 UAB.6740.896.2017 · Wpływ: 2017-06-13 · Działki: 115/1, 55/1, 58/1, 54/3 · Starosta Powiatu Tarnów	w granicach terenu
2	wniosek o pozwolenie	rozbudowa przebudowa oraz nadbudowa budynku masarni wraz z instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi	Nr: 1119/2019 UAB.6740.1122.2019 · Wpływ: 2019-07-08 · Działki: 115/1 · Starosta Powiatu Tarnów	w granicach terenu

Źródło: rejestry publiczne · Stan na: 23.10.2026

• Formy ochrony przyrody



LEGENDA

-  Wybrany teren
-  Obszary chronione

Powierzchniowe formy ochrony przyrody w promieniu 1 km: parki narodowe i krajobrazowe, rezerваты, obszary Natura 2000, obszary chronionego krajobrazu, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe. Położenie w ich granicach może oznaczać zakazy lub dodatkowe uzgodnienia przy budowie.

FORMA OCHRONY	NAZWA	KOD	ODLEGŁOŚĆ
obszar chronionego krajobrazu	Obszar Chronionego Krajobrazu Pogórza Ciężkowickiego	PL.ZIPOP.1393.OCHK.348	w granicach terenu
Natura 2000, obszar siedliskowy	Dolny Dunajec	PLH120085	31 m

Źródło: rejestry publiczne · Stan na: 23.10.2026

• Pomniki przyrody

Pomniki przyrody (drzewa, głązy, źródła) podlegają ochronie prawnej: w ich otoczeniu obowiązują zakazy m.in. prowadzenia robót ziemnych mogących je uszkodzić.

NAZWA	OBIEKT / GATUNEK	ODLEGŁOŚĆ
drzewo	Dąb szypułkowy, Quercus robur	143 m
drzewo	Dąb szypułkowy, Quercus robur	159 m

Źródło: rejestry publiczne · Stan na: 23.10.2026

• Las i zadrzewienia w sąsiedztwie



LEGENDA

-  Wybrany teren
-  Las i zadrzewienia

Lasy, zagajniki i zadrzewienia w promieniu 500 m. Bliskość lasu wpływa na projekt domu: przepisy przeciwpożarowe co do zasady wymagają odstępu budynku od granicy lasu (zwykle co najmniej 12 m), a szczegóły zależą od rodzaju budynku. Działka oznaczona w ewidencji jako las (Ls) wymaga zgody na zmianę przeznaczenia i wyłączenie z produkcji leśnej.

Najbliższy las

18 m

Najbliższe zadrzewienie

na działce

Główne gatunki drzew

olsza czarna

Nadleśnictwo

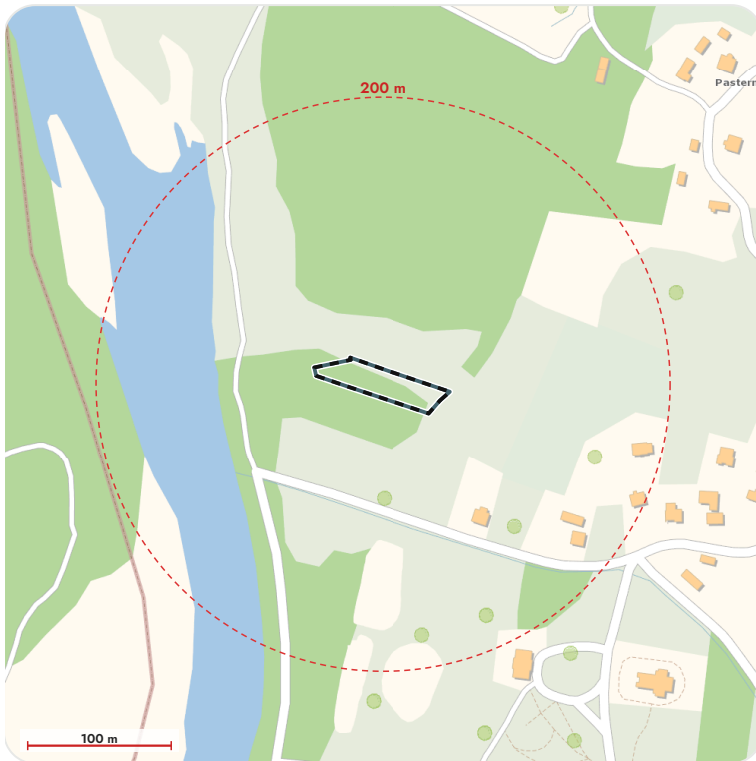
Gromnik

RODZAJ	GATUNKI	ODLEGŁOŚĆ
Zadrzewienie	-	na działce
Las	olsza czarna	18 m
Zadrzewienie	-	121 m
Zadrzewienie	-	139 m
Zadrzewienie	-	252 m
Zadrzewienie	-	262 m
Las	buk	350 m
Las	buk	371 m
Las	brzoza, sosna	448 m

Źródło: rejestry publiczne · Stan na: 23.10.2026

● Zabytki i stanowiska archeologiczne

Zabytki nieruchome wpisane do rejestru



LEGENDA

-  Wybrany teren
-  Zabytki z rejestru
-  Zabytki archeologiczne

Obiekty z rejestru zabytków nieruchomych w promieniu 200 m. Zabytki z gminnej ewidencji zabytków nie są tu ujęte, bo chroni je MPZP lub decyzja o warunkach zabudowy, dlatego warto sprawdzić te dokumenty.

LP.	NAZWA	RODZAJ	NR REJESTRU / DECYZJA	ODLEGŁOŚĆ
-----	-------	--------	-----------------------	-----------

- Brak zabytków wpisanych do rejestru w promieniu 200 m.

Źródło: rejestry publiczne · Stan na: 23.10.2026

Zabytki archeologiczne wpisane do rejestru

Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków. Prace ziemne na takim terenie wymagają pozwolenia konserwatora zabytków. Stanowiska ujęte tylko w ewidencji (AZP) mogą nie być widoczne, dlatego sprawdź MPZP lub zapytaj wojewódzkiego konserwatora.

LP.	NAZWA	NR REJESTRU / DECYZJA	ODLEGŁOŚĆ
-----	-------	-----------------------	-----------

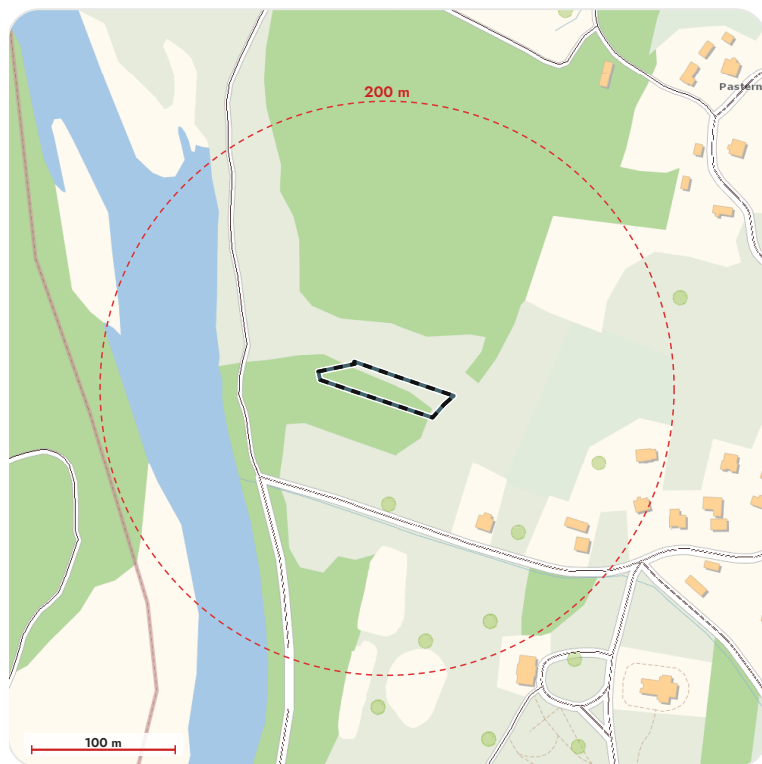
- Brak zabytków archeologicznych z rejestru w promieniu 200 m.

Źródło: rejestry publiczne

ROZDZIAŁ 3

03 Infrastruktura

• Dostęp do drogi publicznej


LEGENDA

-  Wybrany teren
-  Drogi

Drogi w promieniu 200 m od działki wraz z rodzajem i nawierzchnią. Do zabudowy działki musi mieć dostęp do drogi publicznej: bezpośrednio albo przez drogę wewnętrzną lub służebność.

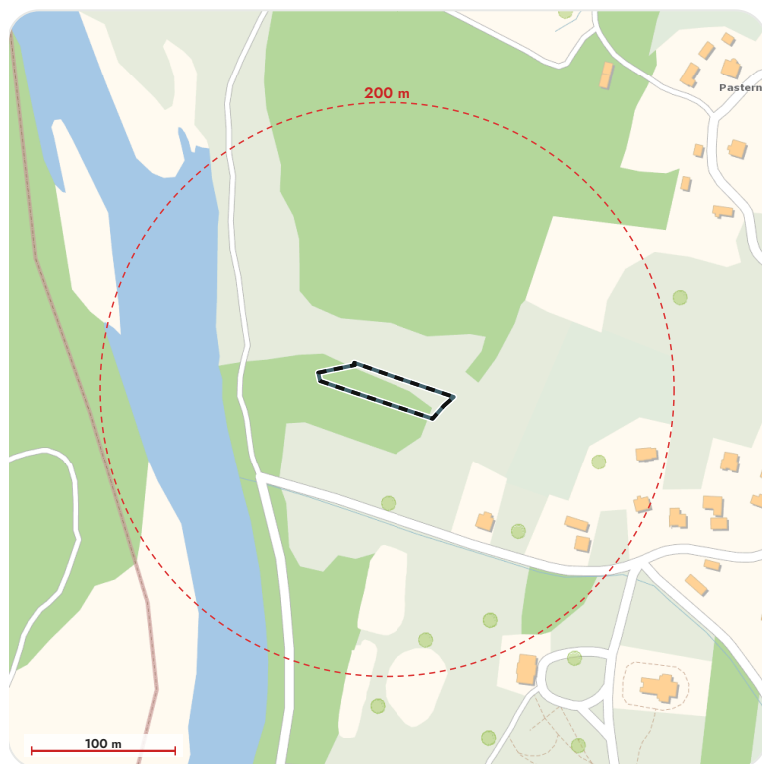
NAZWA	NUMER	RODZAJ	NAWIERZCHNIA	DOSTĘP	ODLEGŁOŚĆ
-	-	droga dojazdowa / serwisowa	asfalt	wewnętrzna lub publiczna*	8 m
-	-	droga dojazdowa / serwisowa	asfalt	wewnętrzna lub publiczna*	32 m
-	-	droga gruntowa (polna/leśna)	żwir	wewnętrzna lub publiczna*	52 m
-	-	droga gruntowa (polna/leśna)	grunt naturalny	wewnętrzna lub publiczna*	65 m
-	-	ulica osiedlowa / lokalna	asfalt	publiczna	75 m
-	-	droga dojazdowa / serwisowa	brak danych	wewnętrzna lub publiczna*	75 m
-	-	droga dojazdowa / serwisowa	asfalt	wewnętrzna lub publiczna*	78 m
-	-	droga lokalna	asfalt	publiczna	174 m

NAZWA	NUMER	RODZAJ	NAWIERZCHNIA	DOSTĘP	ODLEGŁOŚĆ
-	-	ulica osiedlowa / lokalna	asfalt	publiczna	174 m
-	-	droga dojazdowa / serwisowa	brak danych	wewnętrzna lub publiczna*	174 m
-	-	droga gruntowa (polna/leśna)	brak danych	wewnętrzna lub publiczna*	175 m
-	-	droga gruntowa (polna/leśna)	żwir	wewnętrzna lub publiczna*	180 m

* Status prawny drogi (publiczna / wewnętrzna) potwierdzisz w zarządzie dróg gminy lub w ewidencji gruntów (użytek „dr”).

Źródło: rejestry publiczne · Stan na: 23.10.2026

• Napowietrzne linie energetyczne



LEGENDA

-  Wybrany teren
-  Linie energetyczne SN/WN

Napowietrzne linie energetyczne i urządzenia w promieniu 200 m. Pod liniami i wzdłuż nich obowiązują pasy ograniczonego użytkowania (dla linii SN zwykle kilka-kilkanaście metrów, dla WN kilkadziesiąt), w których budowa jest ograniczona.

Najbliższy GPZ (stacja 110 kV i wyższa)

Stacja elektroenergetyczna 110/15kV „GPZ Dunajcowa”: 4,8 km

RODZAJ	NAPIĘCIE	OPERATOR	ODLEGŁOŚĆ
--------	----------	----------	-----------

- Brak napowietrznych linii energetycznych w promieniu 200 m.

Źródło: rejestry publiczne · Stan na: 23.10.2026

Uzbrojenie terenu w media



LEGENDA

-  Wybrany teren
-  sieć wodociągowa
-  sieć kanalizacyjna
-  sieć gazowa
-  sieć elektroenergetyczna
-  sieć telekomunikacyjna
-  sieć ciepłownicza

Sieci uzbrojenia terenu z powiatowych baz uzbrojenia terenu. Odległość liczona od granicy działki do najbliższego przewodu. Możliwość i koszt przyłączenia potwierdzają gestorzy sieci (wodociągi, zakład energetyczny, gazownia) w warunkach przyłączenia.

SIEĆ	STAN	ODLEGŁOŚĆ OD DZIAŁKI
sieć wodociągowa	w pobliżu	66 m
sieć kanalizacyjna	w pobliżu	23 m
sieć gazowa	w pobliżu	70 m
sieć elektroenergetyczna	na działce lub przy jej granicy	do 1 m
sieć telekomunikacyjna	na działce lub przy jej granicy	do 1 m
sieć ciepłownicza	brak w promieniu 100 m	-

Mapa może nie zawierać wszystkich sieci, jeśli starostwo nie prowadzi ich w wersji cyfrowej lub nie udostępnia ich w krajowej integracji. Brak sieci na mapie nie oznacza, że jej nie ma.

Źródło: rejestry publiczne · Stan na: 23.10.2026

Internet stacjonarny

Dostępność internetu stacjonarnego (kablowego lub światłowodowego) w budynkach w promieniu 300 m według publicznej mapy zasięgu sieci, którą operatorzy przekazują do rejestru państwowego. Jeśli sieć dociera do sąsiednich budynków, podłączenie nowego domu jest zwykle możliwe, ale technologię i prędkość trzeba potwierdzić u operatora.

STAN W BUDYNKACH W POBLIŻU	LICZBA BUDYNKÓW
internet stacjonarny dostępny	1

Źródło: rejestry publiczne · Stan na: 23.10.2026

ROZDZIAŁ 4

04 Teren i gleby

• Ukształtowanie terenu

Analiza spadków terenu



LEGENDA

-  Wybrany teren
-  Teren płaski, nachylenie < 2°
-  Nachylenie 2-5°
-  Nachylenie 5-10°
-  Nachylenie 10-20°
-  Nachylenie 20-45°
-  Nachylenie > 45°

Nachylenie terenu policzone z wysokościowego modelu terenu (siatka 1 m). Teren o nachyleniu powyżej 10° zwykle wymaga dodatkowych prac ziemnych lub droższych fundamentów.

Najwyższy punkt terenu
198,2 m n.p.m.

Średnia wysokość
196,4 m n.p.m.

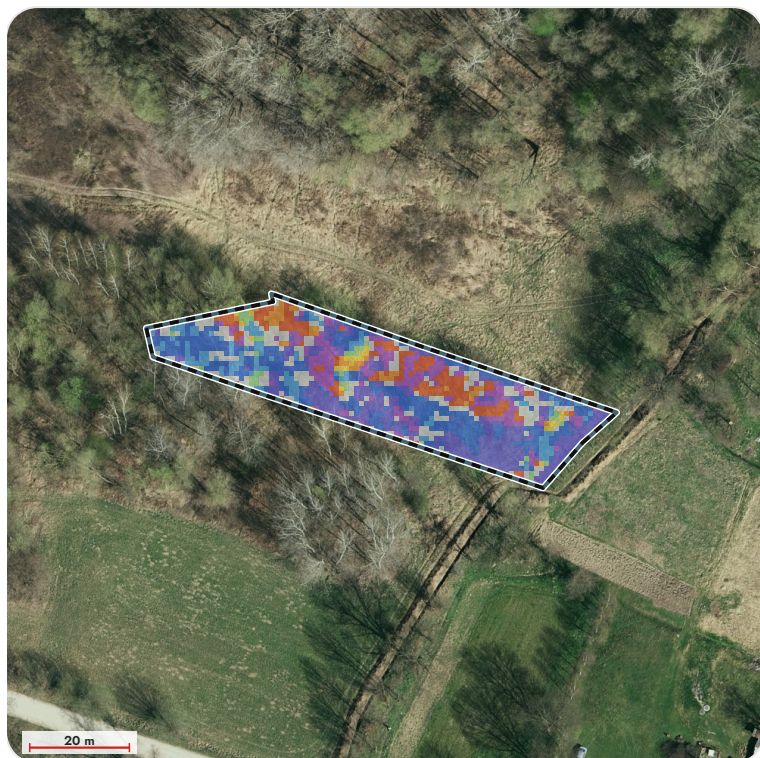
Najniższy punkt terenu
195,2 m n.p.m.

Różnica wysokości
3 m

NACHYLENIE	POWIERZCHNIA	UDZIAŁ
Teren płaski, nachylenie < 2°	234 m ²	15,1%
Nachylenie 2-5°	967 m ²	62,4%
Nachylenie 5-10°	286 m ²	18,5%
Nachylenie 10-20°	63 m ²	4,1%

Źródło: rejestry publiczne

Ekspozycja terenu



LEGENDA

-  Wybrany teren
-  ekspozycja północna
-  ekspozycja północno-wschodnia
-  ekspozycja wschodnia
-  ekspozycja południowo-wschodnia
-  ekspozycja południowa
-  ekspozycja południowo-zachodnia
-  ekspozycja zachodnia
-  ekspozycja północno-zachodnia
-  teren płaski

Ekspozycja to kierunek, w którym „patrzy” stok. Stoki południowe są najlepiej nasłonecznione, co jest korzystne dla ogrodu, fotowoltaiki i doświetlenia domu.

EKSPOZYCJA	POWIERZCHNIA	UDZIAŁ
ekspozycja północna	364 m ²	23,5%
ekspozycja północno-wschodnia	137 m ²	8,8%
ekspozycja wschodnia	37 m ²	2,4%
ekspozycja południowo-wschodnia	26 m ²	1,7%
ekspozycja południowa	50 m ²	3,2%
ekspozycja południowo-zachodnia	167 m ²	10,8%
ekspozycja zachodnia	191 m ²	12,3%
ekspozycja północno-zachodnia	344 m ²	22,2%
teren płaski (< 2°)	234 m ²	15,1%

Źródło: rejestry publiczne

Profile terenu: przekroje AB i CD



LEGENDA

- Wybrany teren
- Przekrój AB
- Przekrój CD

Przekrój AB biegnie wzdłuż dłuższej osi działki, a CD w poprzek. Wysokości w metrach n.p.m.



Objętość ziemi (bilans mas ziemnych)

Ile ziemi trzeba by nawieźć (do wyrównania w górę) albo usunąć (nadmiar ponad poziomem), aby wyrównać całą działkę do wybranej wysokości. Wartości orientacyjne, przydatne przy planowaniu niwelacji terenu.

Powierzchnia analizy

1550 m²

POZIOM WYRÓWNANIA	WYSOKOŚĆ	WYSOKOŚĆ WZGLĘDNA	ZIEMIA DO NAWIEZIENIA	ZIEMIA PONAD POZIOMEM
Najniższy punkt	195,18 m n.p.m.	0 m	0 m ³	1815 m ³
Poziom pośredni 1	195,77 m n.p.m.	0,59 m	127 m ³	1035 m ³
Średnia wysokość	196,35 m n.p.m.	1,17 m	491 m ³	491 m ³
Poziom pośredni 2	197,27 m n.p.m.	2,09 m	1478 m ³	52 m ³
Najwyższy punkt	198,19 m n.p.m.	3,01 m	2851 m ³	0 m ³

Źródło: rejestry publiczne



- Wybrany teren
- Kontury glebowe

Kompleks przydatności rolniczej, typ gleby i skład mechaniczny według mapy glebowo-rolniczej. Udziały oszacowane na podstawie równomiernie rozłożonych punktów w obrębie działki.

SYMBOL	KOMPLEKS	TYP GLEBY	SKŁAD	POWIERZCHNIA (UDZIAŁ)
2F płz	2: pszenney dobry	F: mady	płz: brak opisu	934 m² (60%)
2zF płz	2z: użytki zielone średnie	F: mady	płz: brak opisu	623 m² (40%)

dane powstałe w wyniku wektoryzacji map rastrowych opracowanych na podstawie badań gleboznawczo-rolniczych z lat 1966-1985 (przedział czasowy dotyczy województwa małopolskiego)

Źródło: rejestry publiczne

ROZDZIAŁ 5

05 Zagrożenia

• Zagrożenie powodziowe


LEGENDA

-  Wybrany teren
-  Granice obszarów zagrożenia powodziowego

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią (Q10% i Q1%) oraz obszary zagrożone w razie powodzi o niskim prawdopodobieństwie (Q0,2%) według oficjalnych map zagrożenia powodziowego. Na obszarach Q10% i Q1% obowiązują ustawowe zakazy zabudowy.

SCENARIUSZ

Q10%: woda raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo)

Q1%: woda raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo)

Q0,2%: woda raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo)

ODLEGŁOŚĆ

w granicach terenu

w granicach terenu

w granicach terenu

Źródło: rejestry publiczne · Stan na: 23.10.2026

● Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi



LEGENDA

-  Wybrany teren
-  Osuwiska i tereny zagrożone

Udokumentowane osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi z państwowej ewidencji osuwisk w promieniu 500 m. Budowa na terenie osuwiskowym wymaga opinii geotechnicznej, a często jest niemożliwa.

RODZAJ	NUMER	AKTYWNOŚĆ	ODLEGŁOŚĆ
strefy aktywności osuwisk	-	nieaktywne	45 m
osuwiska	66631	aktywne okresowo (O), 2,1%, , nieaktywne (N), 97,9%	45 m
strefy aktywności osuwisk	-	nieaktywne	148 m
osuwiska	66551	nieaktywne (N), 100.0%	148 m
strefy aktywności osuwisk	-	aktywne ciągle	266 m
osuwiska	66550	aktywne ciągle (A), 100%	267 m
strefy aktywności osuwisk	-	aktywne okresowo	411 m
osuwiska	66533	aktywne okresowo (O), 100%	490 m
strefy aktywności osuwisk	-	aktywne okresowo	491 m

Źródło: rejestry publiczne · Stan na: 23.10.2026

● Hałas według strategicznych map hałasu

Poziom hałasu na działce według strategicznych map hałasu: dla aglomeracji, głównych dróg, linii kolejowych i lotnisk. Lden to średni poziom w ciągu całej doby, Lnight w nocy. Za uciążliwy uznaje się zwykle hałas powyżej 55 dB w dzień i 50 dB w nocy. Brak wartości oznacza, że w tym miejscu hałas jest niższy od najniższego przedziału mapy albo obszar nie jest objęty mapami (mniejsze drogi i miejscowości nie są mapowane).

ŹRÓDŁO HAŁASU	DOBA (LDEN)	NOC (LNIGHT)
Drogi	poniżej 55 dB lub brak mapy	poniżej 50 dB lub brak mapy
Kolej	poniżej 55 dB lub brak mapy	poniżej 50 dB lub brak mapy
Lotnisko	poniżej 55 dB lub brak mapy	poniżej 50 dB lub brak mapy
Przemysł	poniżej 55 dB lub brak mapy	poniżej 50 dB lub brak mapy

Źródło: rejestry publiczne · Stan na: 23.10.2026

● Jakość powietrza

Roczne wyniki pomiarów pyłu zawieszonego z najbliższej państwowej stacji pomiaru jakości powietrza. Pył PM10 i PM2,5 to główny składnik smogu, w Polsce pochodzący zwykle z ogrzewania domów zimą. Stacja może leżeć kilka kilometrów od działki, więc wynik opisuje okolicę, a nie samą działkę. Światowa Organizacja Zdrowia zaleca średnio najwyżej 15 µg/m³ PM10 i 5 µg/m³ PM2,5.

Najbliższa stacja pomiarowa

**Tarnów, ul. Ks. Romana
Sitko, Tarnów (10 km)**

PM10, średnia roczna (2024)

**21,4 µg/m³ (norma
40)**

Dni z PM10 powyżej 50 µg/m³
(2024)

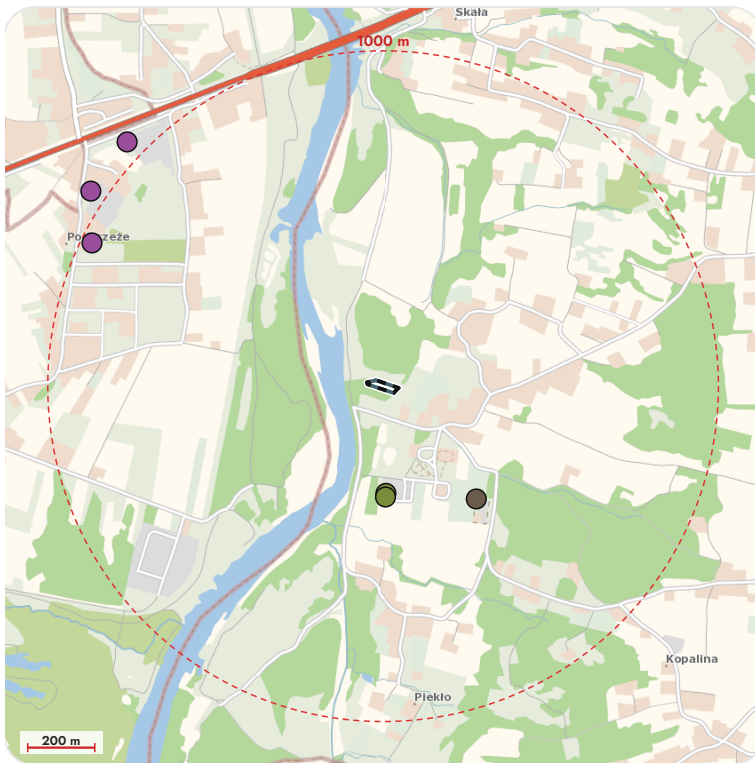
15 (dopuszczalne 35)

Strefa oceny jakości powietrza

miasto Tarnów

Źródło: rejestry publiczne

● Uciążliwe obiekty i ograniczenia w okolicy



LEGENDA

-  Wybrany teren
-  Zabudowa gospodarcza, możliwy chów zwierząt
-  Cmentarz
-  Teren przemysłowy

Obiekty, które mogą być uciążliwe albo ograniczać zabudowę: cmentarze i turbiny wiatrowe (do 5 km), składowiska odpadów, oczyszczalnie, przemysł, kolej, stacje paliw, gazociągi, zabudowa gospodarcza i lotniska (do 10 km). Dane z otwartej mapy, która bywa niepełna: brak obiektu na liście nie wyklucza jego istnienia.

RODZAJ	NAJBLIŻSZY	ODLEGŁOŚĆ	W PROMIENIU
Zabudowa gospodarcza, możliwy chów zwierząt (wg otwartej mapy)	bez nazwy	260 m	2 w 1 km
Cmentarz	Cmentarz parafialny	401 m	5 w 2 km
Teren przemysłowy	bez nazwy	778 m	4 w 1 km
Lotnisko lub lądowisko	Lądowisko Tarnów	9,6 km	1 w 10 km

Cmentarz: Przepisy sanitarne co do zasady ograniczają zabudowę mieszkaniową w odległości 50 m od cmentarza, a studnie do picia w odległości 150 m (gdy brak wodociągu).

Lotnisko lub lądowisko: Wokół lotnisk obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy i możliwy jest hałas lotniczy.

Źródło: rejestry publiczne · Stan na: 23.10.2026

ROZDZIAŁ 6

06 Geologia

• Wody gruntowe, podtopienia i zbiorniki wód podziemnych

Głębokość pierwszego zwierciadła wód gruntowych decyduje o tym, czy można bez kłopotu zrobić piwnicę lub garaż podziemny i jakie fundamenty będą potrzebne. Publiczne pomiary głębokości są dostępne tylko dla obszarów objętych atlasami geologiczno-inżynierskimi dużych miast. Poza nimi pewną odpowiedź daje badanie gruntu (odwierty geotechniczne), które i tak jest wymagane przy projekcie domu.

Głębokość pierwszego zwierciadła wód gruntowych

brak publicznych pomiarów dla tego obszaru

Zagrożenie podtopieniami (wysoki poziom wód gruntowych)

tak: doliny rzeczne

Region wodny

Region górnej Wisły

Główny zbiornik wód podziemnych (GZWP)

brak w promieniu 2 km

Obszary zagrożone podtopieniami wyznaczono w dużej skali, zwykle wzdłuż dolin rzecznych. Oznaczają możliwość okresowego podniesienia się wód gruntowych, a nie pewność zalania konkretnej działki.

Źródło: rejestry publiczne · Stan na: 23.10.2026

• Złoże kopalin i tereny górnicze



LEGENDA

-  Wybrany teren
-  Złoże, obszary i tereny górnicze

Udokumentowane złoże kopalin oraz obszary i tereny górnicze w promieniu 1 km, także te już zniesione. Teren górniczy to przestrzeń, na którą mogą oddziaływać roboty górnicze kopalni lub odwiertu. Budowa na takim terenie może wymagać zabezpieczenia konstrukcji przed wpływami eksploatacji, a za szkody odpowiada przedsiębiorca górniczy. Złoże pod działką nie oznacza wydobywania, ale bywa uwzględniane w planie miejscowym.

RODZAJ	NAZWA	KOPALINA	STAN	ODLEGŁOŚĆ
Obszar górniczy (zniesiony)	Wojnicz-Zakrzów	Gazy ziemne	zniesiony 28.03.2002	248 m
Teren górniczy (zniesiony)	Wojnicz-Zakrzów	Gazy ziemne	zniesiony 28.03.2002	248 m

Źródło: rejestry publiczne · Stan na: 23.10.2026

ROZDZIAŁ 7

07 Rynek

• Ceny transakcyjne działek

Transakcje działkami niezabudowanymi



LEGENDA

-  Wybrany teren
-  Działka niezabudowana
-  Działka zabudowana

Rzeczywiste ceny z aktów notarialnych zarejestrowane w państwowym rejestrze cen nieruchomości w promieniu 500 m. Cena za m² liczona od powierzchni całej nieruchomości będącej przedmiotem transakcji.

Liczba transakcji

10

Okres transakcji

**od 11.2011 do
04.2025**

 Średnia cena za m²
44,19 zł

 Mediana ceny za m²
28,59 zł

 Najniższa / najwyższa cena
za m²
**3,03 zł / 156,34
zł**

NR	DZIAŁKI	CENA	CENA ZA M ²	POW.	DATA AKTU	ODLEGŁOŚĆ
1	90/5	145 000 zł	156,34 zł	927 m ²	25.04.2025	420 m
2	174/3, 174/2, 174/6	255 000 zł	73,39 zł	3474 m ²	13.09.2022	241 m
3	120	70 000 zł	9,58 zł	7304 m ²	27.07.2022	436 m
4	71/3	145 000 zł	87,46 zł	1658 m ²	03.03.2021	380 m
5	79/8	30 000 zł	18,24 zł	1645 m ²	23.09.2019	338 m
6	71/7	7000 zł	38,94 zł	180 m ²	08.11.2018	428 m
7	71/8	8000 zł	40,74 zł	196 m ²	29.03.2017	449 m
8	126, 129	25 000 zł	3,03 zł	8250 m ²	04.02.2013	409 m
9	70/2	5350 zł	10,03 zł	534 m ²	17.12.2012	241 m
10	3, 2	82 368 zł	4,16 zł	19 805 m ²	24.11.2011	391 m

Transakcje działkami zabudowanymi

Ceny nieruchomości zabudowanych zależą głównie od budynku (rodzaj, stan, metraż), dlatego cena za m² gruntu jest tu tylko orientacyjna.

Liczba transakcji

1

Okres transakcji

11.2012

 Średnia cena za m²
14,05 zł

 Mediana ceny za m²
14,05 zł

 Najniższa / najwyższa cena za m²
14,05 zł / 14,05 zł

NR	DZIAŁKI	CENA	CENA ZA M ²	POW.	DATA AKTU	ODLEGŁOŚĆ
11	85	6000 zł	14,05 zł	427 m ²	15.11.2012	339 m

Źródło: rejestry publiczne

• Gmina w liczbach

Podstawowe dane o gminie Tarnów i powiecie ze statystyki publicznej. Rosnąca liczba mieszkańców, dodatnie saldo migracji i duża liczba nowych mieszkań zwykle oznaczają popyt na działki i rosnące ceny. Dane dotyczą całej gminy, a dla gmin miejsko-wiejskich obejmują miasto i obszar wiejski łącznie.

Liczba mieszkańców (2025)

26 526 (+3,8% od 2015)

Saldo migracji na 1000 mieszkańców (2025)

+4 (więcej osób się wprowadza niż wyprowadza)

Mieszkania oddane do użytku (2025)

183 (6,9 na 1000 mieszkańców)

Osoby w wieku nieprodukcyjnym na 100 w wieku produkcyjnym (2025)

65,9

Przeciętne wynagrodzenie brutto w powiecie (2025)

7301 zł

Stopa bezrobocia w powiecie (2025)

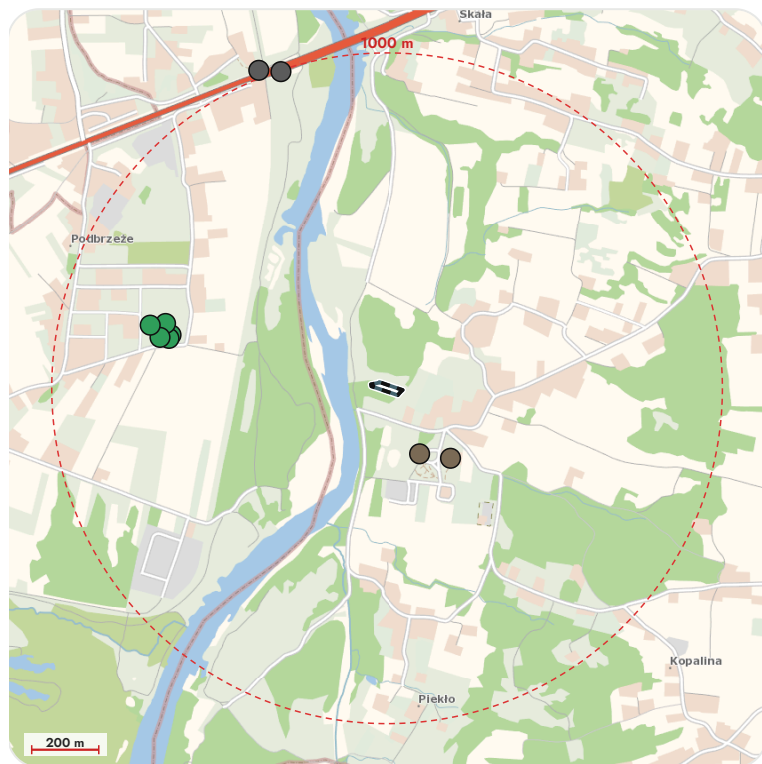
7,6%

Źródło: rejestry publiczne

ROZDZIAŁ 8

08 Otoczenie

• Dostępność usług w promieniu 1 km


LEGENDA

-  Wybrany teren
-  Przystanki komunikacji
-  Sport i rekreacja
-  Kościoły

Obiekty codziennego użytku w promieniu 1 km od działki (odległość w linii prostej).

RODZAJ	LICZBA	NAJBLIŻSZE OBIEKTY
Przystanki komunikacji	2	Zgłobice Dunajec (970 m), Zgłobice Dunajec (995 m)
Sport i rekreacja	5	bez nazwy (614 m), bez nazwy (618 m), bez nazwy (639 m), bez nazwy (645 m), bez nazwy (682 m)
Kościoły	2	Dom Formacyjny w Błoni (187 m), Kościół pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa (245 m)

Źródło: rejestry publiczne · Stan na: 23.10.2026

POJĘCIA W PROSTYCH SŁOWACH

Słowniczek

Działka ewidencyjna

Kawałek gruntu o własnym numerze w urzędowym spisie gruntów. Jedna nieruchomość może składać się z kilku działek.

Plan miejscowy (MPZP)

Uchwała gminy, która mówi, co wolno zbudować na danym terenie, np. „MN” to zabudowa jednorodzinna.

Plan ogólny gminy

Nowy dokument gminy, który wyznacza strefy zabudowy i jest podstawą przyszłych planów miejscowych i decyzji WZ.

Księga wieczysta

Sądowy rejestr nieruchomości: kto jest właścicielem, czy są hipoteki i służebności. Dostępna bezpłatnie online po numerze.

Media, uzbrojenie terenu

Sieci: wodociąg, kanalizacja, prąd, gaz, telekomunikacja. Warunki przyłączenia wydaje dostawca danej sieci.

Teren górniczy

Obszar, na który może oddziaływać kopalnia lub odwiert. Budowa może wymagać wzmocnienia konstrukcji.

Wody gruntowe

Woda pod powierzchnią ziemi. Gdy jest płytko (1-2 m), piwnica i fundamenty mogą być droższe.

PM₁₀ i PM_{2,5}

Pyły zawieszone w powietrzu, główny składnik smogu. Im niższa średnia roczna, tym czystsze powietrze.

Park krajobrazowy, otulina

Obszar chroniony ze względu na przyrodę i krajobraz. Otulina to pas wokół niego. Budować zwykle można, ale z ograniczeniami.

Obręb

Część gminy (zwykle wieś lub dzielnica), w której numeruje się działki. Numer działki jest unikalny tylko w swoim obrębie.

Warunki zabudowy (WZ)

Decyzja gminy, która zastępuje plan miejscowy tam, gdzie go nie ma. Określa, czy i jak można budować.

Wypis i wyrys

Urzędowy odpis zapisów planu miejscowego (wypis) i fragment jego mapy (wyrys). Wydaje go urząd gminy.

Służebność

Prawo do korzystania z cudzej działki, np. do przejazdu przez nią do swojej drogi.

Klasa gleby (np. RIVb)

Ocena jakości gruntu rolnego: R to grunt orny, cyfra rzymska to klasa (I najlepsza, VI najgorsza). Na gruntach klas I-III poza miastami przed budową potrzebna jest decyzja o wyłączeniu z produkcji rolnej.

Zagrożenie powodziowe (Q_{1%})

Obszar, który średnio raz na 100 lat może zalać woda. Na takich terenach obowiązują zakazy zabudowy.

Hałas L_{den} i L_{night}

Średni poziom hałasu w ciągu doby (L_{den}) i w nocy (L_{night}). Powyżej 55 dB w dzień i 50 dB w nocy hałas uznaje się za uciążliwy.

Mediana ceny

Cena środkowa: połowa transakcji była tańsza, połowa droższa. Lepiej niż średnia pokazuje typową cenę.

Wysokość n.p.m.

Wysokość terenu nad poziomem morza. Różnica wysokości na działce mówi, czy teren jest płaski, czy pochyły.



Dziękujemy za skorzystanie z Typer Land Scan

Wersja online raportu: <http://localhost:3000/r/90F8F1F077B8E637AF31FC01>

Kontakt: landscan@typernieruchomosci.pl

Dane pochodzą z państwowych rejestrów i usług danych przestrzennych, pobieranych w czasie rzeczywistym w chwili generowania raportu. Część danych o otoczeniu: © współtwórcy OpenStreetMap (licencja ODbL).