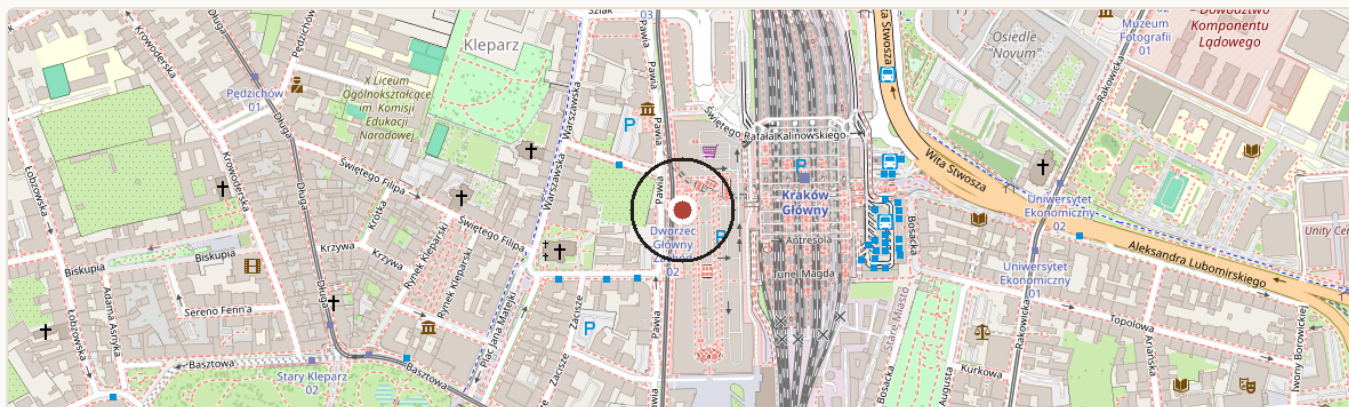


Pawia 5

31-154 Kraków

STAN REJESTRÓW NA

18 sierpnia 2026



Pawia 5, Kraków

© OpenStreetMap

WARTO WIEDZIEĆ

Kilka rzeczy do wyjaśnienia

8 sygnałów wymaga sprawdzenia. Żaden nie jest sam w sobie czerwoną flagą.

9

sygnałów

80

pozwoleń w 500 m

39 299 m²

powierzchnia działki

12 s

czas zbierania

01 Co znaleźliśmy

WARTO WIEDZIEĆ

Brak obowiązującego planu miejscowego

Sąsiednie działki zabudowuje się na decyzję o warunkach zabudowy, czyli w trybie najmniej przewidywalnym. Od 1 września 2026 WZ można wydać tylko w obszarze uzupełnienia zabudowy wyznaczonym w planie ogólnym gminy.

WARTO WIEDZIEĆ

Brak bezpośredniego frontu przy drodze publicznej

Najbliższa droga publiczna (Pawia) jest około 17 m od granicy działki. Dojazd prowadzi więc przez cudzy grunt albo drogę wewnętrzną - sprawdź w księdze wieczystej, czy jest ustanowiona służebność drogowa. Bez dostępu do drogi publicznej gmina nie wyda decyzji o warunkach zabudowy.

WARTO WIEDZIEĆ

Hałas drogowy w ciągu doby

65-70 dB - pasmo 3 z 5 według strategicznej mapy hałasu.

NORMA

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszczalny poziom LDWN wynosi 68 dB - dla całej doby, z karą za wieczór i noc. Próg zależy od przeznaczenia terenu w planie miejscowym, a nie od tego, co dziś na nim stoi. W strefie śródmiejskiej miasta powyżej 100 tysięcy mieszkańców próg jest wyższy i wynosi 70 dB.

Rozporządzenie Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, tabela 3 i 4 załącznika (tekst jednolity: Dz.U. 2014 poz. 112)

CO Z TEGO WYNIKA

- Źródłem jest ruch samochodowy.
- Przedział z mapy leży po obu stronach normy, więc z samej mapy nie da się rozstrzygnąć, czy norma jest przekroczona. Rozstrzyga pomiar w konkretnym punkcie.
- Jeżeli okaże się przekroczona, w grę wchodzi obszar ograniczonego użytkowania i roszczenie o odszkodowanie obejmujące spadek wartości. Termin biegnie od wejścia w życie aktu wprowadzającego ograniczenie: dziś trzy lata, przy aktach sprzed 14 marca 2019 r. dwa.

O CO ZAPYTAĆ

Czy nieruchomości leży w obszarze ograniczonego użytkowania i kiedy uchwała weszła w życie?

urząd marszałkowski lub starostwo powiatowe, zależnie od tego, kto obszar utworzył

Czy w programie ochrony środowiska przed hałasem są przy tym odcinku zaplanowane ekrany, cicha nawierzchnia albo ograniczenie prędkości, i na kiedy?

urząd marszałkowski, który przyjmuje program

Czy okna i ściany spełniają wymagania izolacyjności akustycznej, i czy są na to dokumenty?

sprzedający, a przy budynku wielorodzinnym też zarządca

Czy planowana jest rozbudowa tej trasy albo zmiana organizacji ruchu?

zarządca drogi: GDDKiA, zarząd dróg wojewódzkich albo miejski

CZEGO TO NIE MÓWI

Strategiczna mapa hałasu to model, nie pomiar pod twoimi oknami. Sporządza się ją dla miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców, głównych dróg, głównych linii kolejowych i głównych lotnisk, na podstawie danych z poprzedniego roku kalendarzowego. Mapa nie wie, na którym piętrze jest mieszkanie ani w którą stronę wychodzą okna, a to potrafi zmienić odczucie bardziej niż całe jedno pasmo.

WARTO WIEDZIEĆ

Hałas drogowy w nocy

60-65 dB - pasmo 3 z 5 według strategicznej mapy hałasu.

NORMA

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszczalny poziom LN wynosi 59 dB - dla samej nocy, od 22 do 6. Próg zależy od przeznaczenia terenu w planie miejscowym, a nie od tego, co dziś na nim stoi. W strefie śródmiejskiej miasta powyżej 100 tysięcy mieszkańców próg jest wyższy i wynosi 65 dB.

Rozporządzenie Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, tabela 3 i 4 załącznika (tekst jednolity: Dz.U. 2014 poz. 112)

CO Z TEGO WYNIKA

- Źródłem jest ruch samochodowy.
- Przekroczenie normy nie zakazuje sprzedaży ani nie unieważnia niczego. Zmienia to, o co masz prawo zapytać przed podpisaniem.
- Jeżeli mimo dostępnych rozwiązań technicznych normy nie da się dotrzymać, dla trasy komunikacyjnej albo lotniska tworzy się obszar ograniczonego użytkowania. Wewnątrz takiego obszaru obowiązują ograniczenia w przeznaczeniu terenu i wymagania techniczne dla budynków, na przykład co do izolacyjności okien i ścian.
- Właściciel nieruchomości objętej takim ograniczeniem może żądać odszkodowania, a szkoda obejmuje również spadek wartości nieruchomości. Termin jest krótki i liczy się od wejścia w życie aktu, który ograniczenie wprowadził, a nie od zakupu ani od chwili, w której ktoś zauważył hałas.
- Ile dokładnie wynosi ten termin, zależy od daty aktu. Dziś to trzy lata, ale do 13 marca 2019 r. były to dwa, a wydłużenie objęło wyłącznie te roszczenia, którym stary termin jeszcze wtedy nie upłynął. W praktyce: jeżeli uchwała weszła w życie przed 14 marca 2017 r., roszczenie prawie na pewno wygaśnie - i nie odżywa przez to, że nieruchomość zmienia właściciela.
- Dla terenów objętych mapą marszałek województwa przyjmuje program ochrony środowiska przed hałasem. Program wymienia działania już zrealizowane, planowane na najbliższe pięć lat i długoterminowe. Z niego dowiesz się, czy pod tym adresem ekran akustyczny jest w planach, czy nie ma go nawet na papierze.

O CO ZAPYTAĆ

Czy nieruchomość leży w obszarze ograniczonego użytkowania i kiedy uchwała weszła w życie?

urząd marszałkowski lub starostwo powiatowe, zależnie od tego, kto obszar utworzył

Czy w programie ochrony środowiska przed hałasem są przy tym odcinku zaplanowane ekrany, cicha nawierzchnia albo ograniczenie prędkości, i na kiedy?

urząd marszałkowski, który przyjmuje program

Czy okna i ściany spełniają wymagania izolacyjności akustycznej, i czy są na to dokumenty?

sprzedający, a przy budynku wielorodzinnym też zarządca

Czy planowana jest rozbudowa tej trasy albo zmiana organizacji ruchu?

zarządca drogi: GDDKiA, zarząd dróg wojewódzkich albo miejski

CZEGO TO NIE MÓWI

Strategiczna mapa hałasu to model, nie pomiar pod twoimi oknami. Sporządza się ją dla miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców, głównych dróg, głównych linii kolejowych i głównych lotnisk, na podstawie danych z poprzedniego roku kalendarzowego. Mapa nie wie, na którym piętrze jest mieszkanie ani w którą stronę wychodzą okna, a to potrafi zmienić odczucie bardziej niż całe jedno pasmo.

WARTO WIEDZIEĆ

Hałas szynowy w ciągu doby

65-70 dB - pasmo 3 z 5 według strategicznej mapy hałasu.

NORMA

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszczalny poziom LDWN wynosi 68 dB - dla całej doby, z karą za wieczór i noc. Próg zależy od przeznaczenia terenu w planie miejscowym, a nie od tego, co dziś na nim stoi. W strefie śródmiejskiej miasta powyżej 100 tysięcy mieszkańców próg jest wyższy i wynosi 70 dB.

Rozporządzenie Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, tabela 3 i 4 załącznika (tekst jednolity: Dz.U. 2014 poz. 112)

CO Z TEGO WYNIKA

- | Źródłem jest ruch kolejowy.
- | Przedział z mapy leży po obu stronach normy, więc z samej mapy nie da się rozstrzygnąć, czy norma jest przekroczona. Rozstrzyga pomiar w konkretnym punkcie.
- | Jeżeli okaże się przekroczona, w grę wchodzi obszar ograniczonego użytkowania i roszczenie o odszkodowanie obejmujące spadek wartości. Termin biegnie od wejścia w życie aktu wprowadzającego ograniczenie: dziś trzy lata, przy aktach sprzed 14 marca 2019 r. dwa.

O CO ZAPYTAĆ

Czy nieruchomość leży w obszarze ograniczonego użytkowania i kiedy uchwała weszła w życie?

urząd marszałkowski lub starostwo powiatowe, zależnie od tego, kto obszar utworzył

Czy w programie ochrony środowiska przed hałasem są przy tym odcinku zaplanowane ekrany, cicha nawierzchnia albo ograniczenie prędkości, i na kiedy?

urząd marszałkowski, który przyjmuje program

Czy okna i ściany spełniają wymagania izolacyjności akustycznej, i czy są na to dokumenty?

sprzedający, a przy budynku wielorodzinnym też zarządca

Czy planowana jest rozbudowa tej trasy albo zmiana organizacji ruchu?

zarządca drogi: GDDKiA, zarząd dróg wojewódzkich albo miejski

CZEGO TO NIE MÓWI

Strategiczna mapa hałasu to model, nie pomiar pod twoimi oknami. Sporządza się ją dla miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców, głównych dróg, głównych linii kolejowych i głównych lotnisk, na podstawie danych z poprzedniego roku kalendarzowego. Mapa nie wie, na którym piętrze jest mieszkanie ani w którą stronę wychodzą okna, a to potrafi zmienić odczucie bardziej niż całe jedno pasmo.

WARTO WIEDZIEĆ

3 nowe budowy w promieniu 200 m

Najbliższa 85 m: Przebudowa lokalu -1.SH.027 na poziomie -1, lokalu 00.SH.024 na poziomie 0 oraz lokalu 0.1SH.026 na poziomie +1 w budyn...

WARTO WIEDZIEĆ

Obiekt w rejestrze zabytków

Każda zmiana - okna, elewacja, instalacje - wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Remont trwa dłużej i kosztuje więcej.

WARTO WIEDZIEĆ

B(a)P ponad normę: 2 razy

Średnia roczna 2 ng/m³ przy normie 1 ng/m³ (poziom docelowy). Wartość modelowana dla tego punktu za 2022 r. Benzo(a)piren pochodzi niemal wyłącznie z domowych pieców, więc różnica między ulicami bywa duża i zmienia się z każdą wymianą kotła.

INFORMACJA

Mediana transakcyjna: 13 472 zł za m²

Powiat m. Kraków, dane GUS za 2024 rok, z aktów notarialnych - nie z ogłoszeń. Rok wcześniej 11 446 zł, czyli wzrost o 18%.

W PORZĄDKU

Poza strefami powodziowymi

Żaden ze scenariuszy Q10%, Q1% ani Q0,2% nie obejmuje tej działki.

W PORZĄDKU

Komunikacja 14 m od domu

Tramwaj przy Dworzec Główny Zachód 02. W okolicy 56 linii i 48 przystanków w promieniu 500 m.

02 Nieruchomość

DZIAŁKA

numer	325/9
obręb	S-8
jednostka	Śródmieście
powierzchnia	39 299 m ²

Najbliższa droga publiczna: Pawia, około 17 m od granicy działki (do osi jezdni). Dostęp do drogi publicznej to jeden z warunków wydania decyzji o warunkach zabudowy.

IDENTYFIKATOR
126105_9.0008.325/9

BUDYNEK

rodzaj	budynki
	handlowo-usługowe (103)
kondygnacje	4
pow. zabudowy	29847 m ²

IDENTYFIKATOR
126105_9.0008.325/91_BUD

POŁOŻENIE I TEREN

wysokość	215 m n.p.m.
nachylenie	0.9° na zachód
TERYT gminy	126101
współrzędne	50.06804, 19.94558

03 Ile kosztuje metr mieszkania w tej okolicy

MEDIANA CENY TRANSAKCYJNEJ

13 472 zł/m²

+18% wobec 2023 roku (11 446 zł)

rynek wtórny

rynek pierwotny

liczba transakcji

14 378 zł/m²

12 788 zł/m²

15 120

Powiat m. Kraków, dane GUS za 2024 rok. To ceny z aktów notarialnych, a nie z ogłoszeń - różnica bywa kilkunastoprocentowa.

MEDIANA WEDŁUG METRAŻU

do 40 m ²		14 657
40-60 m ²		13 333
60-80 m ²		12 583
powyżej 80 m ²		12 540

Mediana dotyczy całego powiatu, nie tej ulicy - w dużym mieście mieści się w niej i centrum, i obrzeża. To punkt odniesienia dla ceny z ogłoszenia, nie wycena tego mieszkania.

Kupujesz dom albo działkę? Te liczby dotyczą wyłącznie lokali mieszkalnych. Cen metra gruntu nie ma w żadnym bezpłatnym rejestrze krajowym - są w Rejestrze Cen Nieruchomości w starostwie powiatowym.

04 Co może powstać obok

PLAN OGÓLNY GMINY

Ta gmina nie udostępnia jeszcze planu ogólnego. Termin jego uchwalenia mija 31 sierpnia 2026 - do tego dnia obowiązuje studium uwarunkowań, a po nim decyzje o warunkach zabudowy będzie można wydawać wyłącznie w obszarze uzupełnienia zabudowy wyznaczonym w planie ogólnym. Stan rejestru usług na 2026-08-18.

PLAN MIEJSCOWY

Brak planu

Sąsiedztwo zabudowuje się na decyzję o warunkach zabudowy, czyli w trybie najmniej przewidywalnym. Od 1 września 2026 taką decyzję można wydać tylko w obszarze uzupełnienia zabudowy wyznaczonym w planie ogólnym gminy.

ODL.	POZWOLENIA I WNIOSKI W PROMIENIU 500 M - 80	DATA I DZIAŁKA
85 m	Przebudowa lokalu -1.SH.027 na poziomie -1, lokalu 00.SH.024 na poziomie 0 oraz lokalu 0.1SH.026 na poziomie +1 w budynku Galerii...	2024-06-17 · dz. 325/9
162 m	Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej Play.	2026-05-14 · dz. 138/1
162 m	Remont części pomieszczeń mieszkalnych w budynku na plebanii.	2024-05-23 · dz. 138/1
183 m	BUDOWA STACJI ŁADOWANIA HULAJNÓG ELEKTRYCZNYCH WRAZ Z INSTALACJĄ ZASILAJĄCĄ	2024-03-27 · dz. 325/10
203 m	ROBOTY BUDOWLANE POLEGAJĄCE NA POŁĄCZENIU DWÓCH SĄSIADUJĄCYCH BUDYNKÓW.	2025-02-07 · dz. 146
207 m	ROBOTY BUDOWLANE POLEGAJĄCE NA POŁĄCZENIU DWÓCH SĄSIADUJĄCYCH BUDYNKÓW.	2025-02-07 · dz. 145
208 m	Instalowanie wewnętrznej instalacji gazowej w mieszkaniu 1 w budynku mieszkalnym	2024-04-11 · dz. 149
211 m	instalowanie instalacji gazowej.	2025-11-27 · dz. 72
222 m	Przebudowa lokalu -1.SH.027 na poziomie -1, lokalu 00.SH.024 na poziomie 0 oraz lokalu 0.1SH.026 na poziomie +1 w budynku Galerii...	2024-06-17 · dz. 324/1
226 m	BUDOWA STACJI ŁADOWANIA HULAJNÓG ELEKTRYCZNYCH WRAZ Z INSTALACJĄ ZASILAJĄCĄ	2024-03-27 · dz. 325/11

244 m	Umieszczenie szyldu reklamowego, markizy oraz gabloty z menu na elewacji budynku.	2024-06-28 · dz. 43
248 m	Przebudowa części budynku w zakresie budowy wewnętrznego dźwigu osobowego.	2025-11-28 · dz. 46/2
248 m	Remont konserwatorski elewacji budynku.	2025-07-22 · dz. 46/2
248 m	Roboty przy zabezpieczeniu elewacji frontowej.	2024-03-04 · dz. 46/2

Pokazano 14 najbliższych z 80 znalezionych. Wszystkie pochodzą z rejestru GUNB i są tam dostępne po numerze działki.

05 Środowisko i ograniczenia

POWÓDŹ

- Raz na 10 lat
- Raz na 100 lat
- Raz na 500 lat

HAŁAS

drogowy LDWN		65-70 dB
drogowy LN		60-65 dB
szynowy LDWN		65-70 dB
szynowy LN		55-60 dB
przemysłowy LDWN		55-60 dB
przemysłowy LN		50-55 dB

Źródło: mapa akustyczna miasta Kraków, stan na 2022 r.. Mapy akustyczne powstają co pięć lat, więc od tego czasu mógł powstać ekran akustyczny, obwodnica albo nowa droga.

STREFY SPECJALNE

- Obszar oddziaływania lotniska
- Obszar ochronny GZWP 451 (wody podziemne)
- Teren zagrożony ruchami masowymi (osuwiska)

06 Jak stąd wyjechać

NAJBLIŻSZE PRZYSTANKI

14	Dworzec Główny Zachód 02	tramwaj	ok. 1 min pieszo
32	Dworzec Główny Zachód 07	autobus	ok. 1 min pieszo
170	Kraków Główny	kolej	ok. 2 min pieszo

LINIE W OKOLICY - 56

1, 3, 5, 10, 14, 17, 18, 20, 22, 50, 52, 62, 69, 74, 75, 76, 105, 124, 125, 129, 130, 132, 152, 179, 182, 189, 192, 304, 317, 352, 405, 424, 482, 501, 502, 511, 537, 601, 608, 609, 610, 611, 664, 669, 704, 902, 904, 916, A1, A12, A13, A14, A40, A44, A56, A64

48 przystanków w promieniu 500 m. Dane z OpenStreetMap, stan na 2026-08-17 - pokazują, że przystanek istnieje, nie jak często odjeżdża z niego autobus.

07 Co jest pod ręką

ŻŁOBKI, PRZEDSZKOLA I SZKOŁY

187_m PRZEDSZKOLE NR 2 ZGROMADZENIA
SIÓSTR MIŁOSIERDZIA
przedszkole · publiczna · 140 uczniów

359_m Niepubliczny Żłobek "Motylkowa
Kraina"
żłobek · 35 miejsc, komplet · 890 zł/mies.

548_m SZKOŁA PODSTAWOWA Z ODDZIAŁAMI
INTEGRACYJNYMI NR 3 IM.
ANDRZEJA FRYCZA-MODRZEWSKIEGO
W KRAKOWIE
szkoła podstawowa · publiczna · 174 uczniów

1,2_{km} Klub Malucha Karuzela
klub dziecięcy · 15 miejsc, 2 wolnych · 1000
zł/mies.

W promieniu kilometra: żłobki i kluby dziecięce - 1, przedszkola - 6, szkoły podstawowe - 9. Obwód szkolny wyznacza uchwała gminy - najbliższa szkoła nie zawsze jest tą rejonową. Stan rejestrów na 2026-08-17.

SKLEPY, APTEKI I ZDROWIE

19_m Obwarzanki Krakowskie
piekarnia

28_m Dr. Max
apteka

65_m Frutti Art
warzywniak

89_m Carrefour
supermarket

137_m Żabka
sklep spożywczy

177_m Centrum Medycyny Chińskiej
przychodnia

293_m Masarnia w Orzechowie
sklep mięsny

333_m Stary Kleparz
targowisko

620_m Wojewódzki Specjalistyczny Szpital
Dziecięcy im. św. Ludwika
szpital

W promieniu kilometra: sklepy spożywcze - 166, apteki - 18. Dane z OpenStreetMap (stan na 2026-08-17) - w mieście niemal kompletne, na wsi bywają dziurawe. Brak sklepu na liście nie dowodzi, że sklepu nie ma.

08 Grunt, media i powietrze

GEOLOGIA I GÓRNICTWO

- Osuwisko lub ruchy masowe
- Zagrożenie podtopieniami
- Szyby górnicze w 1 km: 0
- Hałdy w 700 m: 0
- Koncesja wydobywcza

Mapa zapadlisk i płytkiej eksploatacji węgla obejmuje na razie tylko rejon Jaworzna i Trzebini. Ten adres jest poza nią - brak wyniku nie oznacza braku ryzyka, tylko brak mapy.

UZBROJENIE TERENU

kanalizacja, wodociąg,
gaz, ciepło sieciowe,
energia elektryczna,
telekomunikacja

Ewidencja bywa niekompletna w mniejszych gminach - przed zakupem działki potwierdź u gestora sieci.

JAKOŚĆ POWIETRZA

PM10 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ norma 40

PM2,5 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ norma 20

NO2 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ norma 40

B(a)P 2 ng/m^3 2 x norma

Średnie roczne modelowane dla tego punktu, GIOŚ, rok 2022. Najbliższa stacja: Kraków, Aleja Krasińskiego, 2 km.

ZABYTKI

- **Obiekt w rejestrze zabytków**
- **Zabytek w sąsiedztwie (250 m)**

09 Czego nie sprawdziliśmy

Plan ogólny gminy

Ta gmina nie udostępnia jeszcze planu ogólnego. Termin jego uchwalenia mija 31 sierpnia 2026 - do tego dnia obowiązuje studium uwarunkowań, a po nim decyzje o warunkach zabudowy będzie można wydawać wyłącznie w obszarze uzupełnienia zabudowy wyznaczonym w planie ogólnym. Stan rejestru usług na 2026-08-18.

10 Skąd pochodzą dane

SEKCJA	REJESTR	WYNIK
Ewidencja gruntów	GUGiK KIEG	sprawdzone
Ewidencja budynków	Ewidencja budynków - Kraków	sprawdzone
Ceny transakcyjne	GUS / Bank Danych Lokalnych	sprawdzone
Ukształtowanie terenu	GUGiK NMT	sprawdzone
Plan miejscowy	GUGiK KIMPZP	sprawdzone
Plan ogólny gminy	Plan ogólny gminy (EZiUDP)	brak dla gminy
Pozwolenia na budowę	GUNB RWDZ	sprawdzone
Strefy powodziowe	PGW Wody Polskie / ISOK	sprawdzone
Geologia i górnictwo	PIG-PIB / CBDG	sprawdzone
Uzbrojenie terenu	GUGiK KIUT / GESUT	sprawdzone
Ochrona przyrody	GDOŚ	sprawdzone
Rejestr zabytków	NID - rejestr zabytków	sprawdzone
Komunikacja miejska	OpenStreetMap / Overpass	sprawdzone
Żłobki, przedszkola i szkoły	RSPO (MEN) oraz Rejestr Żłobków (MRPiPS), stan na 2026-08-17	sprawdzone
Sklepy i zdrowie	OpenStreetMap, stan na 2026-08-17	sprawdzone
Mapa hałasu	mapa akustyczna miasta Kraków, stan na 2022 r.	sprawdzone
Jakość powietrza	GIOŚ / PMS	sprawdzone
Strefy specjalne	Strefy specjalne - Kraków oraz rejestr składowisk odpadów (GIOŚ)	sprawdzone

Raport składa dane z rejestrów publicznych i nie zastępuje operatu rzeczoznawcy, opinii prawnej ani wypisu z rejestru gruntów. Nie zawiera treści księgi wieczystej - jej odpis zamówisz w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych. Za dane źródłowe odpowiadają organy, które je prowadzą. Stan rejestrów na 18 sierpnia 2026, godzina 06:29.