OFERTA SPRZEDAŻY · DZIAŁKA INWESTYCYJNA

CHRZANÓW DUŻY

13 966 m²

Działka usługowa przy ruchliwej **DW 579** – głównej trasie z Grodziska Mazowieckiego do autostrady A2 i Warszawy

2 min do Grodziska Maz. | **25 min do Warszawy** | **4 min do autostrady A2**

MPZP usługowy: handel · hale · hotel · stacja paliw · myjnia · serwis | naprzeciwko – w budowie supermarket Dino

Czasy dojazdu do granic miast: Google Maps, bez korków, 06.11.2026. Zdjęcie satelitarne: Google, Airbus, Maxar Technologies.

PRZEDMIOT OFERTY

Działka

Powierzchnia	**13 966 m² (1,3966 ha)**
Działki ewidencyjne	**74/1–74/13, 84/2, 68/7 · 3 księgi wieczyste**
Położenie	**Chrzanów Duży, gm. Grodzisk Mazowiecki, pow. grodziski**
Kształt	**regularny pas ok. 310 × 38 m (płn.–płd.) + działka 68/7**
Dojazd	**od DW 579 (przez dz. 84/2) oraz z drogi gminnej (dz. 86/4)**
Plan miejscowy	**MPZP – uchwała 192/2011, tereny usługowe 19U i 21MN/U**
Media	**przyłącze energetyczne PGE na działce; sieć gazowa w miejscowości**
Własność	**pełna własność, spółka z o.o. – sprzedaż z VAT**

Teren niezabudowany, gotowy pod inwestycję.
Nie jest objęty planem urządzenia lasu (zaświadczenie Starosty, 09.2025).

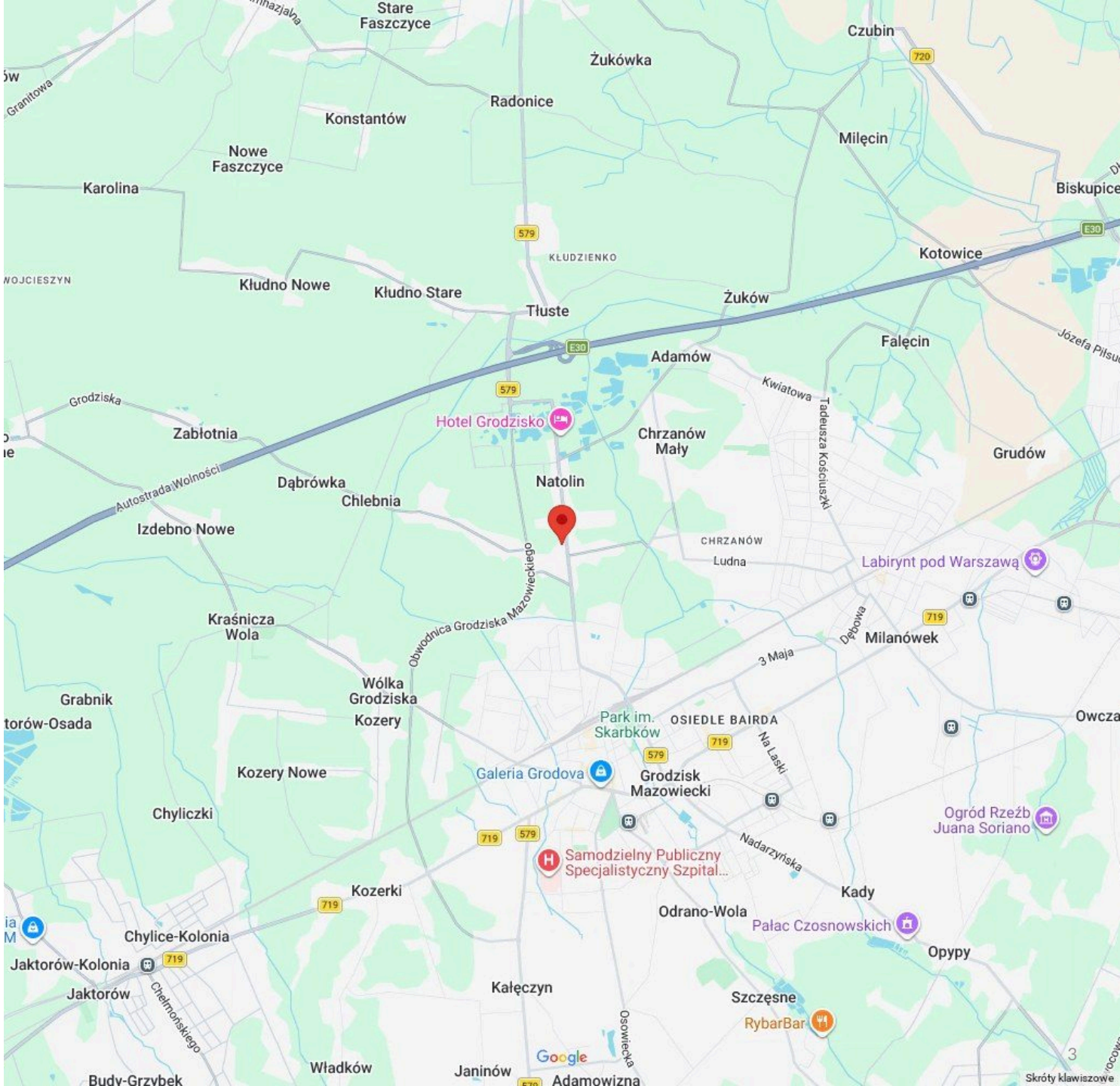


Powierzchnie wg KW i EGiB (07.2025). Przyłącze PGE odebrane 09.2022 (24 kW) – do rozbudowy pod docelową inwestycję. Granice: ULDK GUGiK (EGiB), ortofotomapa: Geoportal.gov.pl (GUGiK), 11.2026.

LOKALIZACJA

Między Grodziskiem a autostradą A2

- Przy **DW 579** – głównej trasie z Grodziska Maz. do węzła A2 i dalej do Warszawy
- **ok. 16 300 pojazdów na dobę** na odcinku przy działce – stały strumień klientów
- 1,6 km do granicy Grodziska Maz. – zaplecze mieszkaniowe miasta i okolicznych wsi
- Sąsiedztwo parków logistycznych A2: Hillwood, Raben, Panattoni, Genesis Logistic



Ruch: GDDKiA, Generalny Pomiar Ruchu 2020/21, DW 579, punkt 14299 (SDRR 16 286 poj./dobę). Mapa: Google Maps, 11.2026.

DOSTĘPNOŚĆ

Odległości i czas dojazdu

2 min
Granica Grodziska Maz.
1,6 km

4 min
Węzeł A2 „Grodzisk Maz."
3,1 km

7 min
Stacja PKP Grodzisk Maz.
3,8 km

9 min
Centrum Grodziska Maz.
4,8 km

15 min
Port Polska (CPK) – teren lotniska
ok. 12 km · otwarcie plan. 2032

25 min
Granica Warszawy
23 km (Piastów / Ursus)

25 min
Lotnisko Chopina
36,8 km

36 min
Centrum Warszawy (PKiN)
36,5 km

Autostrada A2 – 4 min: bezpośrednie połączenie z Warszawą, Łodzią i Poznaniem

Port Polska (CPK) – budowa lotniska centralnego ok. 15 min od działki

Odległości drogowe i czasy przejazdu samochodem: Google Maps (Routes API), bez korków, 06.11.2026. Port Polska: decyzja lokalizacyjna ostateczna 19.05.2026 (Baranów), otwarcie planowane 2032.

PLAN MIEJSCOWY (MPZP)

Co można zbudować

Teren usług nieuciążliwych – przeznaczenie wg uchwały nr 192/2011:

- Handel detaliczny, hurtowy i ekspozycyjny (showroomy)
- Hale usługowe i hurtownie
- Hotele
- Gastronomia
- Stacje paliw i LPG
- Myjnie samochodowe
- Naprawa pojazdów, stacje diagnostyczne
- Biura
- Sport, rekreacja, kultura

60 %

Maks. powierzchnia zabudowy

teren 19U

12 m

Wysokość budynków

do 12 m

1,2

Intensywność zabudowy

maks.

Plan dopuszcza obsługę komunikacyjną działek **z DW 579** (droga 9KDZ).

Uchwała nr 192/2011 Rady Miejskiej w Grodzisku Maz. z 28.09.2011 (Dz. Urz. Woj. Maz. 2011 nr 200, poz. 6035), § 12 – tereny 19U; w 21MN/U zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Zjazd z DW 579 – w uzgodnieniu z MZDW. Strefy działek – do potwierdzenia wypisem i wyrysem z MPZP.

POTENCJAŁ INWESTYCYJNY

Przykładowe zagospodarowanie

Retail park

Pawilony handlowe i usługowe z parkingiem od trasy – drogeria, apteka, dyskont niespożywczy, gastronomia.

▸ 16 300 pojazdów dziennie + Dino naprzeciwko

Hale usługowo-magazynowe

Moduły ok. 500 m² z biurem i bramą – dla firm usługowych, hurtowni, e-commerce, showroomów.

▸ Zagłębie logistyczne A2 – 4 min do autostrady

Hotel / hostel dla pracowników

Noclegi dla kierowców i pracowników parków logistycznych oraz gości biznesowych.

▸ Najbliższy hotel: 1,1 km (Hotel Grodzisko)

Stacja paliw z myjnią

Stacja ze sklepem, kawiarnią i myjnią przy wylotowej trasie z Grodziska w stronę A2.

▸ Najbliższa stacja przy DW 579: 1,5 km

Serwis samochodowy / SKP

Warsztat, wulkanizacja, stacja diagnostyczna – także dla aut dostawczych i ciężarowych.

▸ Ok. 3 000 aut dostawczych i ciężarowych na dobę

Gastronomia i biura

Restauracja z drive-thru, biura i zaplecze dla firm z okolicznych parków logistycznych.

▸ Ruch tranzytowy i lokalny przez cały dzień

Przykłady zgodne z przeznaczeniem w MPZP (uchwała 192/2011); konkretny projekt wymaga pozwolenia na budowę. Ruch: GDDKiA GPR 2020/21 (dostawcze 1 256, ciężarowe 1 772 poj./dobę). Odległości: Google Maps, 11.2026.

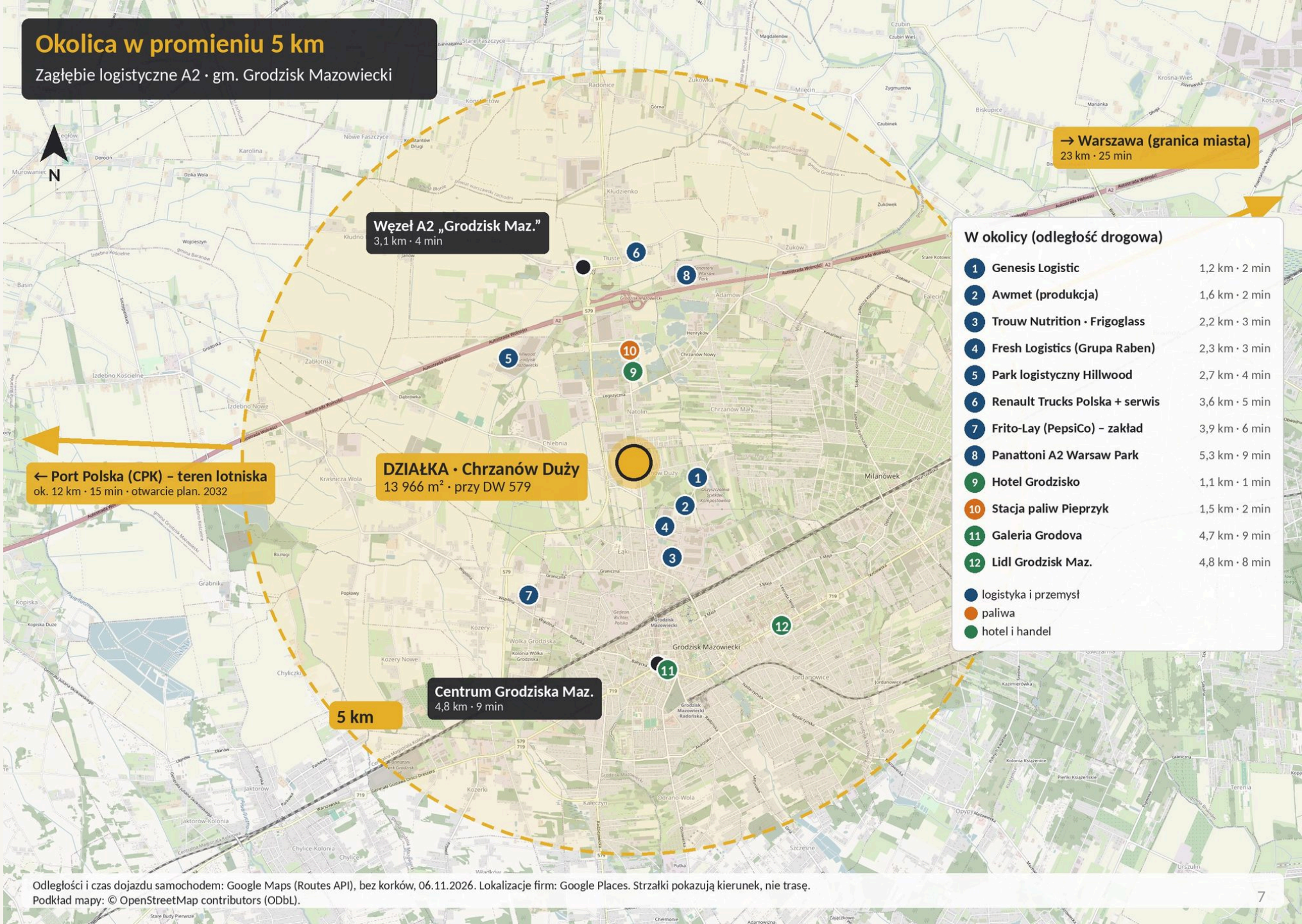
OTOCZENIE

Zagłębie logistyczne A2

W promieniu ok. 5 km działają m.in. **Hillwood**, **Raben**, **PepsiCo (Frito-Lay)**, **Trouw Nutrition**, **Renault Trucks** i **Panattoni A2 Warsaw Park**.

Pracownicy i dostawy tych firm – klienci dla handlu, gastronomii, noclegów i serwisów.

Po drugiej stronie – Grodzisk Maz.: centrum 9 min, Galeria Grodova, Lidl.



Odległości i czas dojazdu samochodem: Google Maps (Routes API), bez korków, 06.11.2026. Lokalizacje firm: Google Places. Strzałki pokazują kierunek, nie trasę.
Podkład mapy: © OpenStreetMap contributors (ODbL).

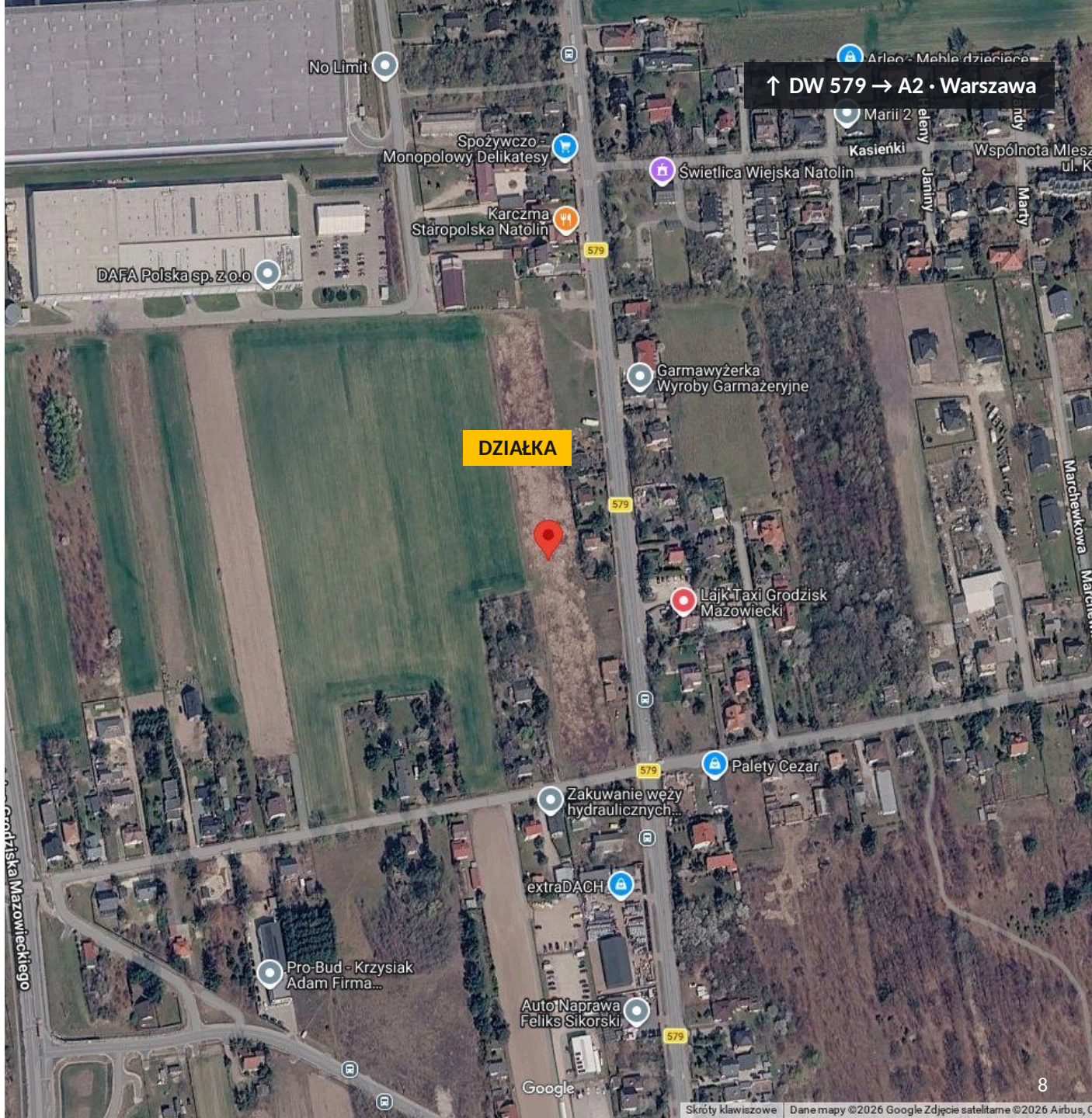
SĄSIEDZTWO

Naprzeciwko – supermarket Dino

600+ m²

Supermarket Dino w budowie – po drugiej stronie DW 579

- Market spożywczy to **codzienny ruch klientów** tuż obok działki
- Idealne sąsiedztwo dla **uzupełniających usług**: drogeria, apteka, piekarnia, gastronomia, paczkomaty
- Sieć wybrała tę lokalizację – **potwierdzenie potencjału** handlowego trasy



Budowa Dino – informacja właściciela działki, stan 11.2026. Najbliższy działający Dino: Grodzisk Maz., ul. Bałtycka 48 (Google Maps). Zdjęcie: Google, Airbus, Maxar Technologies.

RYNEK NAJMU

Hale w okolicy – stawki

OGŁOSZENIE	LOKALIZACJA	OD DZIAŁKI	M²	CZYNSZ / MIES.	ZŁ/M²
Otodom ID4D5oX	Chrzanów Duży	0,2 km	1 000 + biuro	90 000 zł netto	**90**
Otodom ID4CLvx	Chrzanów Duży (nowa)	0,8 km	1 064	59 900 zł netto	**56,30**
Otodom ID4DDIB	Grodzisk, ul. Chrzanowska	2,9 km	350	19 000 zł netto	**54,29**
Otodom ID4y6N2	Grodzisk Maz.	3,4 km	750	30 000 zł	**40,00**
Otodom ID4CMm6	Natolin, węzeł A2	0,8 km	2 360 z biurem	94 000 zł	**39,83**
Otodom ID4BuYs	Kozerki	4,5 km	1 180	47 000 zł netto	**39,83**
Otodom ID4DCyI	Kozerki	4,4 km	992 + biuro	34 000 zł	**34,27**

34–56 zł/m²

Typowy najem małych hal (≤1 200 m²) do 5 km od działki

miesięcznie, netto

Luka podażowa: ok. 10 ofert małych hal w gminie Grodzisk wobec ok. 100 ofert magazynów >2 000 m² w gminach Grodzisk i Błonie.

Ceny ofertowe z ogłoszeń Otodom, stan 06.11.2026; zł/m² = czynsz z ogłoszenia / powierzchnia; netto – gdy wskazano w ogłoszeniu. Odległość w linii prostej od działki. ID4D5oX – magazyn z regałami wysokiego składowania (stawka przykładowa z ogłoszenia).

PERSPEKTYWY

Lokalizacja, która zyskuje na wartości

ok. 12 km

Port Polska (CPK)

Budowa lotniska centralnego w gm. Baranów – ok. 15 min od działki. Decyzja lokalizacyjna ostateczna 19.05.2026, otwarcie planowane w 2032 r.

4 min

Autostrada A2

Węzeł „Grodzisk Maz." – bezpośrednio do Warszawy, Łodzi i Poznania. DW 579 łączy działkę z węzłem i z miastem.

5 km

Zagłębie logistyczne

Parki Hillwood, Raben, Panattoni, Genesis Logistic – stały ruch dostaw i pracowników, popyt na usługi, noclegi i serwis.

0,8 km

Nowe inwestycje obok

W Chrzanowie Dużym powstaje nowa hala 1 064 m² – w ofercie najmu i sprzedaży (8,19 mln zł netto).

Działka leży między miastem, autostradą A2 i przyszłym lotniskiem centralnym – w pasie rozwoju logistyki i usług na zachód od Warszawy.

Port Polska: blog.ongeo.pl (27.05.2026) – decyzja lokalizacyjna, terminy; dojazd do terenu lotniska (Stanisławów) – Google Maps, 06.11.2026. Hala w Chrzanowie Dużym: Otodom ID4CLvx, OLX 1b12gQ, 06.11.2026.

WARUNKI

Cena

343 zł/m² netto

4 790 338 zł netto + VAT

(5 892 116 zł brutto z VAT 23%)

- **13 966 m²** – działka usługowa w MPZP
- Przy **DW 579** – ok. 16 300 pojazdów na dobę
- **2 min** do Grodziska · **4 min** do A2 · **25 min** do Warszawy
- Naprzeciwko – supermarket **Dino** w budowie
- Ok. **15 min** do terenu lotniska Port Polska



Cena za całość 13 966 m². Sprzedaż przez spółkę z o.o., faktura VAT. Niniejsze opracowanie ma charakter informacyjny i nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 § 1 Kodeksu cywilnego.

KONTAKT

Zapraszamy na prezentację działki

Chrzanów Duży · 13 966 m² · DW 579 · gm. Grodzisk Mazowiecki

Aleksander

+48 536 047 878

E-mail

investgrunty@gmail.com



Zdjęcie satelitarne: Google, Airbus, Maxar Technologies. Dokumenty (KW, wypis i wyrys z MPZP, warunki przyłączy) – udostępniamy na życzenie.