

Przykładowy raport dla działki publicznej z rejestrów — tak wygląda każdy raport Wywiadu Gruntowego.
[Zamów bezpłatną próbkę dla swojej działki →](#)

Wywiad Gruntowy — wstępne sprawdzenie działki

Działka **126102_9.0014.1/6**, Kraków (miasto), powiat Kraków, woj. małopolskie

Wywiad Gruntowy · sporządzono 06.09.2026, 21:18 · wersja opracowania 0.2.0

Podsumowanie

Najważniejsze ustalenia

- 99.8% działki w strefie wody stuletniej (Q1%)
- Plan przeznacza teren na cele nieinwestycyjne
- 99.8% działki w zasięgu zalewu przy awarii wału
- Działka w zasięgu udokumentowanej powodzi (2014-05-12)
- Działka leży w otulinie formy ochrony przyrody
- Droga publiczna dopiero 7 m — przy działce jest droga wewnętrzna

Czego nie ustalono

- Plan ogólny gminy: plan ogólny nieustalony — gmina nie ma jeszcze planu ogólnego albo nie zgłosiła jego zbioru do rejestru EziUDP — na wrzesień 2026 ma go ok. 12% gmin
- Dojazd: przy działce tylko droga wewnętrzna; publiczna 7 m (BDOT10k, stan 2025-12-31) — tytuł do korzystania z drogi wewnętrznej nie wynika z mapy
- Nie sprawdzono, czy plan był po uchwaleniu zmieniany

Zakres sprawdzenia

Obszar	Stan	Co ustalono i w jakim zakresie
Plan miejscowy	ustalono	ZP.1 — tereny przeznaczone pod zieleni urządzoną - Park (cytat § z uchwały); odczyt w 5 punktach próbnych (bez geometrii wydzieliń)
Plan ogólny gminy	nie ustalono	plan ogólny nieustalony (gmina nie ma jeszcze planu ogólnego albo nie zgłosiła jego zbioru do rejestru EziUDP — na wrzesień 2026 ma go ok. 12% gmin)
Zagrożenie powodziowe	ustalono	99.8% działki w strefie wody stuletniej; 99.8% przy awarii wału; powódzie: 2014-05-12
Ochrona przyrody	ustalono	park krajobrazowy: Bielańsko-Tyniecki Park Krajobrazowy - otulina (otulina) — 100% działki
Osuwiska	ustalono	nic na działce; w buforze 150 m: granice osuwisk, strefy aktywności osuwisk, tereny zagrożone ruchami mas ziemi
Dojazd	ustalono częściowo	przy działce tylko droga wewnętrzna; publiczna 7 m (BDOT10k, stan 2025-12-31) (tytuł do korzystania z drogi wewnętrznej nie wynika z mapy)
Sieci uzbrojenia	ustalono	stwierdzono: ciepłownicza, elektroenergetyczna, kanalizacyjna, wodociągowa (9 sond w działce)
Ruchy pionowe terenu	ustalono	średnio 1.1 mm/rok (osiadanie), 87 punktów w buforze 200 m

Co zrobić dalej

- Wystąp do RZGW Wód Polskich o stanowisko dla tej działki i zaplanuj pozwolenie wodnoprawne przed pozwoleniem na budowę.
- Odczytaj z uchwały pełne ustalenia dla tego symbolu — przeznaczenie uzupełniające, wskaźniki i zakazy (link do uchwały jest w sekcji planu miejscowego).
- Zapytaj RZGW Wód Polskich o stan i klasę wału na tym odcinku oraz o plan zarządzania ryzykiem powodziowym.
- Zapytaj RZGW, jakie zabezpieczenia powstały po ostatniej z tych dat, i zestaw odpowiedzi ze strefami Q1% i Q10% z tego raportu.
- Zapytaj sprawującego nadzór nad formą (dyrekcję parku albo RDOŚ), czy inwestycja w otulinie wymaga uzgodnienia.
- Ustal numer działki drogowej i jej właściciela (wypis z rejestru gruntów w PODGiK, księga wieczysta) i sprawdź, czy jest służebność lub umowa; przy drodze gminnej zapytaj zarządcę o zgodę na zjazd.
- Zleć mapę do celów projektowych i wstępny bilans mas ziemnych dla planowanego układu zabudowy.
- Poproś urząd gminy o wypis z planu ze stanem na dziś albo sprawdź w BIP gminy listę uchwał zmieniających ten plan.
- Poproś geologa o ocenę wpływu sąsiedniego osuwiska na tę działkę przed projektowaniem posadowienia.
- Sprawdź w urzędzie gminy, czy plan ogólny obowiązuje i czy działka leży w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Co wymaga uwagi

RYZYKO WYSOKIE

99.8% działki w strefie wody stuletniej (Q1%)

Mapy zagrożenia powodziowego obejmują 99.8% powierzchni działki wodą o prawdopodobieństwie 1% (raz na 100 lat). To obszar szczególnego zagrożenia powodzią (art. 16 pkt 34 Prawa wodnego).

Lokalizowanie na nim NOWYCH obiektów budowlanych wymaga pozwolenia wodnoprawnego, w którym Wody Polskie określają wymagania dla obiektu albo odmawiają zgody (art. 390 ust. 1 pkt 1 lit. b Prawa wodnego); obowiązują też zakazy z art. 77 ust. 1 pkt 3 — gromadzenia ścieków, nawozów i odpadów. Wpływ na kredyt i ubezpieczenie zależy od polityki konkretnej instytucji.

Czego to nie rozstrzyga: mapa nie podaje głębokości wody, a obszar szczególnego zagrożenia obejmuje też pas między brzegiem a wałem, którego strefa Q1% nie pokazuje — o kwalifikacji terenu rozstrzyga organ

Co dalej: Wystąp do RZGW Wód Polskich o stanowisko dla tej działki i zaplanuj pozwolenie wodnoprawne przed pozwoleniem na budowę.

na podstawie: udział działki w strefie wody stuletniej (Q1%)

RYZIKO WYSOKIE

Plan przeznaczania teren na cele nieinwestycyjne

Plan miejscowy określa przeznaczenie jako: tereny przeznaczone pod zieleni urządzoną - Park. Zabudowa jest tu co do zasady wyłączona albo ograniczona do obiektów towarzyszących funkcji podstawowej — zakres dopuszczeń rozstrzygają ustalenia szczegółowe uchwały. Transakcje gruntów o takim przeznaczeniu wpadają w powiecie w segment gruntów rolnych, leśnych i zieleni (mediana 69 zł/m²), a nie w budowlany.

Czego to nie rozstrzyga: segment cenowy łączy grunty rolne, leśne i zieleni; dla zieleni publicznej rynek bywa szczątkowy, więc mediana opisuje głównie grunty rolne

Co dalej: Odczytaj z uchwały pełne ustalenia dla tego symbolu — przeznaczenie uzupełniające, wskaźniki i zakazy (link do uchwały jest w sekcji planu miejscowego).

na podstawie: przeznaczenie terenu w planie miejscowym, mediana cen gruntów rolnych, leśnych i zieleni w powiecie

DO SPRAWDZENIA

99.8% działki w zasięgu zalewu przy awarii wału

Scenariusz zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzącej obejmuje 99.8% działki. Ten zasięg bywa wielokrotnie większy niż strefy zwykłego zalewu i mówi, co się stanie, gdy zawiodą urządzenia ochronne — a nie jak często woda przyjdzie.

Czego to nie rozstrzyga: temu scenariuszowi nie przypisuje się prawdopodobieństwa, a mapa nie mówi nic o stanie technicznym konkretnego wału

Co dalej: Zapytaj RZGW Wód Polskich o stan i klasę wału na tym odcinku oraz o plan zarządzania ryzykiem powodziowym.

na podstawie: udział działki w strefie zalewu przy awarii wału

DO SPRAWDZENIA

Działka w zasięgu udokumentowanej powodzi (2014-05-12)

Wstępna ocena ryzyka powodziowego (WORP) wykazuje ten teren w zasięgu znaczącej powodzi historycznej: 2014-05-12. To zapis zdarzenia, które wystąpiło — przy stanie zabezpieczeń z tamtego czasu. Nie mówi, jak często woda przyjdzie dziś (to opisują mapy zagrożenia Q10% i Q1%), ale dowodzi, że teren był zalewany.

Czego to nie rozstrzyga: zasięg w WORP jest zgeneralizowany i nie uwzględnia wałów, polderów ani przebudowy koryta z lat późniejszych

Co dalej: Zapytaj RZGW, jakie zabezpieczenia powstały po ostatniej z tych dat, i zestaw odpowiedź ze strefami Q1% i Q10% z tego raportu.

na podstawie: udokumentowane powodzie historyczne, udział działki w strefie wody stuletniej (Q1%)

DO SPRAWDZENIA

Działka leży w otulinie formy ochrony przyrody

Działkę przecina otulina: Bielańsko-Tyniecki Park Krajobrazowy - otulina. Otulina to strefa buforowa chroniąca formę przed szkodliwym oddziaływaniem z zewnątrz — obowiązują w niej łagodniejsze ograniczenia niż w samej formie, ale inwestycja może wymagać uzgodnienia.

Czego to nie rozstrzyga: otuliny rozpoznajemy po nazwie w rejestrze, bo nie mają osobnego atrybutu — a zakres ograniczeń zależy od aktu o utworzeniu formy

Co dalej: Zapytaj sprawującego nadzór nad formą (dyrekcję parku albo RDOŚ), czy inwestycja w otulinie wymaga uzgodnienia.

na podstawie: czy działka leży w otulinie formy ochrony, czy forma ochrony przyrody obejmuje działkę

DO SPRAWDZENIA

Droga publiczna dopiero 7 m — przy działce jest droga wewnętrzna

Do najbliższej drogi publicznej jest 7.3 m, a przez działkę przechodzi droga WEWNĘTRZNA. Ustawa zalicza dostęp przez drogę wewnętrzną do dostępu do drogi publicznej (art. 2 pkt 14 upzp), więc do warunków zabudowy to wystarczy. Do pozwolenia na budowę trzeba już wykazać TYTUŁ PRAWNY do korzystania z tej drogi: własność albo udział, służebność drogową albo umowę; gdy droga należy do gminy, zwykle wystarczy zgoda zarządcy na zjazd. Pomiar na danych BDOT10k w wersji 2025-12-31.

Czego to nie rozstrzyga: z map nie wynika, kto jest właścicielem drogi wewnętrznej — kategoria pochodzi z atrybutu zarządzania w BDOT10k, nie z księgi wieczystej

Co dalej: Ustal numer działki drogowej i jej właściciela (wypis z rejestru gruntów w PODGiK, księga wieczysta) i sprawdź, czy jest służebność lub umowa; przy drodze gminnej zapytaj zarządcę o zgodę na zjazd.

na podstawie: odległość do najbliższej drogi publicznej, odległość do najbliższej drogi wewnętrznej, jak droga wewnętrzna biegnie względem działki: przez działkę, przy granicy, w odległości

INFORMACJA

Różnica wysokości w obrębie działki: 5.4 m

Teren opada od 207.2 do 201.8 m n.p.m. Przy takiej deniwelacji wyrównanie terenu i bilans mas ziemnych przestają być drobiazgiem kosztorysu.

Czego to nie rozstrzyga: różnica wysokości nie mówi, gdzie na działce przebiega skarpa ani czy da się ją ominąć układem zabudowy

Co dalej: Zleć mapę do celów projektowych i wstępny bilans mas ziemnych dla planowanego układu zabudowy.

na podstawie: najwyższy punkt działki, najniższy punkt działki

INFORMACJA

Nie sprawdzono, czy plan był po uchwaleniu zmieniany

Ustalenia planu pochodzą z usługi mapowej i z tekstu pierwotnego uchwały. Żadne z tych źródeł nie informuje o późniejszych zmianach planu, częściowych uchyleniach ani o wyrokach sądów administracyjnych stwierdzających nieważność jego części — a takie zdarzenia są częste.

Czego to nie rozstrzyga: brak informacji o zmianach nie znaczy, że planu nie zmieniano — znaczy, że tego nie sprawdzono

Co dalej: Poproś urząd gminy o wypis z planu ze stanem na dziś albo sprawdź w BIP gminy listę uchwał zmieniających ten plan.

na podstawie: co wiadomo o zmianach, uchyleniach i wyrokach dotyczących planu

INFORMACJA

Osuwisko w sąsiedztwie działki

Na samej działce nic nie stwierdzono, ale w promieniu 150 m rysunek SOPO pokazuje: granice osuwisk, strefy aktywności osuwisk, tereny zagrożone ruchami mas ziemi. Osuwisko nie zatrzymuje się na granicy ewidencyjnej — skarpa główna potrafi się cofać, a prace ziemne na sąsiedniej działce zmieniają warunki na tej.

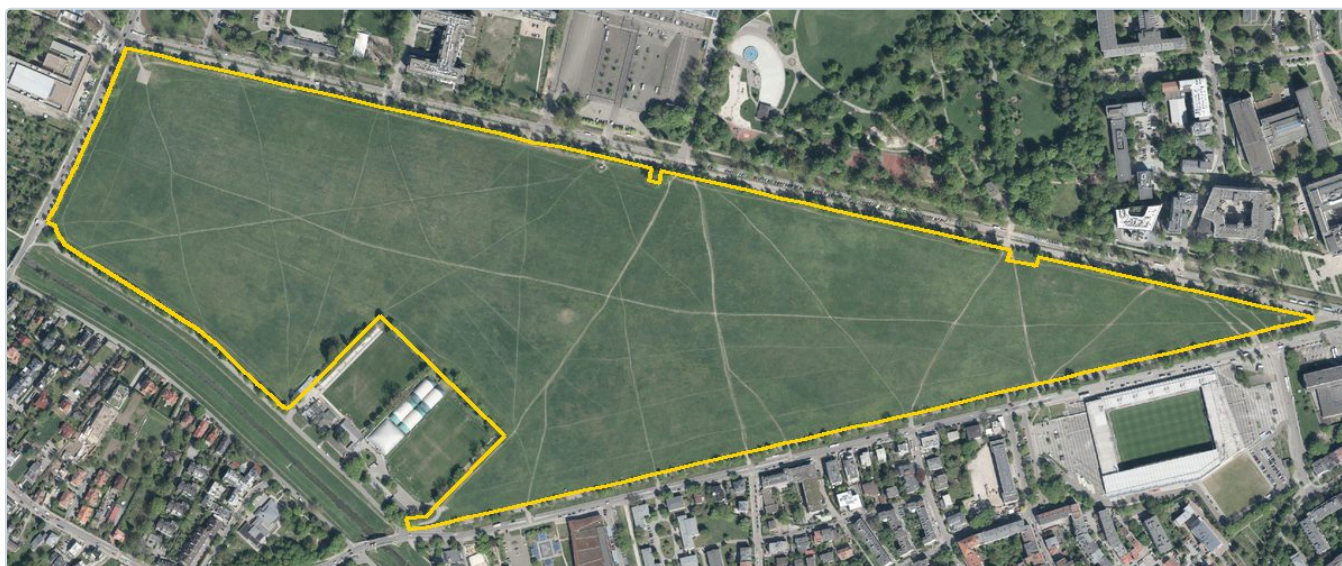
Czego to nie rozstrzyga: z rysunku nie odczytamy odległości osuwiska od granicy działki ani kierunku, w którym się przemieszcza

Co dalej: Poproś geologa o ocenę wpływu sąsiedniego osuwiska na tę działkę przed projektowaniem posadowienia.

na podstawie: osuwiska w otoczeniu działki

Działka

Identyfikator	126102_9.0014.1/6
Położenie	Kraków (miasto), powiat Kraków
Obręb	K-14
Powierzchnia	411 048 m ²
Obwód	3 919 m
Współrzędne środka	50.05973 N, 19.91016 E



Ortofotomapa (GUGiK, mozaika WCS). Żółty obrys — granica działki wg ULDK; wycinek obejmuje 50 m wokół niej. Najnowszy nalot RGB w skorowidzu dla tego miejsca: 2025-04-28; sama mozaika nie jest datowana. Rozdzielczość pobranego kafla: 0.5 m/piksel.

najnowszy nalot RGB w skorowidzu dla tego miejsca: 2025-04-28

Co mówi plan miejscowy

ZP.1 — we wszystkich 5 sprawdzonych punktach

Usługa nie udostępnia geometrii wydzielań, więc zasięg tego przeznaczenia ustalono odczytem w punktach próbnych — **pełnego pokrycia działki nie ustalono**. Dokładny przebieg granic odczytaj z rysunku planu.

Przeznaczenie	tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną - Park
Plan	BŁONIA KRAKOWSKIE
Uchwała	CXII/1699/14
Uchwalono	09.07.2014
Ogłoszono w dzienniku wojewódzkim	17.07.2014

Obowiązuje od	01.08.2014
Status aktu wg źródła	obowiązujący
Dokument źródłowy	bip.krakow.pl

Późniejszych zmian planu, częściowych uchyień ani wyroków sądów administracyjnych **nie sprawdzano** — usługa mapowa o nich nie informuje. Aktualny stan prawny potwierdź w BIP gminy albo wypisem z planu.

§ 19 uchwały — Uchwała nr CXII/1699/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Błonia Krakowskie” ([tekst aktu w dzienniku urzędowym](#))

§ 19. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem ZP.1 Błonia Krakowskie o przeznaczeniu podstawowym pod zieleń urządzonej – park miejski. 2. W wyznaczonym terenie znajduje się obszar, o którym mowa w

Cytat pochodzi z tekstu PIERWOTNEGO uchwały ogłoszonego w dzienniku urzędowym województwa. Późniejsze zmiany planu, częściowe uchylenia i wyroki sądów administracyjnych nie są w nim uwzględnione — aktualny stan prawny potwierdź w BIP gminy albo wypisem z planu. **To paragraf ustanawiający teren, a nie komplet ustaleń dla niego** — wskaźniki i zakazy bywają w ustaleniach ogólnych albo w innym rozdziale uchwały.

Parametry zabudowy: co ustalono, czego nie zbadano

Maksymalna wysokość zabudowy	nie zbadano — odczytaj z treści uchwały
Intensywność zabudowy	nie zbadano — odczytaj z treści uchwały
Powierzchnia biologicznie czynna	nie zbadano — odczytaj z treści uchwały
Powierzchnia zabudowy	nie zbadano — odczytaj z treści uchwały
Linie zabudowy	nie zbadano — odczytaj z treści uchwały
Miejsca postojowe	nie zbadano — odczytaj z treści uchwały
Minimalna powierzchnia działki	nie zbadano — odczytaj z treści uchwały
Geometria dachu	nie zbadano — odczytaj z treści uchwały
Zakazy i ograniczenia	nie zbadano — odczytaj z treści uchwały

„Nie zbadano” nie znaczy „plan nie ustala”: czytamy paragraf ustanawiający teren, a nie ustalenia szczegółowe całej uchwały.

sprawdzono 5 punktów próbnych rozłożonych po działce, odczyt uzyskano w 5 punktach; usługa mapowa nie informuje o późniejszych zmianach planu, częściowych uchyleniach ani wyrokach sądów administracyjnych — aktualny stan prawny potwierdź w BIP gminy albo wypisem z planu

Zagrożenie powodziowe

Woda raz na 10 lat (Q10%)	0.0% powierzchni
Woda raz na 100 lat (Q1%)	99.8% powierzchni

Woda raz na 500 lat (Q0,2%)	100.0% powierzchni
Przy awarii wału lub budowli piętrzącej	99.8% powierzchni
Obszar narażony na powódź (WORP)	tak
Udokumentowane powodzie	2014-05-12
Kwalifikacja z map ryzyka (MRP)	niskie ryzyko Mapy ryzyka powodziowego opisują skutki zalewu dla ludzi i mienia (liczba zagrożonych mieszkańców, rodzaj zabudowy i działalności), a nie zasięg ani prawdopodobieństwo wody — te są w wierszach powyżej. Teren niezabudowany bywa więc kwalifikowany jako niskiego ryzyka mimo pełnego zasięgu zalewu.
Głębokość wody	głębokości wody nie odczytujemy w tej wersji raportu: usługa INSPIRE, z której pobieramy strefy zalewu, nie publikuje warstw głębokości. Głębokość w klasach (do 0,5 m, 0,5–2 m, 2–4 m, powyżej 4 m) jest do wglądu na Hydroportalu Wód Polskich (wody.isok.gov.pl) i w arkuszach PDF map zagrożenia powodziowego — brak tej liczby w raporcie nie oznacza płytkiej wody
Edycja map	MZP/MRP z 2022-09-07

obszar szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 Prawa wodnego przybliżamy sumą stref Q10% i Q1%; przybliżenie pomija tereny między linią brzegu a wałem — o zakazach zabudowy rozstrzyga organ

Osuwiska i ruchy mas ziemi

Strefy aktywności osuwisk	0% powierzchni działki
W buforze 150 m	granice osuwisk, strefy aktywności osuwisk, tereny zagrożone ruchami mas ziemi — poza działką

udziały policzone rastrowo z rysunku usługi w siatce 5 m/px (377x180 px, bufor 150 m wokół działki); usługa SOPO nie udostępnia zapytań o atrybuty, więc podajemy udział powierzchni, a NIE numer osuwiska z rejestru ani stopnia aktywności — kartę dokumentacyjną osuwiska wydaje PIG-PIB; udział powierzchni podajemy WYŁĄCZNIE dla stref aktywności osuwisk — pozostałe warstwy rysują się liniowo i ich udział rósłby wraz z rozdzielczością, czyli byłby artefaktem, a nie pomiarem; poza działką, w buforze, widoczne: granice osuwisk, strefy aktywności osuwisk, tereny zagrożone ruchami mas ziemi

Formy ochrony przyrody

Forma	Relacja do działki
park krajobrazowy: Bielańsko-Tyniecki Park Krajobrazowy - otulina (otulina) PL.ZIPOP.1393.PK.115	obejmuje całą działkę (100%)

pomnik przyrody: drzewo — Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i> PL.ZIPOP.1393.PP.1261011.1039	181 m
park krajobrazowy: Bielańsko-Tyniecki Park Krajobrazowy PL.ZIPOP.1393.PK.115	185 m
pomnik przyrody: drzewo — Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> PL.ZIPOP.1393.PP.1261011.1021	224 m
pomnik przyrody: drzewo — Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> PL.ZIPOP.1393.PP.1261011.2846	312 m
pomnik przyrody: drzewo — Wiąz szypułkowy - <i>Ulmus laevis</i> (<i>Ulmus pedunculata</i>, <i>Ulmus effusa</i>) PL.ZIPOP.1393.PP.1261011.1112	347 m
pomnik przyrody: drzewo — Jesion wyniosły - <i>Fraxinus excelsior</i> PL.ZIPOP.1393.PP.1261011.2977	409 m
pomnik przyrody: drzewo — Klon pospolity (Klon zwyczajny) - <i>Acer platanoides</i> PL.ZIPOP.1393.PP.1261011.888	410 m
pomnik przyrody: drzewo — Klon pospolity (Klon zwyczajny) - <i>Acer platanoides</i> PL.ZIPOP.1393.PP.1261011.887	411 m
pomnik przyrody: drzewo — Klon pospolity (Klon zwyczajny) - <i>Acer platanoides</i> PL.ZIPOP.1393.PP.1261011.889	411 m
pomnik przyrody: drzewo — Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - <i>Aesculus hippocastanum</i> PL.ZIPOP.1393.PP.1261011.886	414 m
pomnik przyrody: drzewo — Klon pospolity (Klon zwyczajny) - <i>Acer platanoides</i> PL.ZIPOP.1393.PP.1261011.885	418 m

sprawdzono 5000 m wokół działki (pomniki przyrody: 500 m) — znaleziono 47 form

Ukształtowanie terenu

Wysokość	201.8–207.2 m n.p.m.
Spadek średni / maksymalny	3.0% / 88.4%
Wysokość obiektów i zieleni (P90)	0.0 m

siatka 1 m, układ wysokościowy PL-EVRF2007-NH, 411062 komórek w granicach działki (okno 1602×620 m, bufor 10 m); spadek: p95 7.3%, p99 15.3% — na siatce 1 m maksimum (88.4%) łapie krawężniki, schody i mury oporowe, więc o stromiznie działki mówi p95, a nie wartość maksymalna; ekspozycja dominująca N (0°) na 19% komórek nachylonych ponad 2%; nad gruntem: mediana 0.01 m, p90 0.03 m, maksimum 31.90 m; 2% powierzchni ponad 2 m i 1% ponad 5 m nad gruntem (NMPT – NMT nie odróżnia budynku od drzewa); georeferencja potwierdzona niezależnie: usługa punktowa GUGiK daje 202.80 m w punkcie kontrolnym, raster 202.76–202.79 m; nasłonecznienia NIE modelowano: uczciwy rachunek wymaga zacienienia przez sąsiednią zabudowę i rzeźbę (horyzont z NMPT, którego dla części kraju nie ma) — podane są wyłącznie spadek i ekspozycja; usługa nie podaje daty nalotu dla konkretnej działki (metadane mówią tylko: zbiór aktualizowany w trybie ciągłym), więc raport nie może napisać „stan na dzień” — gęstość skaningu to 4, 6 albo 12 pkt/m2 zależnie od obszaru

Kontekst cen gruntu w powiecie

Ceny transakcyjne z aktów notarialnych (Rejestr Cen Nieruchomości) dla powiatu Kraków (małopolskie), lata 2020–2026. To statystyka rynku, **nie wycena tej działki**: położenie, kształt, uzbrojenie i stan prawny zmieniają cenę jednostkową bardziej niż mediana powiatowa.

Segment	Transakcje	p25 / mediana / p75 (zł/m²)	Typowa powierzchnia
grunty budowlane (mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne)	1 246	294 / 674 / 2 037	962 m²
segment gruntów rolnych, leśnych i zieleni	108	29 / 69 / 181	1 698 m²
wszystkie grunty łącznie (w tym 2 248 bez rozpoznanego przeznaczenia)	3 602	223 / 624 / 1 912	907 m²
Zmiana mediany rok do roku	-0.9% (2024 → 2025)		

Powierzchnia tej działki jest wielokrotnie większa od typowej transakcji w powiecie — statystyka opisuje inny rynek niż nieruchomość tej wielkości.

Plan przeznacza teren pod: tereny przeznaczone pod zielenią urządzone - Park. Grunt o takim przeznaczeniu nie jest przedmiotem obrotu w segmentach, dla których liczymy ceny — podajemy wyłącznie kontekst cen w powiecie. To nie jest operat szacunkowy ani wycena.

ceny transakcyjne gruntu w powiecie Kraków (małopolskie): 3602 transakcji z lat 2020–2026, stan indeksu 2026-09-06

Ile się tu buduje

Pozwolenia — Kraków	41 777 w oknie 2016-01-01..2026-09-04
Ostatnie 3 lata	9 750 (-22.3%)

po nazwie (nazwa gminy); rejestr GUNB nie zawiera współrzędnych, więc jest to sąsiedztwo administracyjne, nie promień w metrach

Dojazd i infrastruktura

Najbliższa droga publiczna	7.3 m — droga powiatowa, nr 2262K (droga zbiorcza), nawierzchnia: masa bitumiczna
Najbliższa droga wewnętrzna	oś przebiega przez działkę — droga wewnętrzna bywa dostępem do drogi publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu przestrzennym, ale tylko wtedy, gdy inwestor ma tytuł do korzystania z niej (udział, służebność, zgoda właściciela) — tego z mapy nie widać
Napowietrzna linia wysokiego napięcia	2364.8 m
Najbliższy ciek	33.9 m — rzeka lub strumień (Rudawa)
Sieć gazowa	nie ustalamy z tego źródła — patrz sekcja o sieciach uzbrojenia (GESUT) albo pytanie do operatora.

Stan danych BDOT10k w otoczeniu działki: 2025-12-31. Odległości opisują sytuację na ten dzień, nie na dziś.

najbliższa droga publiczna 7,3 m (poza działką) — kategoria: powiatowa, klasa: droga zbiorcza, nawierzchnia: masa bitumiczna, nr: 2262K; najbliższa droga wewnętrzna 0,0 m (oś przebiega przez działkę na długości 55,5 m; dojazd drogą wewnętrzną to inna sytuacja prawna niż dostęp do drogi publicznej); najbliższą napowietrzną linię SN zmierzono na 1 290,0 m, ale odległości nie podajemy: BDOT10k rejestruje wyłącznie linie napowietrzne; na terenie zabudowanym sieć SN jest kablowa i tego źródła w niej nie widać, więc odległości nie podajemy jako pomiaru; najbliższa napowietrzna linia wysokiego napięcia 2 364,8 m (pas ochronny linii WN realnie ogranicza zabudowę); ciek: rzeka lub strumień Rudawa 33,9 m (poza działką); rów melioracyjny 862,9 m (poza działką); kanał 6 002,2 m (poza działką); sieci gazowej ta warstwa nie podaje: BDOT10k (klasa OT_SUPR_L) rejestruje przewody rurowe naziemne, a nie sieć dystrybucyjną — w Krakowie nie ma tam ani jednego obiektu gazowego, w Katowicach jeden, oddalony o 7,9 km; sieci gazowej szukać w GESUT, a warunków przyłączenia u operatora; paczka BDOT10k jest przycięta do granic powiatu, a obiekt tuż za granicą mógłby być bliżej — GÓRNYM oszacowaniem są tu: kanał (6 002,2 m) — granica powiatu jest 4 356,9 m od działki; stan danych BDOT10k w otoczeniu działki: przeważa 2025-12-31, najnowszy obiekt 2026-01-23

Sieci uzbrojenia terenu

Powiatowa ewidencja sieci uzbrojenia terenu (GESUT), 9 punktów sondowanych w granicach działki. Usługa oddaje obiekty trafione w punkcie zapytania i nie podaje odległości do nich.

Sieć ciepłownicza	stwierdzona — Przewód ciepłowniczy
Sieć elektroenergetyczna	stwierdzona — Przewód elektroenergetyczny

Sieć kanalizacyjna	stwierdzona — Przewód kanalizacyjny
Sieć wodociągowa	stwierdzona — Przewód wodociągowy

w 9 sondach w obrysie działki stwierdzono sieci: ciepłownicza, elektroenergetyczna, kanalizacyjna, wodociągowa

Czy teren osiada — pomiar satelitarny (EGMS)

Radarowy pomiar InSAR podaje średnią prędkość pionową powierzchni w buforze 200 m wokół działki: wartość ujemna to osiadanie, dodatnia — wypiętrzanie. **To nie jest ocena osuwisk** — o nich mówi sekcja „Osuwiska i ruchy mas ziemi” na podstawie rejestru SOPO.

Średnia prędkość pionowa	-1.06 mm/rok (osiadanie)
Rozrzut w buforze	od -3.30 do -0.00 mm/rok — o pękaniu konstrukcji decydują różnice w obrębie działki, nie sama średnia
Podstawa pomiaru	87 punktów satelitarnych w buforze 200 m, pomiar obejmuje 73% komórek siatki nad buforem
Najbliższy punkt pomiarowy	0 m od działki

średnia z 87 punktów pomiarowych EGMS w buforze 200 m (rozrzut -3.3 ... -0.0 mm/rok; ujemna wartość = osiadanie); pokrycie siatki EGMS nad buforem 73%; EGMS-ORTHO-U-2024-patch1, okno 2020-2024

Co jest w okolicy

Odległości liczone od granicy działki, w promieniu 1000 m. Dane pochodzą z OpenStreetMap — bazy tworzonej społecznie. Obiekt niewprowadzony do OSM tu nie wystąpi, więc pusta pozycja znaczy „nie ma tego w OSM”, a nie „nie ma tego w terenie”.

Co	Najbliższy
przystanek autobusowy	12 m — Cracovia Błonia 02 (w promieniu razem: 66)
przystanek tramwajowy	27 m — Reymana 02 (w promieniu razem: 29)
przychodnia lub gabinet lekarski (także prywatny)	39 m — Sportoklinik (w promieniu razem: 15)
szpital	59 m — Krakowski Szpital Reumatologii i Rehabilitacji (w promieniu razem: 3)
przedszkole	149 m — Samorządowe Przedszkole nr 76 (w promieniu razem: 11)
sklep spożywczy (mały)	158 m — Żabka (w promieniu razem: 95)

szkoła	216 m — Zespół Państwowych Szkół Plastycznych w Krakowie (w promieniu razem: 37)
apteka	364 m — Apteka pod Kopcem (w promieniu razem: 17)
supermarket lub galeria handlowa	511 m — Jubilat (w promieniu razem: 2)

przeszukano 1000 m od granicy działki (obrys w 73 wierzchołkach); w tym promieniu nie znaleziono: stacja lub przystanek kolejowy; OpenStreetMap tworzą wolontariusze — brak obiektu w danych nie dowodzi jego braku w terenie, zwłaszcza poza dużymi miastami

Jak działka zmieniała się w czasie

Wskaźniki liczone ze zdjęć satelitarnych Sentinel-2: NDVI opisuje pokrycie roślinnością, NDBI — powierzchnie sztuczne. To pomiar odbicia światła, nie stwierdzenie, co się na działce działo; interpretacja należy do czytelnika.

Okres	NDVI	NDBI	Zachmurzenie
2020-01-03	0.65	-0.25	0%
2020-04-02	0.75	-0.27	0%
2020-09-21	0.80	-0.25	0%
2020-11-08	0.83	-0.34	0%
2021-03-03	0.52	-0.07	0%
2021-06-21	0.85	-0.47	0%
2021-09-09	0.89	-0.42	0%
2021-10-29	0.79	-0.31	0%
2022-03-25	0.37	0.04	0%
2022-06-26	0.75	-0.32	0%
2022-07-21	0.62	-0.13	0%
2022-10-31	0.74	-0.23	0%
2023-01-04	0.56	-0.19	0%
2023-05-27	0.88	-0.49	0%
2023-08-15	0.82	-0.31	0%
2023-10-14	0.77	-0.26	0%
2024-01-29	0.59	-0.25	0%
2024-06-17	0.80	-0.34	0%

2024-08-14	0.85	-0.36	0%
2024-10-18	0.79	-0.23	0%
2025-03-22	0.49	-0.03	0%
2025-06-15	0.86	-0.42	0%
2025-08-13	0.85	-0.36	0%
2025-10-20	0.82	-0.28	0%
2026-03-14	0.40	0.05	0%
2026-05-26	0.84	-0.40	0%
2026-08-14	0.73	-0.17	0%

szereg kwartalny 2020-Q1–2026-Q3: 27 punktów z 27 kwartałów, kafel MGRS-34UDA

Co widać na zdjęciu lotniczym działki i jej otoczenia

Poniższe zdania pochodzą z **modelu oglądającego ortofotomapę** z narysowaną granicą działki, a nie z oględzin w terenie ani z rejestru. Model opisuje, co widzi, i celowo nie orzeka o ryzyku ani o możliwości zabudowy — te wynikają z ustaleń rejestrowych w pozostałych sekcjach. Obserwacje uporządkowano według samooceny modelu (od najpewniejszej); liczby nie podajemy, bo nie jest prawdopodobieństwem.

Na działce (wewnątrz obrysu)

Co	Obserwacja
Sposób użytkowania	Wewnątrz obrysu znajduje się duży, otwarty teren zielony (trawnik) przecięty licznymi wąskimi ścieżkami w różnych kierunkach.
Zabudowa	W południowo-zachodniej części obrysu, w wydzielonym prostokątnym fragmencie działki, widoczny jest budynek o płaskim dachu z trzema wyraźnymi, jasnymi kopułami lub zbiornikami.

Przy granicy działki

Co	Obserwacja
Dojazd	Wzdłuż północnej granicy obrysu przebiega droga asfaltowa, przy której widoczne są zaparkowane pojazdy.
Dojazd	Wzdłuż południowej granicy obrysu przebiega droga asfaltowa.
Uzbrojenie terenu	Wzdłuż zachodniej granicy, równoległe do linii drzew, widoczne są tory kolejowe.

Zadrzewienie i zieleń	Wzdłuż zachodniej granicy obrysu, w strefie przygranicznej, widoczna jest linia drzew.
-----------------------	--

W otoczeniu — poza działką

Co	Obserwacja
Sposób użytkowania	Poza południowo-wschodnią granicą obrysu widoczny jest duży stadion sportowy z boiskiem i trybunami.

7 obserwacji z modelu wizyjnego oglądającego ortofotomapę z zaznaczoną granicą działki, nie z oględzin w terenie

Czego w tym raporcie nie ma

Poniższe informacje sprawdzaliśmy. Rozdzielamy trzy sytuacje, bo znaczą co innego: wynik negatywny w zbadanym zakresie, brak danych u źródła i awarię pobrania.

Źródło nie obejmuje tej działki, gminy albo powiatu

Plan ogólny gminy	gmina nie ma jeszcze planu ogólnego albo nie zgłosiła jego zbioru do rejestru EziUDP — na wrzesień 2026 ma go ok. 12% gmin
-------------------	--

Metodologia i ograniczenia

Ortofotomapa

- usługa nie podaje daty obrazu, który zwraca — podana data pochodzi ze skrowidza i opisuje najnowszy nalot RGB dostępny dla tego miejsca, a nie z pewnością ten konkretny kafel; datę wiążącą daje dopiero pobranie datowanego arkusza z opendata.geoportal.gov.pl
- kafel odczytany z cache (bez ponownego pobrania)
- kafel zamówiono w 0.5 m/px zamiast natywnych 0.05 m/px — w natywnej miałby ok. 470 Mpx i nie zmieściłby się w budżecie czasu raportu

Plan miejscowy

- udziały powierzchni oszacowane z 5 punktów z odczytem (usługa nie udostępnia geometrii wydzielen) — to przybliżenie, nie pomiar
- cytat § 19 z tekstu uchwały w dzienniku urzędowym
- status aktu w spisie rocznika dziennika: „obowiązujący” — to pole rozstrzyga o uchyleniu CAŁEGO aktu; częściowych nieważności z wyroków sądów administracyjnych nie pokazuje (pomiar: akt planu z pięcioma wyrokami stwierdzającymi nieważność części ma tam nadal status „obowiązujący”)

Zagrożenie powodziowe

- udziały powierzchni policzone rastrowo w siatce 1 m/px (1582x600 px)
- zadeklarowany w metadanych termin przeglądu map minął 2025-12-22, a usługa nie serwuje nowszej edycji — mapy obowiązują do czasu zatwierdzenia i podania do publicznej wiadomości edycji zaktualizowanej (przegląd co 6 lat, art.

Formy ochrony przyrody

- granice form w rejestrze mają charakter poglądowy i nie stanowią prawnego ustalenia ich przebiegu — przy odległościach rzędu metrów rozstrzyga akt prawny o utworzeniu formy i pomiar w terenie
- relację ustalono z części wspólnej geometrii: objęcie działki od 99% jej powierzchni, nakładanie częściowe powyżej 1 m² części wspólnej, styk granic przy zerowej części wspólnej; przy braku części wspólnej podajemy zmierzoną odległość, także ułamek metra
- otuliny rozpoznane po nazwie (rejestr nie ma osobnego atrybutu) — otulina to strefa buforowa o innym reżimie prawnym niż sama forma

Obserwacje ze zdjęcia lotniczego

- model opisuje, co widać na zdjęciu, i nie orzeka o ryzyku ani o możliwości zabudowy — te wynikają z rejestrów (zasada nr 3)
- kadr obejmuje bufor wokół działki, więc znaczna jego część to teren sąsiedni; granicę wskazano modelowi żółtym obrysem, a każda obserwacja niesie położenie względem niego

Zmiany w czasie (Sentinel-2)

- wskaźniki liczone wyłącznie z pikseli leżących w granicach działki, po odsianiu chmur, cieni i śniegu maską SCL w oknie działki (eo:cloud_cover sceny opisuje kafel 110×110 km i nie mówi nic o działce)
- kolumna Zachmurzenie to udział pikseli 20 m działki odrzuconych przez SCL (chmury, cienie, cirrus, śnieg, brak danych) — nie zachmurzenie sceny
- odbicie liczone jako DN/10000: piksele COG-a są już w tej skali, a offset -0,1 z raster:bands opisuje produkt ESA, nie zawartość pliku
- działka obejmuje 4105 pikseli 10 m i 1029 pikseli 20 m

Sieci uzbrojenia terenu

- GetFeatureInfo to sonda w jednym pikselu wraz z tolerancją kilku pikseli, a nie przeszukanie okna: pytaliśmy w skali ok. 1:5000 (1.40 m na piksel), więc zakresem wyniku są punkty sond, a nie powierzchnia działki
- obecność sieci w ewidencji nie przesądza ani o możliwości przyłączenia, ani o jego koszcie — warunki przyłączenia wydaje gestor sieci na wniosek (art. 7 Prawa energetycznego; art. 19a ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków)

Otoczenie działki

- dane z instancji Overpass overpass.openstreetmap.fr (skonfigurowanej)
- stan bazy OSM: 2026-09-06T21:16:36Z

Raport powstał wyłącznie z publicznych rejestrów i danych otwartych. Nie zawiera i nie może zawierać danych właścicielskich z ewidencji gruntów i budynków (EGiB) — te wymagają wniosku do właściwego PODGiK. Opracowanie jest WSTĘPNYM sprawdzeniem działki: nie jest pełnym badaniem due diligence, kompletną interpretacją planu miejscowego, operatem szacunkowym, opinią prawną ani potwierdzeniem możliwości zabudowy. Ustalenia mają jakość danych źródłowych w dniu sporządzenia; przed decyzją inwestycyjną zweryfikuj je u źródła.

Źródła danych

- Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k), Główny Urząd Geodezji i Kartografii — dane państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniane nieodpłatnie (art. 40a ust. 2 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne). Stan danych BDOT10k w otoczeniu działki: przeważa 2025-12-31, najnowszy obiekt 2026-01-23.
- Contains modified Copernicus Sentinel data 2020-2026; przetworzenie: Element 84 / AWS Open Data (earth-search, kolekcja sentinel-2-l2a)
- Dane pochodzą z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego — Główny Urząd Geodezji i Kartografii (usługa ULDK).
- EGMS Ortho (Level 3), składowa pionowa, release 2020–2024. Generated using European Union's Copernicus Land Monitoring Service information; European Environment Agency (EEA); contains modified Copernicus Sentinel data. Dane przetworzone przez SzopaLabs (uśrednienie prędkości w buforze działki). Nie jest to oficjalne poparcie UE dla tego opracowania. DOI produktu Ortho–Vertical: 10.2909/9abe5dd1-3639-4aeb-a8de-ec2eb2f7fc93 (rekord EEA opisuje release 2019–2023; użyto nowego 2020–2024).
- Formy ochrony przyrody: Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, Geoserwis GDOŚ / Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody (sdi.gdos.gov.pl), licencja CC0 1.0.
- Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego (MZIP/MRP) oraz wstępna ocena ryzyka powodziowego (WORP) — Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej (ISOK). Dane pobrane przez usługi INSPIRE wody.isok.gov.pl. Brak ograniczeń w publicznym dostępie, brak warunków dostępu i użytkowania.
- Numeryczny Model Terenu i Numeryczny Model Pokrycia Terenu (siatka 1 m, układ wysokościowy PL-EVRF2007-NH) — Główny Urząd Geodezji i Kartografii, państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny (PZGiK), zbiór PL.PZGiK.205/ISOK. Dane bez opłat i bez ograniczeń w dostępie publicznym (deklaracja w metadanych usługi: Fees=none, AccessConstraints=none).
- Obserwacje ze zdjęcia sporządzone automatycznie na podstawie ortofotomapy GUGiK; opis pochodzi z modelu i nie stanowi oględzin nieruchomości.
- Ortofotomapa: Główny Urząd Geodezji i Kartografii (geoportal.gov.pl), usługa PZGiK/ORTO — brak opłat. Skorowidze ortofotomapy: GUGiK, usługa WFS Skorowidze — brak ograniczeń.
- Otoczenie i usługi: © autorzy OpenStreetMap, <https://www.openstreetmap.org/copyright>, licencja ODbL
- Ustalenia planistyczne za Krajową Integracją Miejsowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego, Główny Urząd Geodezji i Kartografii. Wiążąca jest treść uchwały ogłoszona przez gminę.
- Wykorzystano dane z bazy Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO), Państwowy Instytut Geologiczny — Państwowy Instytut Badawczy.
- Wykorzystano dane z powiatowych baz Geodezyjnej Ewidencji Sieci Uzbrojenia Terenu (GESUT), udostępniane przez usługi zarejestrowane w EziUDP (GUGiK).
- Wykorzystano/opracowano na podstawie danych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego — Rejestr Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń (RWDZ).
- Wykorzystano/opracowano na podstawie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego — Rejestr Cen Nieruchomości, Główny Urząd Geodezji i Kartografii, geoportal.gov.pl.