

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 **126105_9.0120.107/1**, Kraków (miasto), powiat Kraków, woj. małopolskie

Wywiad Gruntowy · sporządzono 06.09.2026, 21:16 · wersja opracowania 0.2.0

Podsumowanie

Najważniejsze ustalenia

- Działka leży w terenie komunikacyjnym
- Pomnik przyrody 14 m od działki

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
- Nie sprawdzono, czy plan był po uchwaleniu zmieniany

Zakres sprawdzenia

Obszar	Stan	Co ustalono i w jakim zakresie
Plan miejscowy	ustalono	KDLT.2 — Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej z torowiskiem tramwajowym (cytat § z uchwały); odczyt w 5 punktach próbnych (bez geometrii wydzielen)
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	nie stwierdzono w zbadanym zakresie	poza strefami zalewu map zagrożenia powodziowego (Q10%, Q1%, Q0,2%); poza WORP
Ochrona przyrody	nie stwierdzono w zbadanym zakresie	żadna forma nie obejmuje działki (promień 500 m); najbliższa: pomnik przyrody „drzewo — Leszczyna turecka (Leszczyna drzewiasta) - Corylus colurna” 14 m
Osuwiska	nie stwierdzono w zbadanym zakresie	nic nie stwierdzono (bufor 150 m)
Dojazd	ustalono	oś drogi publicznej przebiega przez działkę — droga powiatowa (BDOT10k, stan 2025-12-31)
Sieci uzbrojenia	ustalono	stwierdzono: ciepłownicza, elektroenergetyczna, gazowa, kanalizacyjna, telekomunikacyjna, wodociągowa (6 sond w działce)

Co zrobić dalej

- Zapytaj zarządcę drogi i urząd gminy o plany realizacji pasa drogowego i o regulację jego stanu prawnego.
- Sprawdź w CRFOP uchwałę ustanawiającą ten pomnik i uzgodnij z gminą zakres prac ziemnych w jego sąsiedztwie.
- Poproś urząd gminy o wypis z planu ze stanem na dziś albo sprawdź w BIP gminy listę uchwał zmieniających ten plan.
- Sprawdź w urzędzie gminy, czy plan ogólny obowiązuje i czy działka leży w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Co wymaga uwagi

RYZIKO WYSOKIE

Działka leży w terenie komunikacyjnym

Plan wskazuje teren drogowy we wszystkich 5 sprawdzonych punktach — przeznaczenie: Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej z torowiskiem tramwajowym. Teren pod drogę publiczną nie jest gruntem inwestycyjnym. Jeśli to plan uniemożliwił dotychczasowe korzystanie z nieruchomości albo je istotnie ograniczył, właściciel może żądać od gminy odszkodowania albo wykupu (art. 36 ust. 1 upzp); przy podziale nieruchomości działki wydzielone pod drogi publiczne przechodzą na gminę z mocy prawa, za odszkodowaniem (art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Droga publiczna już tu przebiega, więc przeznaczenie utrzuca stan istniejący, a nie zapowiada wywłaszczenia pod nową inwestycję.

Czego to nie rozstrzyga: z mapy nie wynika, czy roszczenie z art. 36 ust. 1 upzp przysługuje — zależy to od tego, jak teren był wykorzystywany przed planem

Co dalej: Zapytaj zarządcę drogi i urząd gminy o plany realizacji pasa drogowego i o regulację jego stanu prawnego.

na podstawie: przeznaczenie terenu w planie miejscowym, udział powierzchni działki w tym przeznaczeniu, sposób ustalenia udziału powierzchni: pomiar na geometrii albo punkty próbne, odległość do najbliższej drogi publicznej

DO SPRAWDZENIA

Pomnik przyrody 14 m od działki

„drzewo — Leszczyna turecka (Leszczyna drzewiasta) - *Corylus colurna*” znajduje się 14 m od granicy działki. Zakazy wokół pomnika przyrody nie obowiązują z mocy samej ustawy: rada gminy MOŻE wprowadzić w uchwale ustanawiającej wybrane zakazy z katalogu art. 45 ustawy o ochronie przyrody (m.in. niszczenia, prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, zmiany stosunków wodnych). Jeśli je wprowadzono, ograniczają prace ziemne i posadowienie w zasięgu korony i korzeni.

Czego to nie rozstrzyga: odległość liczymy do punktu z rejestru, a nie do obrysu korony drzewa — realny zasięg oddziaływania bywa większy

Co dalej: Sprawdź w CRFOP uchwałę ustanawiającą ten pomnik i uzgodnij z gminą zakres prac ziemnych w jego sąsiedztwie.

na podstawie: rodzaj formy ochrony przyrody, odległość formy ochrony przyrody od 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.

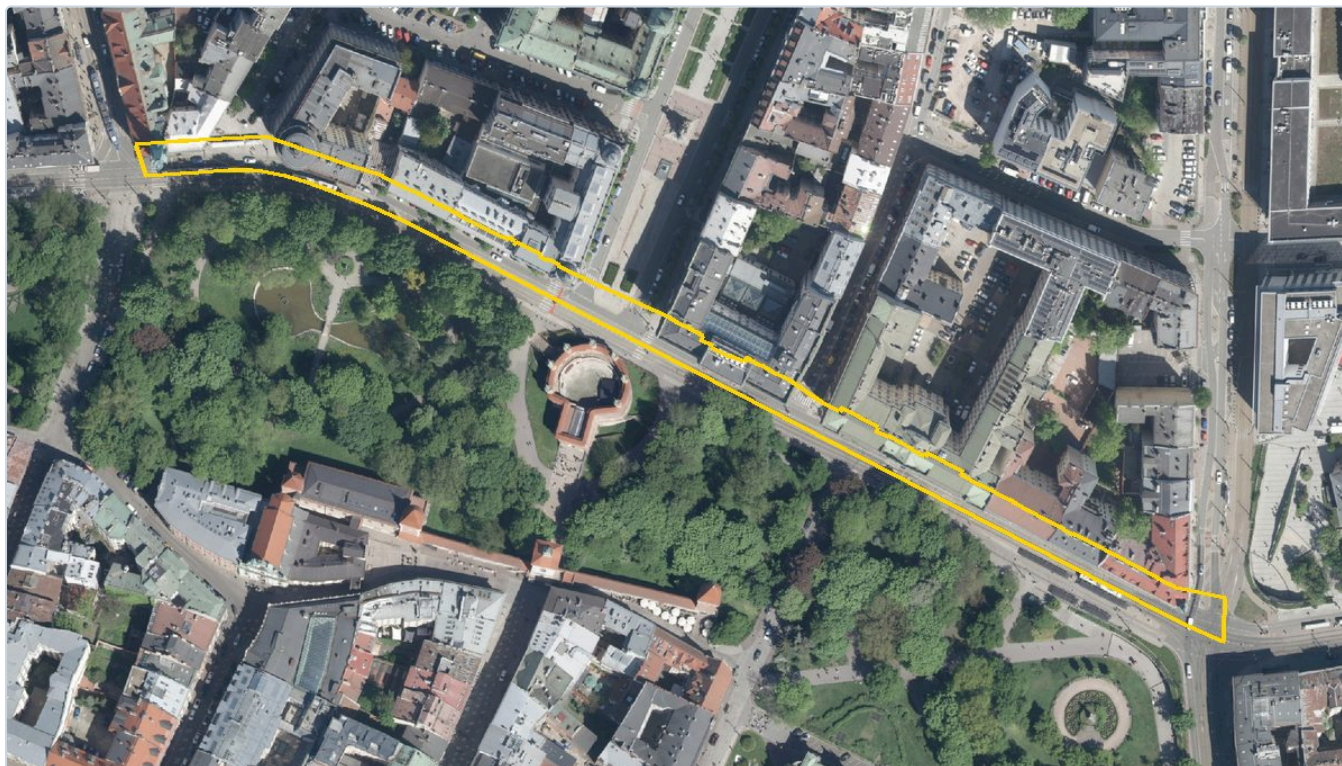
Czego to nie rozstrzyga: brak informacji o zmianach nie znaczy, że planu nie zmieniano — znaczy, że tego nie sprawdzono

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

Działka

Identyfikator	126105_9.0120.107/1
Położenie	Kraków (miasto), powiat Kraków
Obręb	S-120
Powierzchnia	5 710 m ²
Obwód	977 m
Współrzędne środka	50.06560 N, 19.94219 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 kafła: 0.25 m/piksel.

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

Co mówi plan miejscowy

KDLT.2 — we wszystkich 5 sprawdzonych punktach

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

Przeznaczenie	Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej z torowiskiem tramwajowym
Plan	KLEPARZ
Uchwała	LIII/1464/21
Uchwalono	18.02.2021
Ogłoszono w dzienniku wojewódzkim	24.02.2021
Obowiązuje od	11.03.2021
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.

§ 179 uchwały — Uchwała Nr LIII/1464/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kleparz” ([tekst aktu w dzienniku urzędowym](#))

§ 179. 1. Wyznacza się Tereny Komunikacji, z podziałem na: 1) Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne: a) klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym, oznaczone symbolem KDZT.1, b) klasy zbiorczej, oznaczone symbolami KDZ.1, KDZ.2, c) klasy lokalnej z torowiskiem tramwajowym, oznaczone symbolami KDLT.1, KDLT.2, KDLT.3, KDLT.4, d) klasy lokalnej, oznaczone symbolami KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.4, KDL.5, KDL.6, e) klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.5, KDD.6, KDD.7, KDD.8, KDD.9, KDD.10, KDD.11, KDD.12, KDD.13, KDD.14, KDD.15, KDD.16, KDD.17, KDD.18, KDD.19, KDD.20, KDD.21, KDD.22, KDD.23, KDD.24, KDD.25, KDD.26, KDD.27, KDD.28, KDD.29, KDD.30; 2) Teren drogi wewnętrznej, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę wewnętrzną, oznaczony symbolem KDW.1; 3) Tereny ciągów pieszo-rowerowych, o podstawowym przeznaczeniu pod pu [...]

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%)	0.0% powierzchni
Woda raz na 500 lat (Q0,2%)	0.0% powierzchni
Przy awarii wału lub budowli piętrzącej	0.0% powierzchni
Obszar narażony na powódź (WORP)	nie
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

krajowe rejestry zagrożenia powodziowego nie wykazują tej działki w żadnej strefie zalewu ani w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi (WORP)

Osuwiska i ruchy mas ziemi

Strefy aktywności osuwisk	0% powierzchni działki
Wynik	w odczytanych warstwach (granice osuwisk, strefy aktywności osuwisk, tereny zagrożone ruchami mas ziemi) nic nie stwierdzono ani na działce, ani w buforze 150 m

udziały policzone rastrowo z rysunku usługi w siatce 5 m/px (145x100 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

Formy ochrony przyrody

Forma	Relacja do działki
pomnik przyrody: drzewo — Leszczyna turecka (Leszczyna drzewiasta) - Corylus colurna PL.ZIPOP.1393.PP.1261011.943	14 m
pomnik przyrody: drzewo — Bożodrzew gruczołkowaty (Ajlant wyniosły) - Ailanthus altissima PL.ZIPOP.1393.PP.1261011.992	176 m
pomnik przyrody: drzewo — Klon francuski (Acer monspessulanum) PL.ZIPOP.1393.PP.1261011.3253	214 m
pomnik przyrody: drzewo — Lipa drobnolistna - Tilia cordata PL.ZIPOP.1393.PP.1261011.914	240 m
pomnik przyrody: drzewo — Dąb szypułkowy - Quercus robur PL.ZIPOP.1393.PP.1261011.945	278 m
pomnik przyrody: drzewo — Platan klonolistny - Platanus xacerifolia (Platanus xhispanica) PL.ZIPOP.1393.PP.1261011.858	375 m
park krajobrazowy: Bielańsko-Tyniecki Park Krajobrazowy - otulina (otulina) PL.ZIPOP.1393.PK.115	1 080 m
park krajobrazowy: Bielańsko-Tyniecki Park Krajobrazowy PL.ZIPOP.1393.PK.115	2 264 m
użytek ekologiczny: Staw Dąbski PL.ZIPOP.1393.UE.1261011.36	2 802 m
użytek ekologiczny: Kamieniołom Libana PL.ZIPOP.1393.UE.1261011.50	2 912 m
użytek ekologiczny: Dolina Prądnika PL.ZIPOP.1393.UE.1261011.33	3 140 m

użytek ekologiczny: Zakrzówek - enklawa wschodnia	3 181 m
PL.ZIPOP.1393.UE.1261011.56	

sprawdzono 5000 m wokół działki (pomniki przyrody: 500 m) — znaleziono 20 form

Ukształtowanie terenu

Wysokość	212.4–215.8 m n.p.m.
Spadek średni / maksymalny	3.4% / 17.9%
Wysokość obiektów i zieleni (P90)	2.0 m

siatka 1 m, układ wysokościowy PL-EVRF2007-NH, 5723 komórek w granicach działki (okno 445×216 m, bufor 10 m); spadek: p95 8.6%, p99 11.8% — na siatce 1 m maksimum (17.9%) łapie krawężniki, schody i mury oporowe, więc o stromiznie działki mówi p95, a nie wartość maksymalna; ekspozycja dominująca S (180°) na 35% komórek nachylonych ponad 2%; nad gruntem: mediana 0.01 m, p90 2.05 m, maksimum 27.67 m; 10% powierzchni ponad 2 m i 6% ponad 5 m nad gruntem (NMPT – NMT nie odróżnia budynku od drzewa); georeferencja potwierdzona niezależnie: usługa punktowa GUGiK daje 213.40 m w punkcie kontrolnym, raster 213.25–213.35 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)		

Plan przeznacza teren pod: Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej z torowiskiem tramwajowym. 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	oś drogi przebiega przez działkę na długości 16 m — droga powiatowa, nr 2271K (droga lokalna), nawierzchnia: masa bitumiczna
Najbliższa droga wewnętrzna	przy granicy działki — 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	1611.3 m
Najbliższy ciek	1449.3 m — rzeka lub strumień (Wisła)
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 0,0 m (oś przebiega przez działkę na długości 15,5 m) — kategoria: powiatowa, klasa: droga lokalna, nawierzchnia: masa bitumiczna, nr: 2271K; najbliższa droga wewnętrzna 0,1 m (oś biegnie przy granicy działki, nie przez nią; dojazd drogą wewnętrzną to inna sytuacja prawna niż dostęp do drogi publicznej); najbliższą napowietrzną linię SN zmierzono na 2 822,2 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 1 611,3 m (pas ochronny linii WN realnie ogranicza zabudowę); ciek: rzeka lub strumień Wisła 1 449,3 m (poza działką); rów melioracyjny 2 424,7 m (poza działką); kanał 8 739,8 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 (8 739,8 m) — granica powiatu jest 4 028,3 m od działki; stan danych BDOT10k w otoczeniu działki: przeważa 2025-12-31, najnowszy obiekt 2026-01-22

Sieci uzbrojenia terenu

Powiatowa ewidencja sieci uzbrojenia terenu (GESUT), 6 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 — Latarnia, Przewód elektroenergetyczny, Szafa elektroenergetyczna lub kontener, Urządzenie techniczne
Sieć gazowa	stwierdzona — Przewód gazowy, Zasuwa lub zawór
Sieć kanalizacyjna	stwierdzona — Kratka ściekowa, Przewód kanalizacyjny, Studnia kanalizacyjna
Sieć telekomunikacyjna	stwierdzona — Przewód telekomunikacyjny
Sieć wodociągowa	stwierdzona — Przewód wodociągowy, Zasuwa lub zawór

w 6 sondach w obrysie działki stwierdzono sieci: ciepłownicza, elektroenergetyczna, gazowa, kanalizacyjna, telekomunikacyjna, 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	-0.53 mm/rok (osiadanie)
Rozrzut w buforze	od -0.90 do -0.20 mm/rok — o pękaniu konstrukcji decydują różnice w obrębie działki, nie sama średnia
Podstawa pomiaru	33 punktów satelitarnych w buforze 200 m, pomiar obejmuje 100% komórek siatki nad buforem
Najbliższy punkt pomiarowy	2 m od działki

średnia z 33 punktów pomiarowych EGMS w buforze 200 m (rozrzut -0.9 ... -0.2 mm/rok; ujemna wartość = osiadanie); pokrycie siatki EGMS nad buforem 100%; 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	na działce — Stary Kleparz 05 (w promieniu razem: 90)
przystanek tramwajowy	na działce — Stary Kleparz 01 (w promieniu razem: 51)
sklep spożywczy (mały)	na działce — Awiteks (w promieniu razem: 210)
apteka	51 m — Słoneczna (w promieniu razem: 32)
przychodnia lub gabinet lekarski (także prywatny)	72 m — Instytut Dermatologii (w promieniu razem: 48)
szkoła	82 m — Państwowa Szkoła Muzyczna II stopnia im. Władysława Żeleńskiego (w promieniu razem: 44)
przedszkole	175 m — Społeczne Przedszkole STO "Julek" (w promieniu razem: 6)
supermarket lub galeria handlowa	321 m — Galeria Krakowska (w promieniu razem: 7)
szpital	407 m — Wojewódzki Specjalistyczny Szpital Dziecięcy im. św. Ludwika (w promieniu razem: 6)
stacja lub przystanek kolejowy	456 m — Kraków Główny (w promieniu razem: 2)

przeszukano 1000 m od granicy działki (obrys w 23 wierzchołkach); 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 dzieje; interpretacja należy do czytelnika.

Okres	NDVI	NDBI	Zachmurzenie
2020-01-03	0.04	0.03	0%
2020-04-02	0.07	0.05	0%
2020-09-21	0.15	-0.01	0%
2020-11-08	0.08	0.06	0%
2021-03-03	0.07	0.04	0%
2021-06-21	0.15	-0.05	0%
2021-09-09	0.17	-0.04	0%
2021-10-29	0.10	0.01	0%
2022-03-25	0.06	0.06	0%

2022-06-26	0.15	-0.04	0%
2022-07-21	0.13	-0.02	0%
2022-10-31	0.07	0.04	0%
2023-01-04	0.06	0.05	0%
2023-05-27	0.22	-0.08	0%
2023-08-15	0.16	-0.05	0%
2023-10-14	0.14	-0.00	0%
2024-01-29	0.08	0.06	0%
2024-06-17	0.14	-0.03	0%
2024-08-14	0.15	-0.05	0%
2024-10-18	0.13	0.03	0%
2025-03-22	0.08	0.03	0%
2025-06-15	0.17	-0.04	0%
2025-08-13	0.14	-0.02	0%
2025-10-20	0.15	0.01	0%
2026-03-14	0.06	0.06	0%
2026-05-26	0.16	-0.05	0%
2026-08-14	0.14	-0.03	0%

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

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.

Sprawdzono — nie stwierdzono w zbadanym zakresie

Obserwacje ze zdjęcia lotniczego

opisu zdjęcia nie sporządzamy dla tej działki: zajmuje ona ok. 4% powierzchni kadru (zdjęcie obejmuje bufor wokół granic), więc opis dotyczyłby w przeważającej części terenu sąsiedniego, a nie tej nieruchomości — ustalenia o działce znajdziesz w pozostałych sekcjach

Źródło nie obejmuje tej działki, gminy albo powiatu

Plan ogólny gminy

gmina nie ma jeszcze planu ogólnego albo nie zgłosiła jego zbioru do rejestru EŻiUDP — 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 0.25 m/px zamiast natywnych 0.05 m/px — w natywnej miałby ok. 62 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
- cytata § 179 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 (425x196 px)

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

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 57 pikseli 10 m i 15 pikseli 20 m

Sieci uzbrojenia terenu

- GetFeatureInfo to sonda w jednym pikselu wraz z tolerancją kilku pikseli, a nie przeszukiwanie 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: 2026-09-06T21:14:35Z

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 2026-01-22.
- 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 nowszego 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 (MZP/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).
- 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 Miejscowych 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.