

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 **026401_1.0041.AR_7.12/2**, Wrocław (miasto), powiat Wrocław, woj. dolnośląskie

Wywiad Gruntowy · sporządzono 06.09.2026, 21:17 · wersja opracowania 0.2.0

Podsumowanie

Najważniejsze ustalenia

- 33% działki w strefie wody stuletniej (Q1%)
- Działka leży w obszarze objętym ochroną przyrody
- Napowietrzna linia wysokiego napięcia 7 m od działki
- 94% działki w zasięgu zalewu przy awarii wału
- Działka w zasięgu udokumentowanej powodzi (1997-07-03)
- Działka nie jest objęta planem miejscowym
- Rów melioracyjny przecina działkę

Czego nie ustalono

- Plan miejscowy: Krajowa Integracja MPZP nie wykazuje planu; drugiego źródła nie udało się sprawdzić — nie znaleziono planu miejscowego dla tej działki (sprawdzono 5 punktów). Sprawdzenia drugim źródłem NIE UDAŁO SIĘ wykonać (usługa gminy nie zwróciła zasięgów dla żadnej wypróbowanej postaci zapytania), a Krajowa...
- 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

Zakres sprawdzenia

Obszar	Stan	Co ustalono i w jakim zakresie
Plan miejscowy	ustalono częściowo	Krajowa Integracja MPZP nie wykazuje planu; drugiego źródła nie udało się sprawdzić (nie znaleziono planu miejscowego dla tej działki (sprawdzono 5 punktów). Sprawdzenia drugim źródłem NIE UDAŁO SIĘ wykonać (usługa gminy nie zwróciła zasięgów dla żadnej wypróbowanej postaci zapytania), a Krajowa...
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	33% działki w strefie wody stuletniej; 94% przy awarii wału; powódzie: 1997-07-03
Ochrona przyrody	ustalono	Natura 2000 (obszar siedliskowy): Las Pilczycki — 99.9% działki
Osuwiska	nie stwierdzono w zbadanym zakresie	nic nie stwierdzono (bufor 150 m)

Dojazd	ustalono	oś drogi publicznej przebiega przez działkę — droga gminna (BDOT10k, stan 2025-08-05)
Sieci uzbrojenia	nie stwierdzono w zbadanym zakresie	w sprawdzonym zakresie (9 sond w działce) nie stwierdzono żadnej z odpytanych sieci
Ruchy pionowe terenu	ustalono	średnio 0.8 mm/rok (osiadanie), 14 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.
- Wystąp do RDOŚ o stanowisko, czy planowana inwestycja wymaga oceny oddziaływania na obszar, i odczytaj akt o utworzeniu formy w CRFOP.
- Zapytaj operatora sieci przesyłowej o napięcie linii i szerokość pasa technologicznego oraz o ewentualną służebność przesyłu.
- 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 odpowiedź ze strefami Q1% i Q10% z tego raportu.
- Zapytaj w urzędzie gminy, czy uchwalono plan ogólny i czy działka leży w obszarze uzupełnienia zabudowy — dopiero potem składaj wniosek o warunki zabudowy.
- Ustal u zarządcy wód (Wody Polskie albo spółka wodna), kto administruje tym ciekim i jaki pas przy nim trzeba zostawić.
- Sprawdź w urzędzie gminy, czy plan ogólny obowiązuje i czy działka leży w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Co wymaga uwagi

RYZYKO WYSOKIE

33% działki w strefie wody stuletniej (Q1%)

Mapy zagrożenia powodziowego obejmują 33.4% 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%)

RYZYKO WYSOKIE

Działka leży w obszarze objętym ochroną przyrody

Natura 2000 (obszar siedliskowy): Las Pilczycki (PLH020069) — obejmuje działkę w całości (99,9%). Dla obszaru Natura 2000 nie ma katalogu zakazów: zabronione jest podejmowanie działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru (art. 33 ustawy o ochronie przyrody), a to, czy przedsięwzięcie takie oddziaływanie wywoła, ocenia RDOŚ. Link do rejestru CRFOP jest przy każdej formie w sekcji przyrodniczej.

Czego to nie rozstrzyga: z rejestru form ochrony nie wynika, jakie konkretnie działania będą dopuszczone na tej działce — rozstrzyga to organ w postępowaniu

Co dalej: Wystąp do RDOŚ o stanowisko, czy planowana inwestycja wymaga oceny oddziaływania na obszar, i odczytaj akt o utworzeniu formy w CRFOP.

na podstawie: czy forma ochrony przyrody obejmuje działkę, jak forma ochrony leży względem działki: obejmuje, częściowo, styka się, w odległości, rodzaj formy ochrony przyrody

RYZYKO WYSOKIE

Napowietrzna linia wysokiego napięcia 7 m od działki

Najbliższa napowietrzna linia WN przebiega 7.3 m od granicy działki. Wzdłuż takiej linii biegnie pas ochronny, w którym zabudowa jest wyłączona albo mocno ograniczona: orientacyjnie ok. 15 m od osi dla 110 kV, ok. 25 m dla 220 kV i ok. 35 m dla 400 kV. BDOT10k nie podaje napięcia linii, więc szerokości pasa NIE DA SIĘ z tych danych wyliczyć — trzeba ją potwierdzić u operatora sieci. Przy tej odległości pas ochronny najprawdopodobniej wchodzi na działkę i zmniejsza powierzchnię możliwą do zabudowy. Pomiar na danych BDOT10k w wersji 2025-08-05.

Czego to nie rozstrzyga: BDOT10k nie podaje napięcia linii, więc szerokości pasa ochronnego nie da się z tych danych wyliczyć

Co dalej: Zapytaj operatora sieci przesyłowej o napięcie linii i szerokość pasa technologicznego oraz o ewentualną służebność przesyłu.

na podstawie: odległość do linii wysokiego napięcia

DO SPRAWDZENIA

94% działki w zasięgu zalewu przy awarii wału

Scenariusz zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzącej obejmuje 94.4% 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 (1997-07-03)

Wstępna ocena ryzyka powodziowego (WORP) wykazuje ten teren w zasięgu znaczącej powodzi historycznej: 1997-07-03. 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 nie jest objęta planem miejscowym

Zabudowa wymaga decyzji o warunkach zabudowy, ale jej dostępność zależy od planu ogólnego gminy, a gmina nie udostępnia tego zbioru — może go nie mieć albo go nie zgłosiła. Od 01.09.2026 wniosek o warunki zabudowy rozpatruje się wyłącznie w gminie z obowiązującym planem ogólnym (ustawa z 30.04.2026 o zmianie upzp, Dz.U. 2026 poz. 781); w gminie, która plan ogólny ma, WZ wydaje się wyłącznie w obszarze uzupełnienia zabudowy (art. 61 ust. 1 pkt 1a upzp).

Czego to nie rozstrzyga: brak zbioru planu ogólnego nie rozstrzyga, czy gmina go uchwaliła — tego nie ustaliliśmy

Co dalej: Zapytaj w urzędzie gminy, czy uchwalono plan ogólny i czy działka leży w obszarze uzupełnienia zabudowy — dopiero potem składaj wniosek o warunki zabudowy.

na podstawie: dostępność planu miejscowego dla działki, dostępność planu ogólnego gminy

DO SPRAWDZENIA

Rów melioracyjny przecina działkę

Najbliższy ciek to rów melioracyjny w odległości 0.0 m od granicy. Ciek przechodzący przez działkę wiąże układ zabudowy: nie da się go zabudować, a jego przełożenie albo zarurowanie wymaga zgody wodnoprawnej i zgody zarządcy wód. Bliskość cieków bywa też przesłanką podtopień lokalnych, których mapy zagrożenia powodziowego nie obejmują. Pomiar na danych BDOT10k w wersji 2025-08-05.

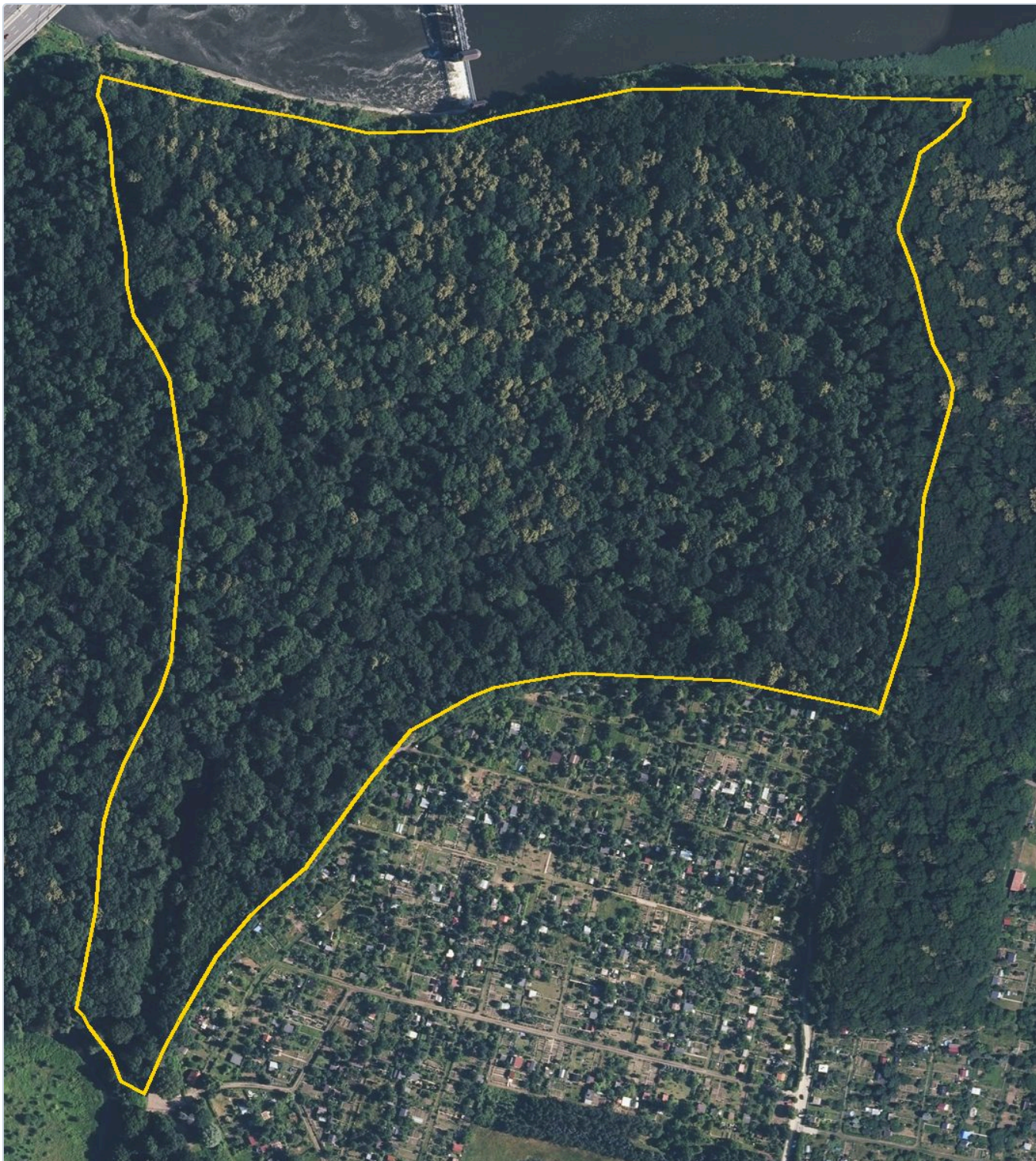
Czego to nie rozstrzyga: BDOT10k nie mówi, czy ciek jest wodą publiczną ani kto nim administruje — od tego zależy zakres ograniczeń

Co dalej: Ustal u zarządcy wód (Wody Polskie albo spółka wodna), kto administruje tym ciekiem i jaki pas przy nim trzeba zostawić.

na podstawie: odległość do najbliższego cieków, jak ciek biegnie względem działki: przez działkę, przy granicy, w odległości, rodzaj najbliższego cieków

Działka

Identyfikator	026401_1.0041.AR_7.12/2
Położenie	Wrocław (miasto), powiat Wrocław
Obręb	Pilczyce
Powierzchnia	251 280 m ²
Obwód	2 471 m
Współrzędne środka	51.15307 N, 16.96274 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: 2025-08-12; sama mozaika nie jest datowana. Rozdzielczość pobranego kafła: 0.25 m/piksel.

najnowszy nalot RGB w skorowidzu dla tego miejsca: 2025-08-12

Zagrożenie powodziowe

Woda raz na 10 lat (Q10%)	0.4% powierzchni
Woda raz na 100 lat (Q1%)	33.4% powierzchni

Woda raz na 500 lat (Q0,2%)	100.0% powierzchni
Przy awarii wału lub budowli piętrzącej	94.4% powierzchni
Obszar narażony na powódź (WORP)	tak
Udokumentowane powodzie	1997-07-03
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
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 (185x202 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
Natura 2000 (obszar siedliskowy): Las Piłczycki PLH020069	obejmuje całą działkę (99.9%)

rezerwat przyrody: Las Pilczycki im. prof. Dariusza Tarnawskiego PL.ZIPOP.1393.RP.1824	131 m
pomnik przyrody: drzewo — Dąb szypułkowy - Quercus robur PL.ZIPOP.1393.PP.0264011.2220329	468 m
Natura 2000 (obszar siedliskowy): Dolina Widawy PLH020036	470 m
użytek ekologiczny: Kuźniki w Dolinie Ślęzy PL.ZIPOP.1393.UE.0264011.198	2 076 m
użytek ekologiczny: Las Pracki PL.ZIPOP.1393.UE.0264011.197	2 757 m
użytek ekologiczny: Obszar na terenie Nowej Karczmy we Wrocławiu PL.ZIPOP.1393.UE.0264011.133	3 906 m

sprawdzono 5000 m wokół działki (pomniki przyrody: 500 m) — znaleziono 7 form

Ukształtowanie terenu

Wysokość	109.3–114.2 m n.p.m.
Spadek średni / maksymalny	8.0% / 64.5%
Wysokość obiektów i zieleni (P90)	26.0 m

siatka 1 m, układ wysokościowy PL-EVRF2007-NH, 251280 komórek w granicach działki (okno 643×727 m, bufor 10 m); spadek: p95 24.2%, p99 39.5% — na siatce 1 m maksimum (64.5%) łapie krawężniki, schody i mury oporowe, więc o stromiznie działki mówi p95, a nie wartość maksymalna; ekspozycja dominująca N (0°) na 15% komórek nachylonych ponad 2%; nad gruntem: mediana 19.12 m, p90 25.96 m, maksimum 34.97 m; 86% powierzchni ponad 2 m i 84% ponad 5 m nad gruntem (NMPT – NMT nie odróżnia budynku od drzewa); georeferencja potwierdzona niezależnie: usługa punktowa GUGiK daje 111.80 m w punkcie kontrolnym, raster 111.80–112.18 m; nasłonecznienia NIE modelowano: uczciwy rachunek wymaga zacielenia przez sąsiednią zabudowę i rzeźbę (horyzont z NMPT, którego dla części kraju nie ma) — podane są wyłącznie spadek i ekspozycja; usługa nie podaje daty nalogu 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 Wrocław (dolnośląskie), lata 2022–2026. 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/m ²)	Typowa powierzchnia
grunty budowlane (mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne)	241	582 / 1 119 / 2 837	795 m ²
wszystkie grunty łącznie (w tym 442 bez rozpoznanego przeznaczenia)	683	644 / 1 512 / 3 318	654 m ²

Mediana „wszystkie grunty łącznie” wypada wyżej niż w segmencie budowlanym, bo pula łączna obejmuje też transakcje, których przeznaczenia nie dało się rozpoznać z planu — a są wśród nich grunty droższe od typowej działki budowlanej. Do porównań bierz wiersz segmentowy, nie łączny.

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

Plan nie rozstrzyga segmentu cenowego (brak planu miejscowego albo przeznaczenia mieszane), więc nie podajemy kwoty dla tej działki ani nie przypisujemy segmentom prawdopodobieństw. To nie jest operat szacunkowy ani wycena.

ceny transakcyjne gruntu w powiecie Wrocław (dolnośląskie): 683 transakcji z lat 2022–2026, stan indeksu 2026-09-06

Ile się tu buduje

Pozwolenia — Wrocław	51 025 w oknie 2016-01-01..2026-09-04
Ostatnie 3 lata	9 050 (-24.6%)

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 54 m — droga gminna, nr 106135D (droga dojazdowa), nawierzchnia: żwir
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	7.3 m
Napowietrzna linia średniego napięcia	340.9 m
Najbliższy ciek	przepływa przez działkę — rów melioracyjny

Sieć gazowa	nie ustalamy z tego źródła — patrz sekcja o sieciach uzbrojenia (GESUT) albo pytanie do operatora.
-------------	--

Stan danych BDOT10k w otoczeniu działki: 2025-08-05. Odległości opisują sytuację na ten dzień, nie na dziś.

najbliższa droga publiczna 0,0 m (oś przebiega przez działkę na długości 54,1 m) — kategoria: gminna, klasa: droga dojazdowa, nawierzchnia: żwir, nr: 106135D; najbliższa droga wewnętrzna 0,0 m (oś przebiega przez działkę na długości 1,5 m; dojazd drogą wewnętrzną to inna sytuacja prawna niż dostęp do drogi publicznej); napowietrzna linia SN 340,9 m; BDOT10k nie zawiera odcinków kablowych, więc rzeczywisty przebieg sieci może być bliżej; najbliższa napowietrzna linia wysokiego napięcia 7,3 m (pas ochronny linii WN realnie ogranicza zabudowę); cieki: rów melioracyjny 0,0 m (oś przebiega przez działkę na długości 140,5 m); rzeka lub strumień Ślęza 12,2 m (poza działką); kanał Kanał Różanka 3 845,7 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 (3 845,7 m) — granica powiatu jest 3 724,2 m od działki; stan danych BDOT10k w otoczeniu działki: 2025-08-05

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.

Wynik	w sprawdzonym zakresie nie stwierdzono żadnej z odpytanych sieci
-------	--

w 9 sondach w obrysie działki nie stwierdzono żadnej z 6 odczytanych sieci

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	-0.76 mm/rok (osiadanie)
Rozrzut w buforze	od -2.90 do 0.50 mm/rok — o pękaniu konstrukcji decydują różnice w obrębie działki, nie sama średnia
Podstawa pomiaru	14 punktów satelitarnych w buforze 200 m, pomiar obejmuje 22% komórek siatki nad buforem
Najbliższy punkt pomiarowy	0 m od działki

niskie pokrycie siatką EGMS — średnia opisuje pojedyncze obiekty w sąsiedztwie, nie całą działkę; średnia z 14 punktów pomiarowych EGMS w buforze 200 m (rozrzut -2.9 ... 0.5 mm/rok; ujemna wartość = osiadanie); pokrycie siatki EGMS nad buforem 22%; 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
szkoła	408 m — Dolnośląski Ośrodek Szkolno-Wychowawczy nr 12 (w promieniu razem: 7)
przedszkole	474 m — Przedszkole Specjalne Nr 152 dla Dzieci Nieśłyszących I Słabosłyszących (w promieniu razem: 3)
przystanek autobusowy	678 m — Rędzińska (w promieniu razem: 22)
przystanek tramwajowy	692 m — Dworska (w promieniu razem: 7)
sklep spożywczy (mały)	780 m — Żabka (w promieniu razem: 2)
przychodnia lub gabinet lekarski (także prywatny)	835 m — Przychodnia EuroMediCare
szpital	862 m — EuroMediCare
apteka	873 m — Na Dobrze i Na Złe
supermarket lub galeria handlowa	940 m — Społem

przeszukano 1000 m od granicy działki (obrys w 47 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
2020-03-18	0.51	0.09	0%
2020-04-05	0.55	0.01	0%
2020-09-09	0.87	-0.33	0%
2020-11-08	0.66	-0.14	0%
2021-03-03	0.41	0.17	0%
2021-06-19	0.87	-0.41	0%

2021-09-09	0.86	-0.33	0%
2021-10-09	0.85	-0.33	0%
2022-03-13	0.41	0.19	0%
2022-06-19	0.83	-0.36	0%
2022-07-19	0.87	-0.35	0%
2022-10-12	0.81	-0.32	0%
2023-02-09	0.47	0.14	0%
2023-04-22	0.68	-0.15	0%
2023-09-07	0.86	-0.35	0%
2023-12-18	0.48	0.10	0%
2024-01-10	0.38	-0.02	0%
2024-05-16	0.89	-0.37	0%
2024-09-06	0.83	-0.31	0%
2024-12-27	0.43	0.07	0%
2025-03-22	0.45	0.12	0%
2025-06-30	0.90	-0.40	0%
2025-08-12	0.87	-0.37	0%
2025-11-04	0.58	-0.06	0%
2026-02-28	0.42	0.19	0%
2026-05-26	0.89	-0.41	0%
2026-08-14	0.88	-0.36	0%

szereg kwartalny 2020-Q1–2026-Q3: 27 punktów z 27 kwartałów, kafel MGRS-33UXS

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
Zadrzewienie i zieleń	Cały teren wewnątrz żółtego obrysu pokrywa gęsty las liściasty lub mieszany. Korony drzew tworzą ciągłą, jednolitą pokrywę bez widocznych prześwitów do gruntu.

Przy granicy działki

Co	Obserwacja
Woda i ciek	Na północnej krawędzi obrysu widoczny jest duży ciek wodny (rzeka) z elementami hydrotechnicznymi, prawdopodobnie jazem lub małą elektrownią wodną.

W otoczeniu — poza działką

Co	Obserwacja
Zabudowa	W bezpośrednim sąsiedztwie południowej granicy działki znajduje się zwarte zabudowanie osiedla mieszkaniowego z domami jednorodzinnymi.
Dojazd	Wzdłuż południowej granicy obrysu widoczna jest sieć dróg lokalnych i ścieżek obsługujących sąsiednią zabudowę.

4 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 miejscowy	nie znaleziono planu miejscowego dla tej działki (sprawdzono 5 punktów). Sprawdzenia drugim źródłem NIE UDAŁO SIĘ wykonać (usługa gminy nie zwróciła zasięgów dla żadnej wypróbowanej postaci zapytania), a Krajowa Integracja nie zna wszystkich planów — brak wyniku nie dowodzi więc, że planu nie ma. Potwierdź wypisem z urzędu gminy
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 skorowidza 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)
- ostrzejszy arkusz RGB istnieje (0.05 m/px, nalot 2025-03-20), ale jest starszy niż wybrany
- kafel zamówiono w 0.25 m/px zamiast natywnych 0.1 m/px — w natywnej miałby ok. 58 Mpx i nie zmieściłby się w budżecie czasu raportu

Zagrożenie powodziowe

- listy powodzi historycznych nie udało się domknąć — warstwa zwraca kolejne zdarzenia dopiero przy zapytaniu, które często kończy się przeciążeniem; podanych zdarzeń mogło być więcej
- udziały powierzchni policzone rastrowo w siatce 1 m/px (623x707 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. 171 ust. 8 Prawa wodnego); stan przeglądu sprawdź na powodz.gov.pl (bieżąca edycja: MZP/MRP z 2022-09-07)

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

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
- odrzucono 1 scen, w których dostawca nie zastosował offsetu BOA przy przetworzeniu 04.00 lub nowszym — ich DN mogłyby być w innej skali niż reszta szeregu, a cicha korekta byłaby zgadywaniem
- sceny odrzucone po odczycie SCL w oknie działki: 2024-Q4 (2024-11-27): dostawca nie zastosował offsetu BOA (`s2:processing_baseline` 05.11, `earthsearch:boa_offset_applied=False`) — skala DN mogłaby być niezgodna z resztą szeregu
- działka obejmuje 2510 pikseli 10 m i 636 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. 1:1001 (0.28 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: 2025-08-05.
- 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).
- 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
- Wykorzystano dane z bazy Systemu Ośłony Przeciwsuwiskowej (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.