



RAPORT O DZIAŁCE

**7 191,9 m² · gmina Dobra (Szczecińska) (zachodniopomorskie, powiat policki) ·
obwód Dobra · działka 135/3**

Raport ma charakter informacyjny. Zawiera dane z publicznych rejestrów i map (GUGiK, GUS, PIG-PIB, Wody Polskie, OpenStreetMap, BIP gminy) przetworzone i skomentowane przez sztuczną inteligencję. Nie stanowi porady prawnej ani dokumentu urzędowego i nie zastępuje wypisu z rejestru gruntów, zaświadczenia o przeznaczeniu działki ani badań geotechnicznych. Przed decyzją zakupową zalecana jest samodzielna weryfikacja kluczowych ustaleń w źródłowych rejestrach.

DATA RAPORTU	23.07.2026
PRZEANALIZOWANYCH TEMATÓW	18
IDENTYFIKATOR DZIAŁKI	321101_2.0003.135/3
WARIANT	STANDARD

00. Werdykt: streszczenie wykonawcze

INTERPRETACJA AI · AUTORSKA SEKCJA CERTYFIKATOMAT.PL

Działka nr 135/3 w obrębie Dobra (gmina Dobra Szczecińska, powiat policki) ma powierzchnię 7191,9 m² i wydłużony kształt (współczynnik kształtu 0,21), graniczy z lasem od strony południowej i otwartym terenem rolno-łaskowym od północy, bez budynków w promieniu 90 m. Dla działki nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: gmina 19 grudnia 2024 r. przystąpiła do sporządzania nowego planu obejmującego m.in. obręb Dobra, a 17 czerwca 2026 r. uchwaliła plan ogólny, który od teraz wyznacza ramy dla warunków zabudowy. Ceny transakcyjne gruntów w promieniu 2 km są mocno zróżnicowane (275–2107 zł/m²) zależnie od wielkości działki i przeznaczenia, a żadna z odnalezionych transakcji nie dotyczyła działki zbliżonej powierzchnią do ocenianej. Gmina Dobra należy do najszybciej rozwijających się gmin satelitarnych Szczecina (dodatknie saldo migracji 21,5 na 1000 mieszkańców w 2025 r.), co wspiera popyt na grunty, natomiast dojazd prowadzi obecnie drogą serwisową o nawierzchni innej niż asfaltowa, a archiwalne dane geologiczne PIG określają warunki gruntowe w okolicy jako przeważnie złe do zmiennych. Wstępna analiza stref zalewowych (metoda przecięcia prostokątów) wskazała dopasowanie do strefy zagrożenia powodziowego, co przy wysokości terenu 14,5–19,2 m n.p.m. wymaga weryfikacji na Hydroportalu przed podjęciem decyzji.

	OBSZAR	OCENA
UWAGA	MPZP	Brak obowiązującego planu miejscowego; trwa procedura nowego planu (uchwała X/95/2024) i obowiązuje już plan ogólny gminy (uchwalony 17.06.2026).
ATUT	Demografia i popyt	Gmina Dobra ma jedno z najwyższych dodatnich sald migracji w regionie (21,5/1000 mieszkańców, 2025), co sprzyja popytowi na grunty.
UWAGA	Kształt i dojazd	Działka wydłużona (wsp. kształtu 0,21); najbliższa droga w promieniu ok. 300 m to droga serwisowa bez potwierdzonej nawierzchni asfaltowej.
UWAGA	Ceny transakcyjne	Duży rozrzut cen w okolicy (275–2107 zł/m ²) i brak transakcji porównywalnych powierzchniowo w promieniu 2 km.
UWAGA	Zagrożenie powodziowe	Wstępne (bbox) dopasowanie do strefy zalewowej 100/500-letniej; przy wysokości terenu 14,5–19,2 m n.p.m. wymaga weryfikacji na Hydroportalu.
UWAGA	Warunki gruntowe	Archiwalna mapa geologiczno-inżynierska PIG (1958, skala 1:300 000) wskazuje warunki budowlane przeważnie złe do zmiennych; zalecane aktualne badania geotechniczne.

Dla kogo ta działka

Może zainteresować inwestorów rozważających zakup dużego areалу bez obowiązującego planu miejscowego w gminie o silnym popycie migracyjnym, gotowych samodzielnie wystąpić o warunki zabudowy albo poczekać na uchwalenie planu miejscowego dla obrębu Dobra.

Co sprawdzić przed zakupem

- Uzyskać aktualny wypis i wyrys z rejestru gruntów oraz zaświadczenie o przeznaczeniu działki w Urzędzie Gminy Dobra (ul. Szczecińska 16a, 72-003 Dobra).
- Zweryfikować dokładny zasięg strefy zagrożenia powodziowego na Hydroportalu ISOK (mapy.isok.gov.pl) dla granic samej działki, nie tylko prostokąta otaczającego.
- Sprawdzić faktyczny dostęp drogowy: czy droga serwisowa w odległości ok. 300 m graniczy bezpośrednio z działką, czy wymagana będzie służebność drogowa.
- Zamówić aktualne badania geotechniczne gruntu przed zakupem, uwzględniając archiwalne dane PIG o gruncach

01. Lokalizacja, geometria i ewidencja gruntów

EGIB / ULDK · TEMATY 01-03

MAPA ↗

A. Legenda

-  Granica działki 135/3 (ULDK)
-  Warstwa katastralna (KIEG, WMS)



B. Zakres: Działka 135/3, obręb ewidencyjny Dobra, gmina Dobra (Szczecińska), powiat policki, województwo zachodniopomorskie. Powierzchnia (metoda shoelace z geometrii ULDK): 7191,9 m². Obwód: 660,5 m. Współczynnik kształtu (izoperymetryczny): 0,21 (1,0 = koło, wartości bliskie 0 = kształt wydłużony).

C. Źródła danych

- Wygenerowano 23.07.2026
- ULDK GUGiK (uldk.gugik.gov.pl), zapytanie 23.07.2026
- Ortofotomapa WMS GUGiK, zdjęcia lotnicze, pobrano 23.07.2026
- Kataster (KIEG) WMS GUGiK, warstwa działek ewidencyjnych, pobrano 23.07.2026

D. Analiza

Identyfikator działki	321101_2.0003.135/3
Numer działki / obręb	135/3, obręb Dobra
Centroid (WGS84)	53,488626 N, 14,409552 E

UWAGA

Wydłużony kształt działki: współczynnik kształtu 0,21 (blisko 0 = kształt wydłużony) może ograniczać opcje zwartej zabudowy i zwiększać koszt uzbrojenia rozciągniętego na całej długości parceli.



INTERPRETACJA AI

Geometria pochodzi z usługi ULDK (Usługa Lokalizacji Działek Katastralnych) GUGiK i jest liczona metodą shoelace z obrysu zewnętrznego, dlatego stanowi dobre przybliżenie do szybkiej oceny, ale nie zastępuje wypisu z ewidencji gruntów i budynków. Wydłużony kształt bywa zaletą przy podziale na mniejsze działki wzdłuż jednej osi dostępowej, ale utrudnia zaprojektowanie zwartej bryły budynku bez naruszenia linii zabudowy przy obu dłuższych granicach.

02. Otoczenie: zabudowa, budynki i pokrycie terenu

OSM / BDOT10K · TEMATY 04, 16

A. Legenda

-  Granica działki 135/3
-  Promień analizy 1000 m



B. Zakres: Na kadrze zbliżenia działka graniczy od południa i południowego zachodu ze zwartym lasem, a od północy i wschodu z otwartym terenem trawiastym z zadrzewieniami śródpolnymi. Na kadrze szerokim widoczna jest zabudowa wsi Dobra ok. 1 km na zachód, klastery budynków przemysłowo-usługowych w pasie 450-650 m oraz rozległe pola uprawne na wschód.

C. Źródła danych

- Wygenerowano 23.07.2026
- Ortofotomapa WMS GUGiK, kadr szeroki, pobrano 23.07.2026
- OpenStreetMap (Overpass API), zapytanie promień 90-1000 m, pobrano 23.07.2026

D. Analiza

Budynki w promieniu 90 m (OSM)	brak
Tereny przemysłowo-usługowe (OSM, landuse=industrial)	2 obiekty, 454 m i 630 m
Pokrycie w bezpośrednim sąsiedztwie	las (płd./płd.-zach.), łąka/nieuzysk z zadrzewieniami (płn./wsch.)
Zabudowa wsi Dobra	ok. 1 km na zachód (wizualnie, ortofoto)

ATUT

Brak zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie: w promieniu 90 m od centroidu nie odnotowano budynków (dane OSM), co sprzyja ciszy i prywatności działki.

UWAGA

Sąsiedztwo terenów przemysłowo-usługowych: w odległości ok. 454-630 m zidentyfikowano tereny o funkcji przemysłowej (landuse=industrial, OSM); wskazane sprawdzenie profilu działalności pod kątem hałasu i ruchu.

 INTERPRETACJA AI

Otoczenie ma charakter przejściowy między lasem a terenem otwartym, co jest atutem krajobrazowym, ale sąsiedztwo lasu bywa źródłem ograniczeń w zabudowie strefy brzegowej (odległości przeciwpożarowe), do potwierdzenia w warunkach zabudowy. Tereny przemysłowo-usługowe poniżej 1 km to sygnał dwustronny: możliwe uciążliwości, ale i bliskość miejsc pracy.

STRONA 4 / 20

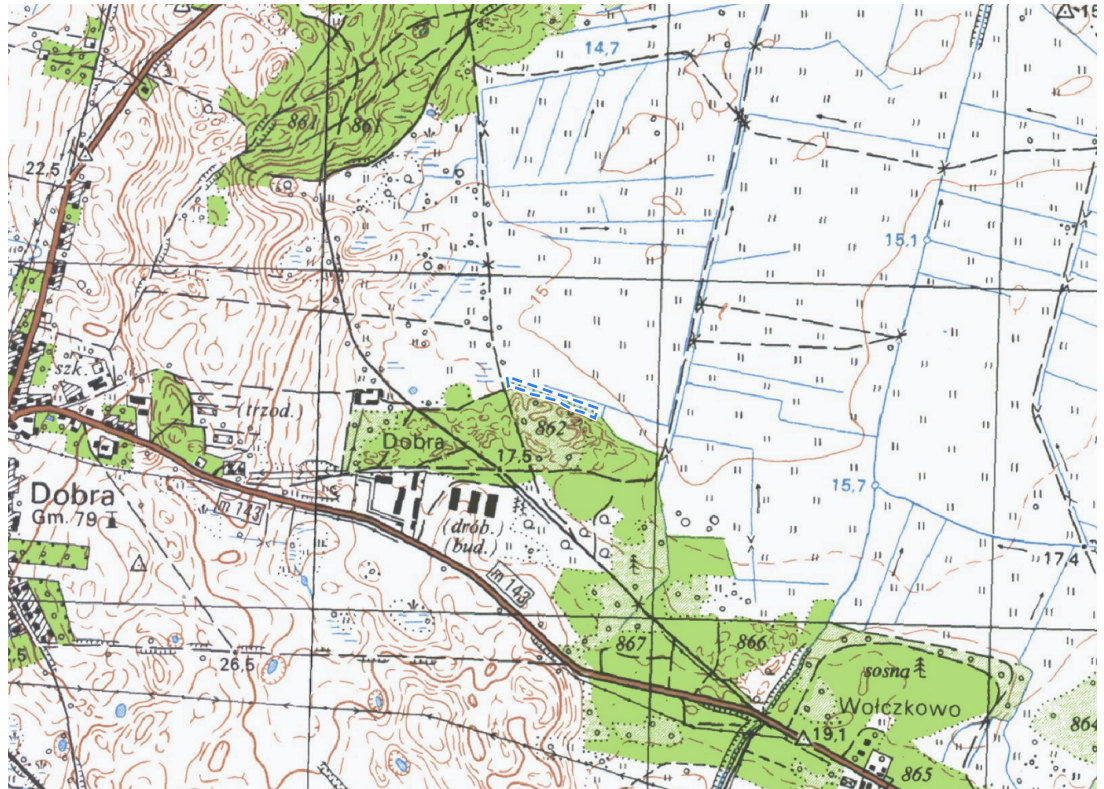
03. Miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego

[MAPA ↗](#)

KIMPZP WMS / BIP GMINY · TEMAT 05

A. Legenda

 Granica działki 135/3



D. Analiza

Krajowa usługa danych przestrzennych (GetFeatureInfo w centroidzie) nie zwróciła obowiązującego planu miejscowego dla tej działki (warstwa planów uchwalonych: brak trafienia), a jedynie wpis w warstwie metadanych procedur planistycznych (mpzp_meta):

- Uchwała nr X/95/2024 Rady Gminy Dobra z dnia 19.12.2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla terenów w obrębach: Bezrzecze, Buk, Dobra, Dołuje, Grzeczka, Kościno, Łęgi, Mierzyn 1, Mierzyn 2, Mierzyn 3, Redlica, Rzędziny, Skarbimierzce, Sławoszewo, Stolec, Wąwelnica, Wólczkowo.
- Status procedury: projektowany (etap wstępny). Zgodnie z ogłoszeniem Wójta Gminy Dobra, termin składania wniosków do planu upłynął 21.02.2025 r.; dokument nie precyzuje konkretnych działek ani ulic w obrębie Dobra.

Dodatkowo, wg BIP gminy Dobra, 17.06.2026 r. uchwalono **plan ogólny gminy Dobra** (dokument wprowadzony reformą planowania przestrzennego, zastępujący dotychczasowe studium uwarunkowań i wyznaczający strefy planistyczne wiążące dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy tam, gdzie brak planu miejscowego). Numer uchwały i szczegółowa strefa planistyczna dla działki 135/3 nie zostały potwierdzone w tej sesji, dokument dostępny jest w BIP gminy.

UWAGA

Brak obowiązującego planu miejscowego: trwa procedura sporządzania nowego planu (uchwała X/95/2024), a inwestycje do czasu jego uchwalenia będą oceniane w świetle uchwalonego 17.06.2026 planu ogólnego gminy.

💡 INTERPRETACJA AI

Brak obowiązującego planu miejscowego oznacza, że warunki zabudowy dla konkretnej inwestycji trzeba będzie uzyskać w drodze decyzji administracyjnej, zgodnej z nowo uchwalonym planem ogólnym gminy. To sygnał dwustronny: z jednej strony wydłuża i komplikuje proces inwestycyjny względem działki objętej gotowym planem miejscowym, z drugiej strony trwająca procedura sporządzania nowego planu dla obrębu Dobra może w przyszłości ustalić korzystne przeznaczenie, którego dziś nie da się jeszcze zagwarantować.

04. Pozwolenia na budowę w promieniu 200 m

GUNB (RWDZ) · TEMAT 06

Rejestr Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń (RWDZ) Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego, dostępny pod adresem wyszukiwarka.gunb.gov.pl, obejmuje decyzje i zgłoszenia budowlane od 1 stycznia 2016 r., z codzienną aktualizacją. Wyszukiwarka działa wyłącznie jako interaktywna aplikacja (formularz adresowy lub mapa), bez udokumentowanego publicznego API do zapytań punktowych po współrzędnych, dlatego automatyczne sprawdzenie pozwoleń w promieniu 200 m od tej konkretnej działki nie było możliwe w tej sesji.

Pośredni sygnał z rejestru cen nieruchomości (RCN): w promieniu ok. 1 km od działki, przy ul. Granicznej w Dobrej, odnotowano w 2023 r. sześć transakcji sprzedaży działek budowlanych o powierzchni 365-472 m² (numery porządkowe 37AC-37AH), co wskazuje na niedawno podzieloną i zabudowywaną strefę mieszkaniową w sąsiedztwie. To pośrednia przesłanka aktywności budowlanej w okolicy, nie licząc się jednak jako potwierdzenie konkretnych pozwoleń.

Rekomendowana samodzielna weryfikacja: wyszukiwarka.gunb.gov.pl, zakładka mapy lub wyszukiwanie adresowe dla miejscowości Dobra, gmina Dobra, powiat policki.

UWAGA

Pośredni sygnał aktywności budowlanej: 6 transakcji sprzedaży działek budowlanych przy ul. Granicznej w 2023 r. w promieniu ok. 1 km sugeruje niedawną i możliwą trwającą zabudowę okolicy.

💡 INTERPRETACJA AI

Sama obecność świeżo podzielonej i sprzedanej strefy budowlanej w sąsiedztwie nie przesądza, czy w promieniu dokładnie 200 m od ocenianej działki toczy się jakiekolwiek postępowanie budowlane, może to być zarówno szansa (rozwój infrastruktury i usług w okolicy), jak i ryzyko (docelowa gęstsza zabudowa zmieniająca charakter otoczenia).

Rekomendowane jest bezpośrednie sprawdzenie adresowe w RWDZ GUNB.

C. Źródła danych

- Wygenerowano 23.07.2026
- GUNB, Rejestr Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń (RWDZ), wyszukiwarka.gunb.gov.pl, próba zapytania 23.07.2026
- Rejestr Cen Nieruchomości (WFS Geoportal), transakcje ul. Graniczna, Dobra, 2023

05. Ochrona przyrody, pomniki przyrody i zabytki

GDOŚ WMS/WFS, NID · TEMATY 07-09

Ochrona przyrody (GDOŚ): usługa WMS Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (sdi.gdos.gov.pl, GetFeatureInfo, tolerancja ok. 1000 m) nie zwróciła żadnych wyników w promieniu 1000 m od działki, ani obszarów Natura 2000 (specjalnej ochrony ptaków ani siedliskowych), ani pomników przyrody, ani innych form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

Zabytki (NID): krajowy geoportal zabytków mapy.zabytek.gov.pl działa jako aplikacja mapowa renderowana po stronie przeglądarki, bez udokumentowanego publicznego punktu zapytania po współrzędnych, dlatego nie udało się w tej sesji potwierdzić obecności konkretnych obiektów zarejestrowanych lub ewidencjonowanych w bezpośrednim sąsiedztwie działki. Z ogólnodostępnych informacji o gminie Dobra (Szczecińska) wynika, że gmina ma zarejestrowane obiekty zabytkowe (m.in. kościół w Bezzreczu, XIX-wieczny wiatrak typu koźlak), ale są to obiekty w innych obrębach gminy, nie w obrębie Dobra przy ocenianej działce. Brak potwierdzenia nie jest równoznaczny z pewnością braku zabytków w pobliżu.

ATUT

Brak form ochrony przyrody w promieniu 1000 m: usługa GDOŚ nie zwróciła wyników dla Natura 2000, pomników przyrody ani innych form ochrony w zasięgu zapytania.

💡 INTERPRETACJA AI

Brak wyniku w warstwach GDOŚ i brak potwierdzonych zabytków w bezpośrednim sąsiedztwie to sygnał sprzyjający swobodzie inwestycyjnej (brak dodatkowych ograniczeń środowiskowych czy konserwatorskich), ale opiera się częściowo na negatywnym wyniku zapytania (usługa nie znalazła danych) i częściowo na braku możliwości bezpośredniego sprawdzenia geoportalu zabytków, rekomendowana ręczna weryfikacja na mapy.zabytek.gov.pl przed zakupem, zwłaszcza jeśli planowane są prace ziemne (możliwość stanowisk archeologicznych nieuwjętych w rejestrze).

C. Źródła danych

1. Wygenerowano 23.07.2026
2. GDOŚ, usługa WMS sdi.gdos.gov.pl, GetFeatureInfo w buforze 1000 m, 23.07.2026
3. Narodowy Instytut Dziedzictwa, mapy.zabytek.gov.pl, próba zapytania 23.07.2026

06. Infrastruktura energetyczna i telekomunikacyjna

OSM, UKE · TEMATY 10, 13, 14

Turbiny wiatrowe (OSM): w promieniu 2000 m od działki nie odnotowano żadnych turbin wiatrowych (znaczniki generator:source=wind).

Linie i stacje energetyczne (OSM): w promieniu 1000 m zidentyfikowano jedną stację transformatorową/rozdzielczą w odległości ok. 704 m; nie odnotowano w tym promieniu napowietrznych linii wysokiego napięcia (power=line) przecinających okolicę działki.

Światłowód / internet stacjonarny (UKE): system informacyjny internet.gov.pl (SIDUSIS) gromadzi dane o dostępności usług szerokopasmowych dla punktów adresowych, a wyszukiwarka wyszukiwarka.uke.gov.pl przekierowuje do tej samej aplikacji. Interfejs działa jako aplikacja mapowa wymagająca interakcji (wybór punktu adresowego na mapie), bez udokumentowanego bezpośredniego zapytania po współrzędnych, dlatego nie udało się w tej sesji pobrać listy operatorów dostępnych dla tej konkretnej działki.

UWAGA

Stacja transformatorowa w odległości ok. 704 m: obecność infrastruktury elektroenergetycznej w pobliżu może ułatwić przyłączenie do sieci, wymaga jednak sprawdzenia warunków przyłączeniowych u operatora (Energia-Operator / PGE).

💡 INTERPRETACJA AI

Brak linii wysokiego napięcia bezpośrednio nad działką i obecność stacji transformatorowej w rozsądnej odległości to raczej sygnał sprzyjający (potencjalnie łatwiejsze i tańsze przyłączenie energetyczne niż w miejscach oddalonych od sieci), ale samo istnienie stacji w pobliżu nie gwarantuje dostępnej mocy przyłączeniowej, to zależy od aktualnego obciążenia sieci, do potwierdzenia u operatora. Dostępność światłowodu pozostaje niepotwierdzona i wymaga sprawdzenia bezpośrednio w systemie internet.gov.pl dla adresu działki.

C. Źródła danych

1. Wygenerowano 23.07.2026
2. OpenStreetMap (Overpass API), warstwy power=line/substation, generator:source=wind, 23.07.2026
3. internet.gov.pl (SIDUSIS), Ministerstwo Cyfryzacji / UKE, próba zapytania 23.07.2026

07. Uzbrojenie terenu (sieci podziemne, GESUT)

KRAJOWA INTEGRACJA UZBROJENIA TERENU · TEMAT 15

Geodezyjna Ewidencja Sieci Uzbrojenia Terenu (GESUT) jest udostępniana przez Krajową Integrację Uzbrojenia Terenu jako usługa mapowa WMS, obejmująca przebieg sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych prowadzonych w poszczególnych powiatach przez odpowiednie Powiatowe Ośrodki Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej (PODGiK).

Uwaga jakościowa: kompletność i aktualność danych GESUT jest w Polsce silnie zróżnicowana między powiatami, część ośrodków prowadzi bazę w pełni cyfrowo i bieżąco, część ma luki wynikające z historycznych, papierowych zasobów geodezyjnych jeszcze nie w pełni zdigitalizowanych. W tej sesji nie zweryfikowano szczegółowo jakości danych GESUT dla powiatu polickiego pod kątem konkretnego przebiegu sieci w rejonie działki 135/3.

Wiarygodne ustalenie faktycznego przebiegu sieci uzbrojenia terenu wymaga zamówienia mapy do celów projektowych lub wypisu z GESUT bezpośrednio w Starostwie Powiatowym w Policach (PODGiK).

INTERPRETACJA AI

Sama dostępność usługi WMS nie przesądza o kompletności danych dla tej konkretnej działki, brak narysowanej sieci na mapie może oznaczać zarówno rzeczywisty brak uzbrojenia, jak i lukę w bazie danych powiatu. Dla dużej, niezabudowanej działki na granicy lasu i pól brak w pełni cyfrowej dokumentacji sieci jest typowy i nie powinien być traktowany jako sygnał ostrzegawczy sam w sobie, ale wymaga potwierdzenia przed etapem projektowym.

C. Źródła danych

- Wygenerowano 23.07.2026
- Krajowa Integracja Uzbrojenia Terenu, usługa WMS GESUT, informacja jakościowa, 23.07.2026

08. Dostęp drogowy, cmentarze i obiekty potencjalnie uciążliwe

OSM / BDOT10K · TEMATY 11, 12, 20

Droga dojazdowa: w promieniu 300 m od działki (dane OSM, klasy highway z wyłączeniem ścieżek pieszych, rowerowych i traktów) zidentyfikowano kilka odcinków dróg lokalnych: najbliższy, ok. 306 m, to droga serwisowa o nawierzchni z kostki brukowej; w dalszej odległości (319-341 m) kolejne odcinki drogi serwisowej (część bez określonej nawierzchni w danych OSM), a przy 351 m i 437 m ulice Rycerska (nawierzchnia gruntowa) i Cesarska (nawierzchnia utwardzona kruszywem). W tym promieniu nie odnotowano drogi o nawierzchni asfaltowej wyższej kategorii.

Cmentarze: w promieniu 1000 m nie odnotowano terenów o funkcji cmentarza (landuse=cemetery, OSM).

Obiekty potencjalnie uciążliwe: w promieniu 1000 m zidentyfikowano dwa tereny o funkcji przemysłowej (landuse=industrial, OSM) w odległości 454 m i 630 m, bez dodatkowych atrybutów opisujących rodzaj działalności w danych źródłowych.

UWAGA

Dojazd drogą serwisową bez potwierdzonej nawierzchni asfaltowej: najbliższa droga w promieniu ok. 300 m ma nawierzchnię z kostki brukowej lub gruntową; nie zidentyfikowano w tej odległości drogi publicznej wyższej kategorii.

💡 INTERPRETACJA AI

Charakter dojazdu (drogi serwisowe, lokalne, częściowo nieutwardzone) jest typowy dla terenów na obrzeżach wsi graniczących z lasem i polami, to nie musi być przeszkodą, ale koszt ewentualnego utwardzenia lub poszerzenia dojazdu do działki warto uwzględnić w kalkulacji inwestycyjnej. Brak cmentarza w pobliżu eliminuje typowe ograniczenia sanitarne (strefy ochronne 50/150 m). Obecność terenów przemysłowych w promieniu 1 km jest sygnałem dwustronnym: może oznaczać uciążliwości (hałas, ruch ciężarowy), ale też bliskość miejsc pracy, bez znajomości konkretnego profilu działalności nie da się jednoznacznie ocenić skali uciążliwości.

C. Źródła danych

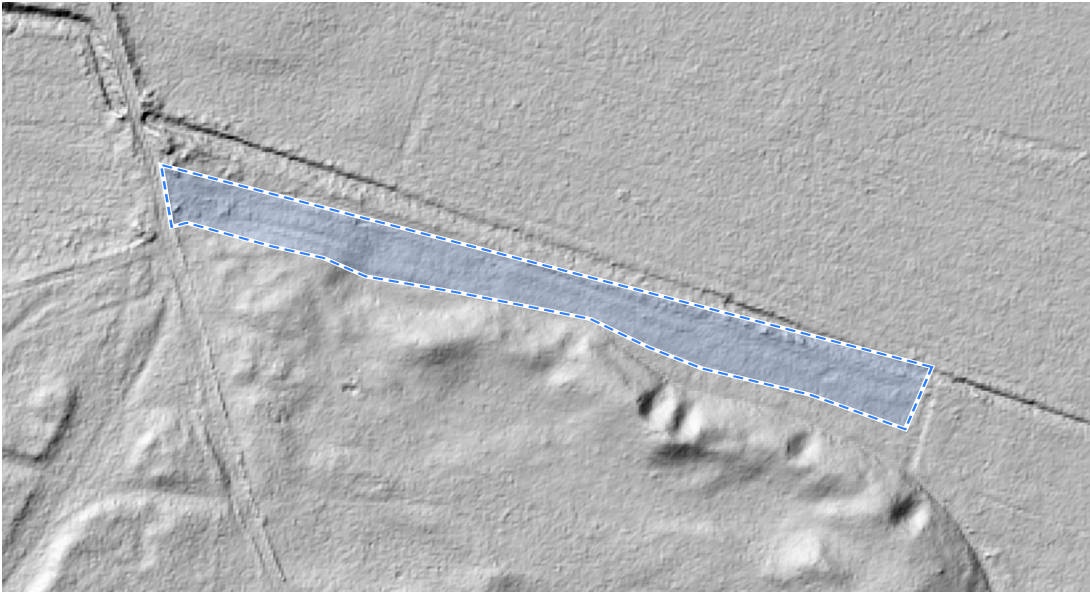
- Wygenerowano 23.07.2026
- OpenStreetMap (Overpass API), warstwy highway/landuse=cemetery/landuse=industrial, promień 300-1000 m, 23.07.2026

09. Rzeźba terenu: nachylenie i ekspozycja

GUGIK NMT, SIATKA PUNKTÓW · TEMATY 17-18

A. Legenda

-  Granica działki 135/3
-  Numeryczny Model Terenu (cieniowanie rzeźby)



B. Zakres: Analiza siatki 25 punktów pomiarowych rozmieszczonych na powierzchni działki, na podstawie usługi Numerycznego Modelu Terenu GUGiK.

C. Źródła danych

- 1. Wygenerowano 23.07.2026
- 2. GUGiK, usługa NMT (services.gugik.gov.pl/nmt), siatka 25 punktów, 23.07.2026

D. Analiza

Wysokość terenu (min, śr., maks.)	14,5 / 16,1 / 19,2 m n.p.m.
Deniwelacja	4,7 m
Spadek maksymalny	7,8% (ok. 4,5°)
Kierunek nachylenia	północno-wschodni
Dominująca ekspozycja	północno-wschodnia (56%), północna (25%)

ATUT

Łagodne ukształtowanie terenu: deniwelacja zaledwie 4,7 m przy maksymalnym spadku 7,8% wskazuje na teren generalnie dogodny pod zabudowę bez większych robót ziemnych.



INTERPRETACJA AI

Łagodny spadek w kierunku północno-wschodnim jest korzystny dla naturalnego odwodnienia działki i nie powinien generować istotnych kosztów niwelacji. Ekspozycja północno-wschodnia i północna (razem 81% powierzchni) jest mniej korzystna nasłonecznieniowo niż ekspozycja południowa, warto to uwzględnić przy projektowaniu zabudowy.

10. Zagrożenie powodziowe

HYDROPORTAL / ISOK, WODY POLSKIE · TEMAT 19

Zapytanie do usługi WFS INSPIRE map zagrożenia i ryzyka powodziowego (MZP/MRP, wody.isok.gov.pl, II cykl planistyczny) metodą przecięcia prostokąta otaczającego działkę oraz prostokąta powiększonego o 500 m zwróciło dopasowanie do następujących scenariuszy:

- Scenariusz H 0,2% (prawdopodobieństwo raz na 500 lat), powódź od strony morza (cofka)
- Scenariusz H 1% (prawdopodobieństwo raz na 100 lat), powódź od strony morza (cofka)

Zastrzeżenie metodologiczne: wynik pochodzi z przecięcia prostokątów (bbox), nie dokładnych granic działki i dokładnych granic strefy zalewowej, dlatego może zawyżać rzeczywisty zasięg zagrożenia. Dodatkowo, wg analizy Numerycznego Modelu Terenu (sekcja „Rzeźba terenu”), działka leży na wysokości 14,5-19,2 m n.p.m., co jest wartością znacznie przekraczającą typowe zasięgi wysokości sztormowych cofek od strony Zalewu Szczecińskiego / Odry w rejonie Szczecina (zwykle poniżej kilku metrów n.p.m.). Bezpośrednie zalanie działki w scenariuszu sztormowym jest na tej podstawie mało prawdopodobne, ale wymaga potwierdzenia dokładnym podglądem granic strefy na Hydroportalu.

UWAGA

Sygnal ze strefy zagrożenia powodziowego wymaga weryfikacji: metoda przecięcia prostokątów wskazała dopasowanie do stref 100-letniej i 500-letniej powodzi od strony morza, ale wysokość terenu (14,5-19,2 m n.p.m.) czyni bezpośrednie zalanie mało prawdopodobnym.

💡 INTERPRETACJA AI

To przykład sygnalu, który trzeba zinterpretować ostrożnie w obie strony: metoda bbox jest z założenia konserwatywna (może dawać fałszywe trafienia z uwagi na duże prostokąty otaczające nieregularne strefy zalewowe), a jednocześnie samo istnienie tak odległej scenariuszowo strefy w rejonie ujścia Odry i Zalewu Szczecińskiego nie jest niczym niezwykłym. Rekomendujemy nie traktować tego jako potwierdzone ryzyko, lecz jako punkt do samodzielnej weryfikacji graficznej na Hydroportalu przed zakupem.

C. Źródła danych

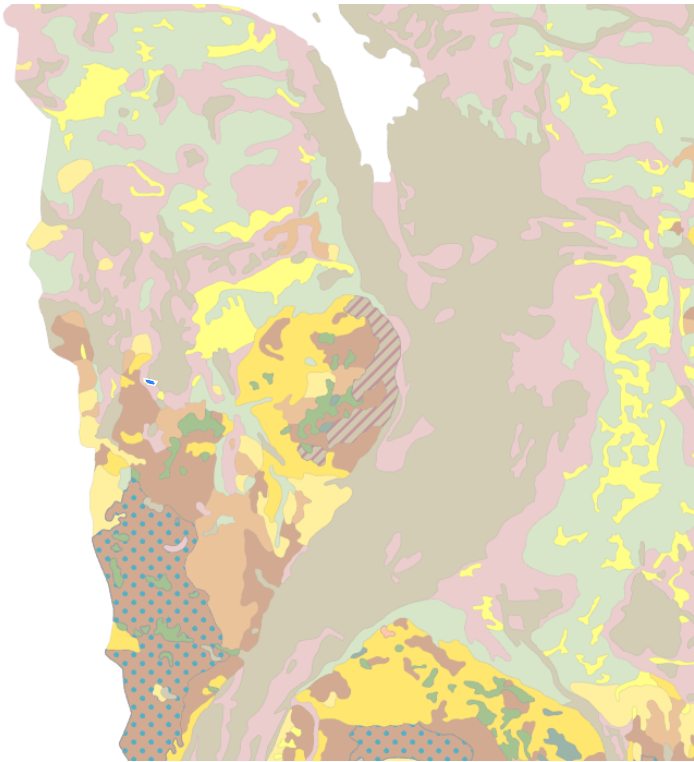
1. Wygenerowano 23.07.2026
2. PGW Wody Polskie, INSPIRE MZP/MRP WFS (wody.isok.gov.pl), mapy II cyklu planistycznego, 23.07.2026
3. GUGiK, usługa NMT, wysokości terenu działki, 23.07.2026

11. Warunki gruntowe i geologia

PIG-PIB, SOPO · TEMAT 22

A. Legenda

- Lokalizacja działki 135/3
- Przeglądowa mapa geologiczno-inżynierska 1:300 000



B. Zakres: Przeglądowa mapa geologiczno-inżynierska Polski w skali 1:300 000 (arkusz B1 „Szczecin”, opracowanie J. Malinowski i L. Watycha, 1958 r., CBDG PIG-PIB) wskazuje w rejonie działki dwa sąsiadujące wydzielienia.

C. Źródła danych

1. Wygenerowano 23.07.2026
2. PIG-PIB, przeglądowa mapa geologiczno-inżynierska Polski 1:300 000, arkusz B1 Szczecin (CBDG), 23.07.2026
3. PIG-PIB, System Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO (CBDG), 23.07.2026

D. Analiza

Wydzielenie 22	Obszar gruntów piaszczysto-madowych tarasów niższych (poniżej 4-6 m); warunki budowlane przeważnie złe
Wydzielenie 23	Obszar piasków wydymowych; warunki budowlane zmienne i przeważnie niedostateczne
Osuwiska (SOPO)	brak zarejestrowanych osuwisk w rejonie działki

UWAGA

Archiwalne dane wskazują warunki budowlane przeważnie złe do zmiennych: przeglądowa mapa geologiczno-inżynierska PIG (skala 1:300 000, materiał z 1958 r.) klasyfikuje okolice jako grunty piaszczysto-madowe i piaski wydymowe.

💡 INTERPRETACJA AI

Trzeba podkreślić, że to materiał przeglądowy w bardzo małej skali (1:300 000) i z 1958 roku, dobry do wstępnej orientacji, ale zbyt ogólny, by zastąpić badania geotechniczne konkretnej działki. Grunty piaszczyste bywają korzystne pod względem nośności (dobre odprowadzanie wody), ale przy wysokim poziomie wód gruntowych typowym dla tarasów niższych mogą wymagać dodatkowego posadowienia. Brak zarejestrowanych osuwisk w systemie SOPO jest sygnałem pozytywnym, spójnym z łagodną rzeźbą terenu opisaną w sekcji o nachyleniu.

12. Wyroby zawierające azbest w otoczeniu

BAZA AZBESTOWA (GEOAZBEST) · TEMAT 21

Baza Azbestowa (bazaazbestowa.gov.pl) oraz jej moduł mapowy GeoAzbest gromadzą dane z inwentaryzacji wyrobów zawierających azbest zgłaszanych przez właścicieli nieruchomości i jednostki samorządu. Zgodnie z informacjami portalu, szczegółowa lokalizacja na poziomie budynku/działki (nałożona na ortofotomapę) jest dostępna wyłącznie po zalogowaniu, natomiast bez logowania udostępniane są zbiorcze statystyki na poziomie województwa, powiatu i gminy. W tej sesji nie udało się pozyskać wiarygodnych, jednoznacznie zweryfikowanych danych ilościowych dla gminy Dobra (Szczecińska), powiat policki. Część wyników wyszukiwania dotyczyła innej miejscowości o identycznej nazwie „Dobra” (Urząd Miejski, inny powiat), które świadomie odrzucono, aby nie przypisać raportowi danych z niewłaściwej gminy. Rekomendowana weryfikacja: zapytanie w Urzędzie Gminy Dobra (Szczecińska) o lokalny program usuwania wyrobów azbestowych i ewentualną inwentaryzację obejmującą obręb Dobra, albo bezpośrednie logowanie do portalu GeoAzbest.

💡 INTERPRETACJA AI

Brak potwierdzonych danych nie oznacza ani obecności, ani braku wyrobów azbestowych w okolicy, to uczciwa luka informacyjna wynikająca z ograniczeń dostępu do szczegółowego poziomu bazy bez logowania. Dla działki niezabudowanej (bez budynków w promieniu 90 m, patrz sekcja o otoczeniu) ryzyko dotyczy raczej sąsiednich, istniejących zabudowań niż samej działki.

C. Źródła danych

- Wygenerowano 23.07.2026
- Baza Azbestowa, GeoAzbest, bazaazbestowa.gov.pl, próba zapytania 23.07.2026

13. Otoczenie funkcjonalne: punkty usługowe w promieniu 1 km

OPENSTREETMAP · TEMAT 23

Zapytanie Overpass w promieniu 1000 m od działki, obejmujące szkoły, przedszkola, apteki, przystanki autobusowe/dworce, sklepy spożywcze i supermarkety, zwróciło wyłącznie przystanki komunikacji autobusowej:

- Dobra Lawendowa: ok. 595 m
- Dobra Spacerowa: ok. 624 m i ok. 677 m (przystanki w obu kierunkach)
- Dobra MZAZ: ok. 739 m i ok. 836 m

W promieniu 1000 m nie zidentyfikowano w danych OSM szkół, przedszkoli, aptek ani sklepów spożywczych/supermarketów.

UWAGA

Ograniczona infrastruktura usługowa w promieniu 1 km: wg OSM w tym zasięgu zidentyfikowano wyłącznie przystanki autobusowe, brak szkół, sklepów i aptek.

💡 INTERPRETACJA AI

Obecność kilku przystanków autobusowych w zasięgu spaceru (poniżej 850 m) zapewnia podstawową dostępność komunikacji publicznej, ale brak szkoły, sklepu czy apteki w promieniu 1 km oznacza codzienną zależność od dojazdu samochodem do centrum wsi Dobra lub dalej. To typowy profil dla działki na obrzeżu wsi, korzystny dla osób szukających ciszy, mniej korzystny dla rodzin oczekujących pełnej infrastruktury pieszo dostępnej. Dane OSM bazują na crowdsourcingu i mogą nie obejmować wszystkich punktów usługowych istniejących faktycznie w terenie.

C. Źródła danych

1. Wygenerowano 23.07.2026
2. OpenStreetMap (Overpass API), amenity/shop/highway=bus_stop, promień 1000 m, 23.07.2026

14. Izochrony dojazdu

OPENROUTESERVICE · TEMAT 24

Wyznaczenie izochron (obszarów dojazdu w zadanym czasie, np. 10/20/30 minut samochodem) wymaga dostępu do usługi routingu takiej jak Openrouteservice. W tej sesji prototypowej klucz API do tej usługi nie jest zarejestrowany w rejestrze integracji firmy i zgodnie z procedurą sesji nie rejestruje się ani nie kupuje nowych kluczy w trakcie generowania pojedynczego raportu.

Orientacyjny czas dojazdu do Szczecina (ok. 16 km w linii prostej od centrum gminy) oraz do Polic (ok. 14 km) można sprawdzić samodzielnie na mapie dojazdu, np. Google Maps lub Geoportal.gov.pl, dla trasy z miejscowości Dobra.

C. Źródła danych

1. Wygenerowano 23.07.2026
2. Ograniczenie techniczne sesji: brak zarejestrowanego klucza Openrouteservice, 23.07.2026

15. Demografia gminy

GUS, BANK DANYCH LOKALNYCH · TEMAT 25

Jednostka	Gmina Dobra (Szczecińska), powiat policki
Ludność ogółem (2025)	31 574
Saldo migracji (2025)	679 osób/rok
Saldo migracji na 1000 mieszkańców (2025)	21,5

ATUT

Silny dodatni bilans migracyjny: saldo migracji 21,5 osób na 1000 mieszkańców (2025) plasuje gminę Dobra wśród najszybciej rozwijających się gmin satelitarnych Szczecina, co wspiera popyt na grunty.

💡 INTERPRETACJA AI

Gmina Dobra (Szczecińska), jako bezpośredni sąsiad Szczecina, od lat należy do liderów dodatniego salda migracji w województwie zachodniopomorskim, to efekt suburbanizacji (przeprowadzki mieszkańców Szczecina do gmin ościennych). Taki trend zwykle wspiera popyt na grunty budowlane i ceny transakcyjne w średnim terminie, ale wiąże się też z ryzykiem szybszej presji na zmianę charakteru okolicy z rolniczo-leśnego na bardziej zurbanizowany, co warto zestawić z sekcją o planie miejscowym.

C. Źródła danych

- Wygenerowano 23.07.2026
- GUS, Bank Danych Lokalnych (bdl.stat.gov.pl), jednostka Dobra (Szczecińska), dane za 2025 r., pobrano 23.07.2026

16. Ceny transakcyjne w okolicy (RCN)

REJESTR CEN NIERUCHOMOŚCI · PRZEWAGA CERTYFIKATOMAT.PL

DATA	LOKALIZACJA	POW. [M²]	CENA	CENA/M²	UWAGI
2025-05	Dobra, ul. Przyjazna 6	394	830 000 zł	2107 zł/m²	działka zabudowana
2025-02	Dobra (bez adresu w rejestrze)	1208	899 000 zł	744 zł/m²	grunt rolny
2023-03	Dobra, ul. Graniczna 37AH	462	704 000 zł	1524 zł/m²	działka zabudowana
2023-03	Dobra, ul. Graniczna 37AF	368	669 000 zł	1818 zł/m²	działka zabudowana
2023-03	Dobra, ul. Graniczna 37AE	472	769 000 zł	1629 zł/m²	działka zabudowana
2023-02	Dobra, ul. Graniczna 37AG	365	688 000 zł	1885 zł/m²	działka zabudowana
2023-02	Dobra, ul. Graniczna 37AD	466	648 000 zł	1391 zł/m²	działka zabudowana
2023-02	Dobra, ul. Graniczna 37AC	398	648 000 zł	1628 zł/m²	działka zabudowana
2022-03	Dobra (bez adresu w rejestrze)	754	289 000 zł	383 zł/m²	grunt rolny
2021-09	Dobra (bez adresu w rejestrze)	754	207 580 zł	275 zł/m²	grunt rolny

10 TRANSAKCJE PEŁNE (1/1), BEZ UDZIAŁÓW	1 576 zł/m² MEDIANA WYBRANYCH 10 TRANSAKCJI	275–2107 zł/m² WIDEŁKI CEN (ZALEŻNIE OD WIELKOŚCI I PRZEZNACZENIA)	571 zł/m² MEDIANA SZEROKA: 29 TRANSAKCJI, 2006-2025, PROMIENЬ 2 KM
---	---	---	---

UWAGA

Brak transakcji porównywalnych powierzchniowo: żadna z odnalezionych transakcji w promieniu 2 km nie dotyczyła działki większej niż 1208 m², podczas gdy oceniana działka ma 7191,9 m², ekstrapolacja ceny za m² obarczona jest podwyższoną niepewnością.

💡 INTERPRETACJA AI

Wybrane 10 transakcji (pełna własność, bez udziałów, ceny rynkowe powyżej symbolicznych kwot) dzieli się na dwie wyraźne grupy: małe działki budowlane przy ul. Granicznej (365-472 m², sprzedane w latach 2023-2025 po 1391-2107 zł/m²) oraz większe działki o charakterze rolnym (754-1208 m², sprzedane po 275-899 zł/m²). Oceniana działka (7191,9 m²) jest wielokrotnie większa od wszystkich odnalezionych porównań, a ceny gruntu za m² zwykle maleją wraz ze wzrostem powierzchni (efekt skali), dlatego orientacyjny przedział dla tej konkretnej działki należałoby wyznaczać ostrożnie, bliżej dolnej części widełek (grunt o charakterze rolnym/niezabudowanym) niż cen małych, gotowych działek budowlanych, do czasu wyjaśnienia jej faktycznego przeznaczenia w toczącej się procedurze planistycznej. Szeroka mediana z 29 transakcji od 2006 r. (571 zł/m²) obejmuje też starsze, historyczne ceny i ma głównie wartość porównawczą w czasie, nie jako aktualny punkt odniesienia.

C. Źródła danych

- Wygenerowano 23.07.2026
- Rejestr Cen Nieruchomości (WFS Geoportal), warstwa działki, promień 2000 m, ceny z aktów notarialnych, 23.07.2026

17. Księga wieczysta

WARIANT STANDARD

Ten raport (wariant STANDARD, 149 zł) nie obejmuje pełnej analizy księgi wieczystej

Do zamówienia nie podano numeru księgi wieczystej działki. Pełna analiza księgi wieczystej (działy I-IV: oznaczenie nieruchomości i praw z nią związanych, własność, ograniczone prawa rzeczowe i ograniczenia w rozporządzaniu, hipoteki) jest częścią wariantu PRO (199 zł) i obejmuje:

- Odczyt aktualnej treści księgi wieczystej z numeru (dział I-IV) i jej analizę pod kątem obciążeń hipotecznych, służebności i roszczeń.
- Kolorowe flagi ryzyka (●/●/●) przypisane do każdego istotnego wpisu w księdze.
- Osobną listę „do sprawdzenia” dedykowaną części prawnej nieruchomości.

Dane z działów II-IV ksiąg wieczystych (w tym imiona i nazwiska właścicieli oraz wierzycieli hipotecznych) są jawne i pochodzą z rejestru publicznego prowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości.

18. Źródła danych i zastrzeżenia

METODOLOGIA RAPORTU

Wykorzystane źródła

- ULDK, ortofotomapa i kataster (WMS): Główny Urząd Geodezji i Kartografii (GUGiK)
- Numeryczny Model Terenu (NMT): GUGiK, services.gugik.gov.pl
- Krajowa Integracja MPZP (KIMPZP), usługa WMS GetFeatureInfo
- BIP Urzędu Gminy Dobra (Szczecińska), bip.dobraszczecinska.pl i dobraszczecinska.pl
- Rejestr Cen Nieruchomości (RCN), WFS Geoportal: ceny z aktów notarialnych
- Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska (GDOŚ), usługa WMS sdi.gdos.gov.pl
- Narodowy Instytut Dziedzictwa (NID), mapy.zabytek.gov.pl
- Główny Urząd Nadzoru Budowlanego (GUNB), Rejestr Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń, wyszukiwarka.gunb.gov.pl
- Urząd Komunikacji Elektronicznej (UKE) / Ministerstwo Cyfryzacji, internet.gov.pl (SIDUSIS)
- Baza Azbestowa / GeoAzbest, bazaazbestowa.gov.pl
- Państwowy Instytut Geologiczny - PIB (PIG-PIB), przeglądowa mapa geologiczno-inżynierska 1:300 000 i System Ośłony Przeciwośuwiskowej SOPO, CBDG
- PGW Wody Polskie, usługa INSPIRE map zagrożenia i ryzyka powodziowego, wody.isok.gov.pl
- OpenStreetMap, dane społecznościowe pobrane przez Overpass API
- Główny Urząd Statystyczny (GUS), Bank Danych Lokalnych, bdl.stat.gov.pl

Metodologia i ograniczenia

Raport został sporządzony automatycznie na podstawie publicznie dostępnych rejestrów i map, z interpretacjami sformułowanymi przez model sztucznej inteligencji na podstawie pobranych danych źródłowych. Zgodnie z unijnym rozporządzeniem o sztucznej inteligencji (AI Act), informujemy, że treści analityczne i interpretacyjne w tym dokumencie zostały wygenerowane z udziałem systemu sztucznej inteligencji i przetworzone automatycznie na podstawie danych z rejestrów publicznych. Część danych (m.in. dostępność pozwoleń na budowę w GUNB, zabytki NID, światłowód UKE, wyroby azbestowe) nie była możliwa do zweryfikowania automatycznie w tej sesji ze względu na brak udokumentowanego publicznego interfejsu programistycznego tych usług, w takich przypadkach raport wprost wskazuje, co i gdzie sprawdzono, oraz gdzie zweryfikować dane samodzielnie.

Raport ma charakter informacyjny (raport informacyjny, analiza statystyczna dostępnych danych) i nie stanowi porady prawnej ani dokumentu urzędowego. Ceny transakcyjne przedstawione w sekcji RCN to orientacyjny przedział na tle rzeczywistych transakcji odnotowanych w rejestrze, a nie wskazanie wartości nieruchomości. Przed podjęciem decyzji zakupowej zalecana jest weryfikacja kluczowych ustaleń bezpośrednio w źródłowych rejestrach i, w razie potrzeby, konsultacja z rzeczoznawcą majątkowym, geodetą lub prawnikiem.