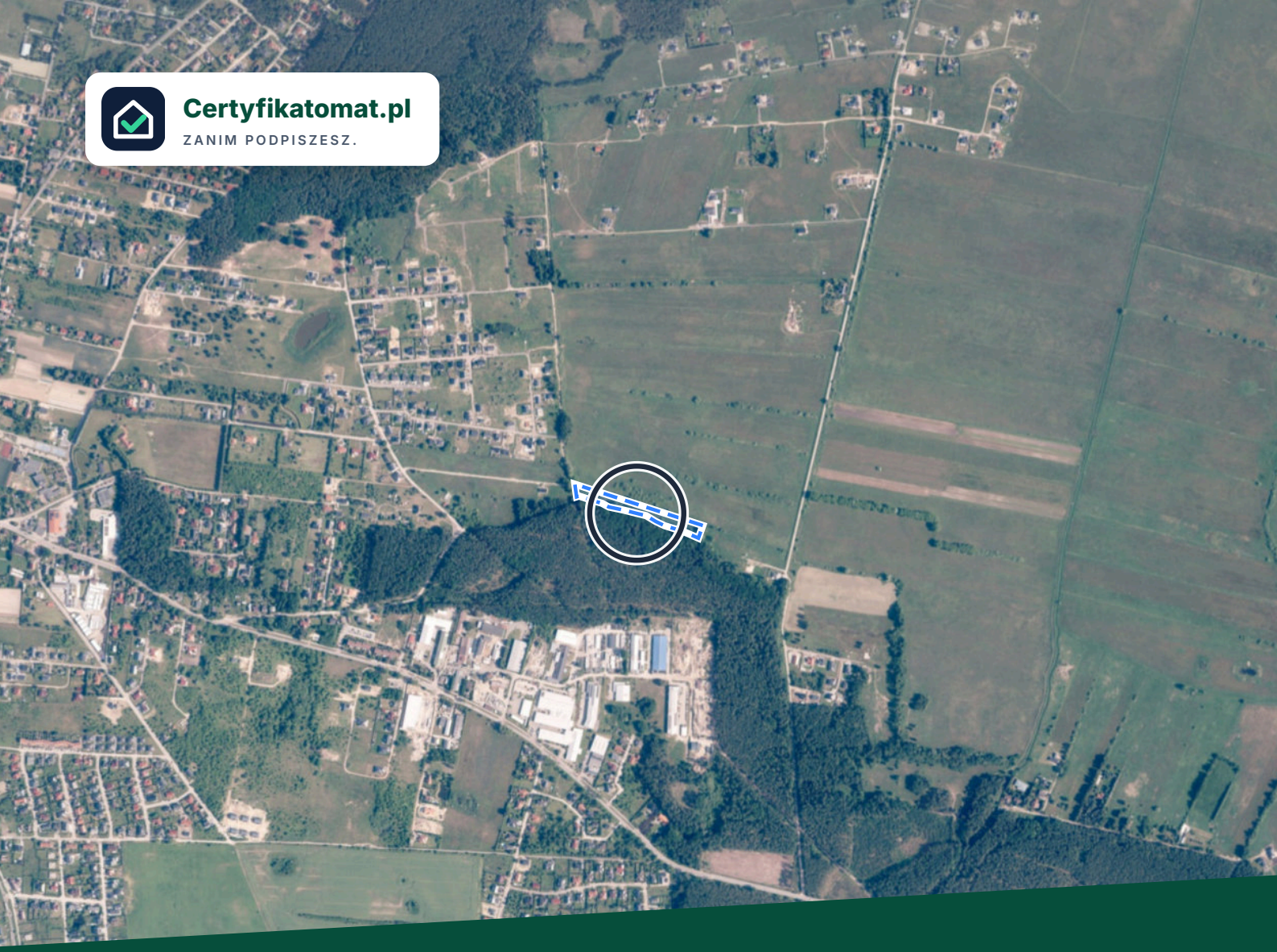


Certyfikatomat.pl
ZANIM PODPISZESZ.

RAPORT PRO Z ANALIZĄ KSIĘGI WIECZYSTEJ

Raport o działce PRO

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

DATA RAPORTU	TEMATÓW	IDENTYFIKATOR DZIAŁKI	WARIANT
20.11.2026	15	321101_2.0003.135/3	Pro

Raport zawiera kluczowe i najbardziej prawdopodobne informacje dotyczące wybranej działki, zebrane automatycznie z publicznych rejestrów i zinterpretowane przez AI. Dane mają charakter poglądowy i mogą różnić się od stanu rzeczywistego. Raport nie stanowi porady prawnej, opinii prawnej ani operatu szacunkowego. Dla każdego tematu podano źródło danych.

PODSUMOWANIE NA JEDNEJ STRONIE

Wnioski z raportu

WERDYKT

Domu tu dziś nie postawisz. To łąki trwałe o powierzchni 7 192 m², leżące poza strefą, w której gmina pozwala budować domy.

Działka nadaje się do uprawy, na łąkę albo pod dzierżawę. Orientacyjny przedział cen to 95–190 tys. zł, a poprzedni nabywca zapłacił 120 000 zł.

Księga wieczysta: ciąży na niej hipoteka umowna 280 000 zł, wyższa niż cały przedział cen. Dojazd wzmacnia służebność przejazdu zapisana na rzecz tej działki.

2	4	1
RYZYKA	UWAGI	ATUTY

Najważniejsze znaleziska

RYZYKO
Budowa domu
Niemożliwa dziś: strefa planu bez zabudowy mieszkaniowej, 189 m poza obszarem dogęszczania.

RYZYKO
Księga wieczysta
Hipoteka umowna 280 000 zł na rzecz banku: blokuje zakup.

UWAGA
Dojazd
Droga gminna nr 190091Z, gruntowa (nieutwardzona) przy granicy działki.

UWAGA
Cena
Orientacyjnie 95–190 tys. zł. Sprzedana 2025-06 za 120 000 zł.

OK
Media
prąd 6 m, gaz 11 m, kanalizacja 73 m, wodociąg 75 m od granicy.

UWAGA
Woda
Brak stref powodziowych w pobliżu; możliwa podmokłość (rowy przy granicy).

Dla kogo ta działka

Tak: dla rolnika z sąsiedztwa, który chce uprawiać łąkę. **Nie:** dla kogoś, kto chce budować, i dla każdego, kto chciałby kupić działkę z hipoteką bez jej spłaty.

CO ZROBIĆ PRZED ZAKUPEM

1. Załatw wpisy z księgi wieczystej.
2. Obejrzyj działkę po deszczu.
3. Porównaj cenę z aktem z 2025 r.
4. Licz się z prawem pierwokupu KOWR.
5. Zapytaj w gminie o plany dla tego rejonu.

SEKCJA 01

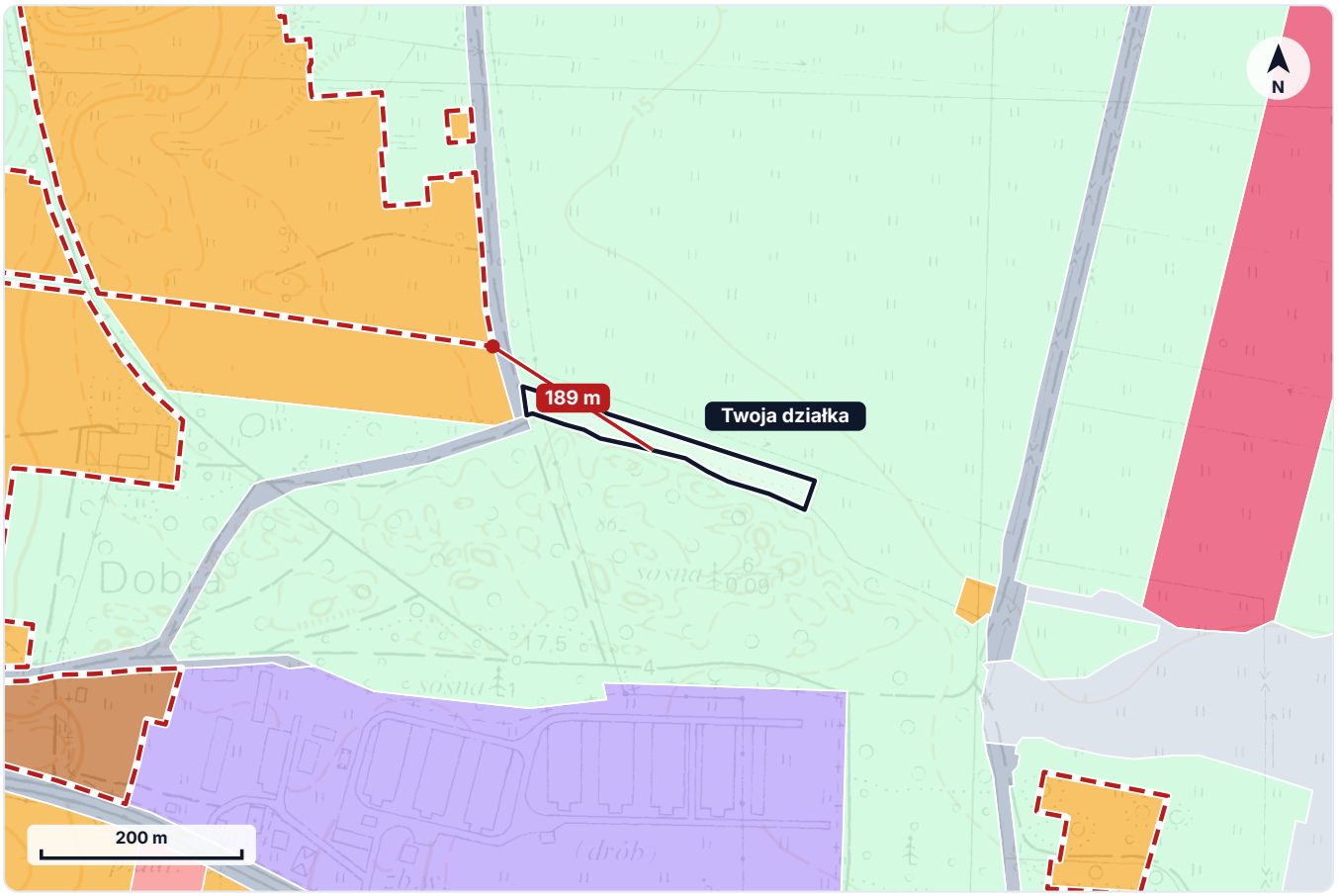
Czy mogę tu postawić dom?

PLAN OGÓLNY GMINY · PLAN MIEJSCOWY · MAPA STREF · ZABYTKI

ODPOWIEDŹ

Nie. Dziś domu tu nie postawisz.

Gmina przypisała tę działkę do strefy: tereny otwarte: rolne, lasy, wody (bez zabudowy), gdzie nie ma zabudowy mieszkaniowej. Najbliższy obszar, w którym wolno dogęszczać zabudowę, zaczyna się 189 m dalej (czerwona linia na mapie).



analizowana działka (czarna obwódka)
obszar, w którym gmina pozwala dogęszczać zabudowę bez planu miejscowego
strefa: tereny otwarte: rolne, lasy, wody (bez zabudowy)
strefa: domy jednorodzinne
strefa: przemysł i magazyny
strefa: handel wielkopowierzchniowy
strefa: drogi i kolej
strefa: infrastruktura techniczna
strefa: bloki i domy
strefa: usługi

Plan miejscowy	Brak. Działka nie jest objęta planem miejscowym.
Plan ogólny gminy	Obowiązuje od 1 sierpnia 2026. Dzieli całą gminę na strefy i mówi, co w każdej wolno.
Strefa tej działki	tereny otwarte: rolne, lasy, wody (bez zabudowy) (13 z 14 narożników działki); infrastruktura techniczna (1 z 14 narożników działki)
Obszar dogęszczania zabudowy	Poza nim. Odległość od środka działki: 189 m.

Klasa gruntu	Łąki trwałe, klasy III i V. Klasy I-III są chronione: odrolnienie poza obszarem dogęszczania wymaga zgody ministra.
Zabytki	Działka nie leży w zasięgu żadnego wpisu do rejestru zabytków. W promieniu 250 m też ich nie ma.

CO TO ZNACZY DLA CIEBIE

Na tej działce spotykają się 3 blokady naraz. Każda z osobna wystarczy, żeby urząd odmówił warunków zabudowy. Zmienić to może tylko gmina, zmieniając plan ogólny albo uchwalając plan miejscowy.

Podstawy i szczegóły dla dociekliwych: Oznaczenia w pliku planu: 168SO, 117SI; najbliższy obszar uzupełnienia zabudowy: 70OUZ. Warunki zabudowy tylko w obszarze uzupełnienia zabudowy: art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgoda ministra dla klas I-III: art. 7 ust. 2 i 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

ŹRÓDŁA DANYCH

1. Wygenerowano 20.11.2026
2. Plan ogólny gminy (GML, schemat APP): bip.dobraszczecinska.pl (plik 2538_app-plan-ogolny.gml)
3. Narodowy Instytut Dziedzictwa, rejestr zabytków nieruchomych (usługa INSPIRE)
4. Krajowa Integracja MPZP (GUGiK), GetFeatureInfo w centroidzie i wierzchołkach
5. Cenogram, klasyfikacja gruntu z ewidencji

SEKCJA 02

Do czego ta działka się nadaje?

KIERUNKI WYKORZYSTANIA · OCENA I PIERWSZY KROK

ODPOWIEDŹ

Od zaraz: uprawa, łąka lub dzierżawa. Reszta warunkowo albo wcale.

Poniżej sposoby, w jakie ludzie zwykle chcą wykorzystać taką działkę. Przy każdym ocena dla tej konkretnej działki, powód i pierwszy krok.

Dom jednorodzinny	DZIŚ NIEREALNE	Plan ogólny gminy zalicza działkę do strefy: tereny otwarte: rolne, lasy, wody (bez zabudowy), bez zabudowy mieszkaniowej. Działka leży 189 m poza obszarem, w którym gmina pozwala dogęszczać zabudowę. Planu miejscowego nie ma. PIERWSZY KROK Jeśli chcesz mieć pewność na piśmie: wypis i wyrys z planu ogólnego w urzędzie gminy (opłata skarbowa, zwykle do 2 tygodni).
Siedlisko rolnika (zabudowa zagrodowa)	DZIŚ NIEREALNE	Strefa nie przewiduje zabudowy zagrodowej. Ułatwienia dla rolników dotyczą gospodarstw większych niż średnia w gminie, a ta działka ma 0,72 ha. PIERWSZY KROK Realne głównie dla rolnika, który ma już gospodarstwo w gminie. Pytanie kieruj do wydziału planowania urzędu gminy.
Uprawa, łąka lub dzierżawa	REALNE	To łąki trwałe klasy III i V. Działka ma mniej niż 1 ha, więc może ją kupić także osoba, która nie jest rolnikiem; państwowa agencja rolna (KOWR) ma jednak prawo pierwokupu. Dzierżawa da orientacyjnie ok. 790 zł rocznie (liczone stawką państwowego zasobu ziemi, ok. 1 100 zł/ha). PIERWSZY KROK Zapytaj sąsiadujących rolników o dzierżawę. Dopłat bezpośrednich sama ta działka nie da, bo minimum to 1 ha gruntów w gospodarstwie.
Farma fotowoltaiczna	DZIŚ NIEREALNE	Słońca jest dość (ok. 1 027 kWh rocznie z każdego kW mocy). Powierzchnia zmieściłaby ok. 0,4–0,6 MW. Blokuje to prawo: na gruncie klas I-III farma wymaga planu miejscowego niezależnie od mocy, a planu nie ma. PIERWSZY KROK Bez planu miejscowego nie ma tu ścieżki. Jedyny krok to wniosek do gminy o sporządzenie planu, bez gwarancji i zwykle na lata.
Elektrownia wiatrowa	DZIŚ NIEREALNE	Wiatraki stawia się wyłącznie na podstawie planu miejscowego i nie bliżej niż 700 m od domów. Najbliższe pozwolenie na dom wydano 160 m od działki. PIERWSZY KROK Brak. Mała turbina przydomowa ma sens dopiero przy istniejącym budynku.

Rekreacja i wypoczynek	WARUNKOWO	Możesz korzystać z działki, ogrodzić ją (do 2,2 m bez formalności) i postawić altanę. Domek letniskowy, nawet mały na zgłoszenie, wymaga decyzji o warunkach zabudowy, a o tę jest tu trudno. **PIERWSZY KROK** Przed zakupem pod rekreację zapytaj w starostwie (wydział budownictwa), co wolno postawić na tym gruncie.
Lokata: czekanie na zmianę planu	WARUNKOWO	Za: 189 m do obszaru dogęszczania zabudowy; 37 spraw budowlanych w promieniu 500 m w 3 lata; mediana cen gruntów w gminie zmieniła się z 94 do 163 zł/m² w 4 lata. Przeciw: zmiana planu zależy wyłącznie od gminy, a grunt klas I-III wymaga dodatkowo zgody ministra na odrolnienie. **PIERWSZY KROK** Wniosek do wójta o zmianę planu ogólnego może złożyć każdy i nic nie kosztuje, ale gmina nie musi go uwzględnić. Licz horyzont w latach.
Sprzedaż sąsiadowi lub scalenie	WARUNKOWO	Działka ma ok. 31 × 306 m. Przy takim kształcie dla właścicieli sąsiednich gruntów jest warta więcej niż dla obcego kupca. **PIERWSZY KROK** Ustal właścicieli działek sąsiednich (numery są na mapie granic) przez wniosek do starostwa albo pytając na miejscu.

Podstawy i szczegóły dla dociekliwych: Zakup ziemi rolnej: ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego (poniżej 0,3 ha ustawa nie działa; od 0,3 do 1 ha kupić może każdy, z prawem pierwokupu KOWR; od 1 ha rolnik indywidualny lub zgoda KOWR). Fotowoltaika: art. 14 ust. 6a ustawy o planowaniu (klasy I-III: plan miejscowy przy każdej mocy). Wiatraki: ustawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (tylko plan miejscowy, minimum 700 m od budynków mieszkalnych). Potrzebna powierzchnia farmy: szacunek branżowy 1,25–2 ha na 1 MW. Czynsz: stawka KOWR z I półrocza 2026 przeliczona na złote. Oceny są informacją, nie poradą prawną ani inwestycyjną.

ŹRÓDŁA DANYCH

1. Wygenerowano 20.11.2026
2. PVGIS 5.3, Komisja Europejska (JRC), instalacja 1 kWp, kąt optymalny, straty systemu 14%
3. Akty prawne w brzmieniu sprawdzonym 19.11.2026 (ISAP)
4. Cenogram, pozwolenia na budowę w promieniu 0,5 km

SEKCJA 03

Ile kosztuje taka działka?

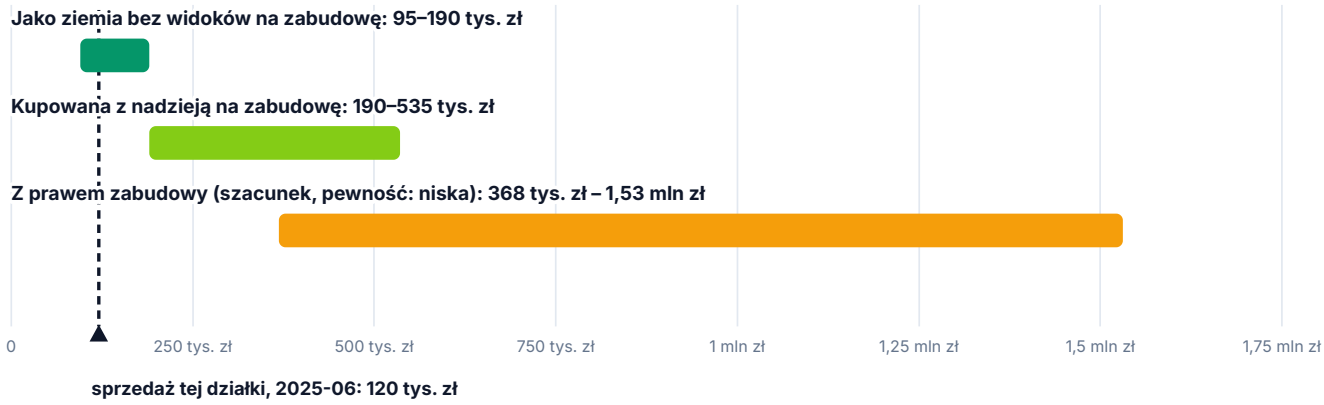
CENY Z AKTÓW NOTARIALNYCH · ORIENTACYJNY PRZEDZIAŁ · HISTORIA TEJ DZIAŁKI

ODPOWIEDŹ

Orientacyjnie 95–190 tys. zł. Ostatnio sprzedano ją za 120 000 zł.

Ta sama działka zmieniła właściciela 11 czerwca 2025 za 120 000 zł, czyli 16,71 zł/m². Podobne działki (ziemia bez widoków na zabudowę) sprzedają się w tej gminie po 14–26 zł/m².

Scenariusze ceny dla 7 192 m²



120 000 zł
CENA W AKCIE Z 2025-06-11, TA DZIAŁKA

14–26 zł/m²
ZIEMIA BEZ WIDOKÓW NA ZABUDOWĘ

257 zł/m²
MAŁE DZIAŁKI DO 2 000 M² W PROMIENIU 2 KM

163 zł/m²
MEDIANA WSZYSTKICH GRUNTÓW W GMINIE, 2026

CO TO ZNACZY DLA CIEBIE · INTERPRETACJA AI

Hipoteka 280 000 zł z księgi jest wyższa niż górna granica przedziału 95–190 tys. zł. Cena sprzedaży może więc nie wystarczyć na spłatę długu. Dla Ciebie to argument w rozmowie o cenie, ale też ryzyko, że transakcja się nie domknie.

Podstawy i szczegóły dla dociekliwych: Przedział liczony z 147 sprzedaży działek o powierzchni od połowy do dwukrotności tej działki, w gminie, z 3 lat, wolny rynek, bez udziałów i bez przeznaczenia mieszkaniowego w akcie. Bez widoków na zabudowę: od 10. do 30. percentyla cen za m². Z nadzieją na zabudowę: od 30. do 70. Z prawem zabudowy: szacunek Cenogramu (17 transakcji, środek 871 tys. zł). Kontrola: szacunek Cenogramu dla ziemi rolnej to 151 tys. zł. To orientacyjny przedział na tle transakcji, nie operat szacunkowy.

ŹRÓDŁA DANYCH

1. Wygenerowano 20.11.2026
2. Cenogram: Rejestr Cen Nieruchomości (ceny z aktów notarialnych), gmina Dobra (Szczecińska)

SEKCJA 04

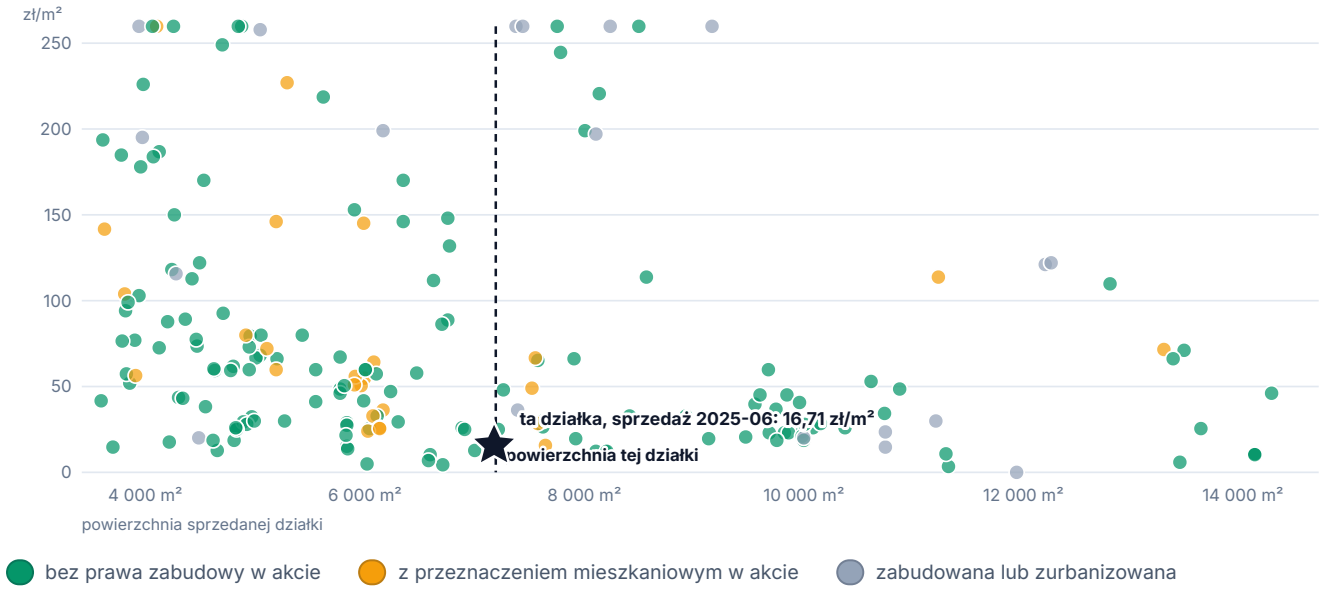
Ceny na mapie i na wykresach

GDZIE I PO ILE SPRZEDAWANO · WIELKOŚĆ A CENA · TREND GMINY

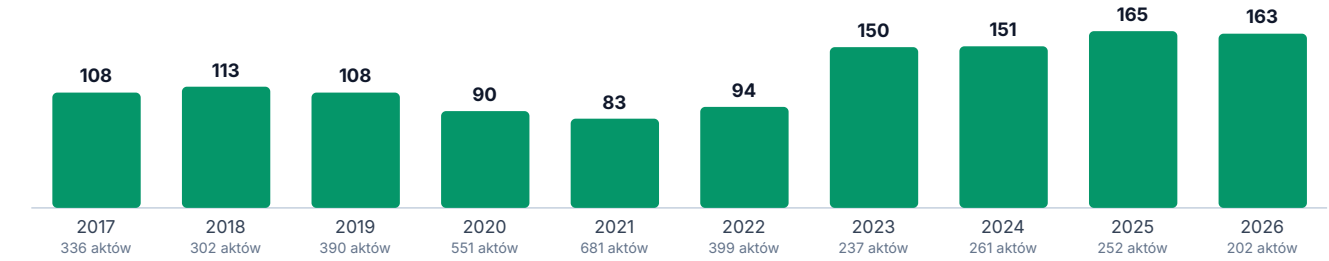


analizowana działka (gwiazda) · kółko: działka podobnej wielkości (43 w kadrze)
kwadrat: mała działka do 2 000 m² (15 w kadrze) · do 30 zł/m² · 30–75 zł/m² · 75–150 zł/m² · powyżej 150 zł/m²

Wielkość działki a cena za metr



Mediana cen gruntów w gminie, rok po roku (zł/m²)



ŹRÓDŁA DANYCH

1. Wygenerowano 20.11.2026
2. Cenogram: Rejestr Cen Nieruchomości; 43 działek podobnej wielkości i 15 małych działek w kadrze mapy
3. Mediana roczna: wszystkie grunty w gminie, wolny rynek, bez udziałów

SEKCJA 05

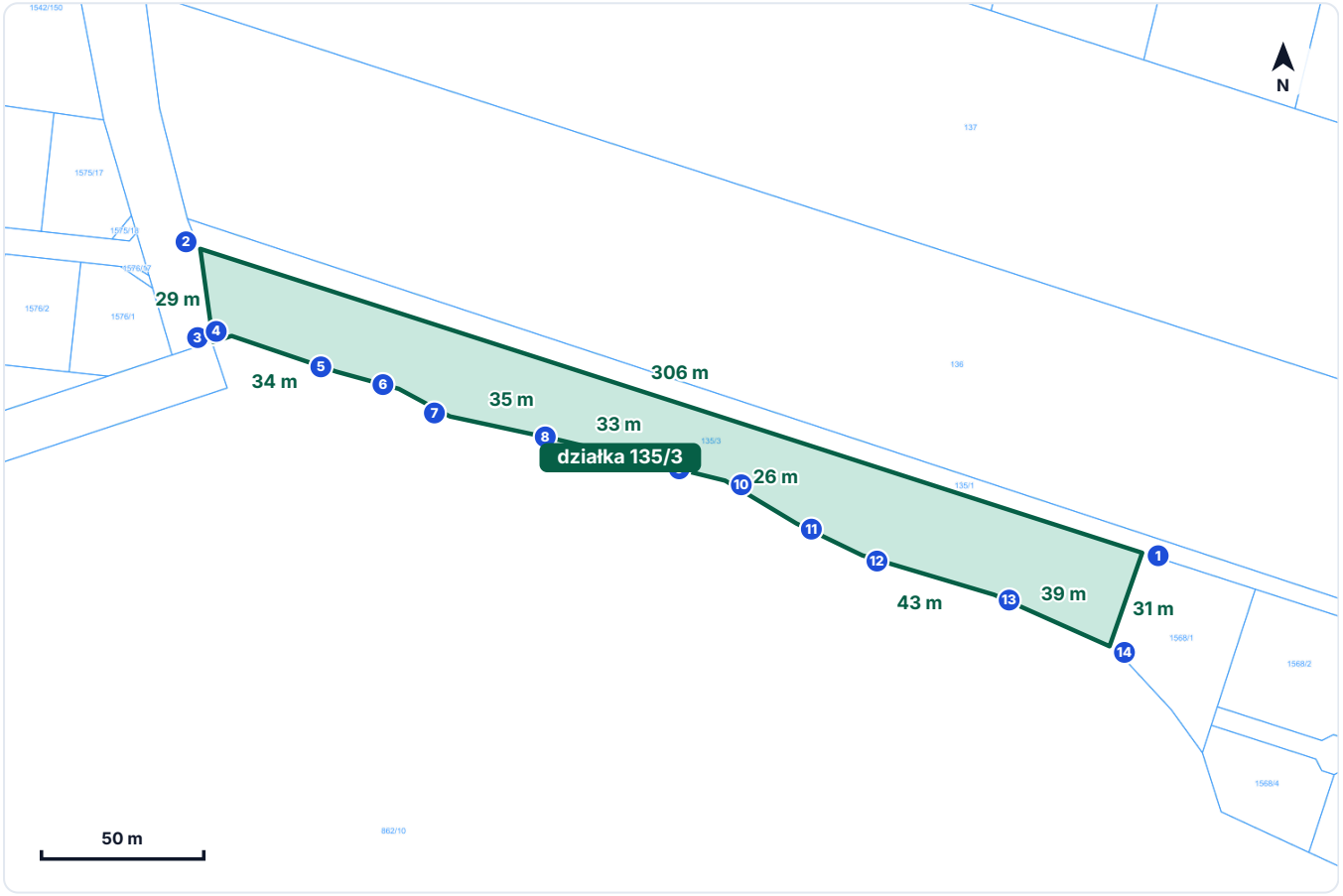
Granice, wymiary i kształt

EWIDENCJA GRUNTÓW · DŁUGOŚCI BOKÓW

W SKRÓCIE

Długi, wąski pas: ok. 306 m na 31 m.

Po odjęciu 4 m od każdej granicy zostaje pas szerokości ok. 23 m.



analizowana działka · punkty graniczne (numery jak w tabeli) · granice i numery działek sąsiednich (ewidencja gruntów) · długości boków w metrach

Powierzchnia	7 191,9 m² (0,7192 ha)
Obwód	660,5 m
Wymiary	ok. 305,7 × 30,6 m (najmniejszy prostokąt, w którym mieści się działka)
Współczynnik kształtu	0,21 w skali od 0 do 1 (1 to koło, ok. 0,8 to kwadrat). Im niższy, tym trudniej działkę zagospodarować.
Identyfikator	321101_2.0003.135/3

Punkty graniczne

PUNKT	SZEROKOŚĆ GEOGR.	DŁUGOŚĆ GEOGR.	ODCINEK GRANICY
1	53,488419	14,411769	305,7 m do punktu 2
2	53,489092	14,407307	29,1 m do punktu 3
3	53,488836	14,407395	6,0 m do punktu 4
4	53,488856	14,407479	34,2 m do punktu 5
5	53,488776	14,407975	20,0 m do punktu 6
6	53,488740	14,408270	17,9 m do punktu 7
7	53,488673	14,408516	35,1 m do punktu 8
8	53,488626	14,409038	32,5 m do punktu 9
9	53,488576	14,409520	19,7 m do punktu 10
10	53,488544	14,409812	25,6 m do punktu 11
11	53,488438	14,410155	22,6 m do punktu 12
12	53,488362	14,410470	42,6 m do punktu 13
13	53,488276	14,411095	39,0 m do punktu 14
14	53,488154	14,411646	30,6 m do punktu 1

Podstawy i szczegóły dla dociekliwych: Punkty numerowane od pierwszego wierzchołka z ewidencji, zgodnie z kolejnością na mapie. Współrzędne w układzie WGS84 (jak w nawigacji), przeliczone z ewidencji gruntów. Mają charakter poglądowy: granicę w terenie wyznacza tylko geodeta.

ŹRÓDŁA DANYCH

1. Wygenerowano 20.11.2026
2. GUGiK, usługa ULDK (geometria działki)
3. Krajowa Integracja Ewidencji Gruntów (granice sąsiednich działek)

SEKCJA 06

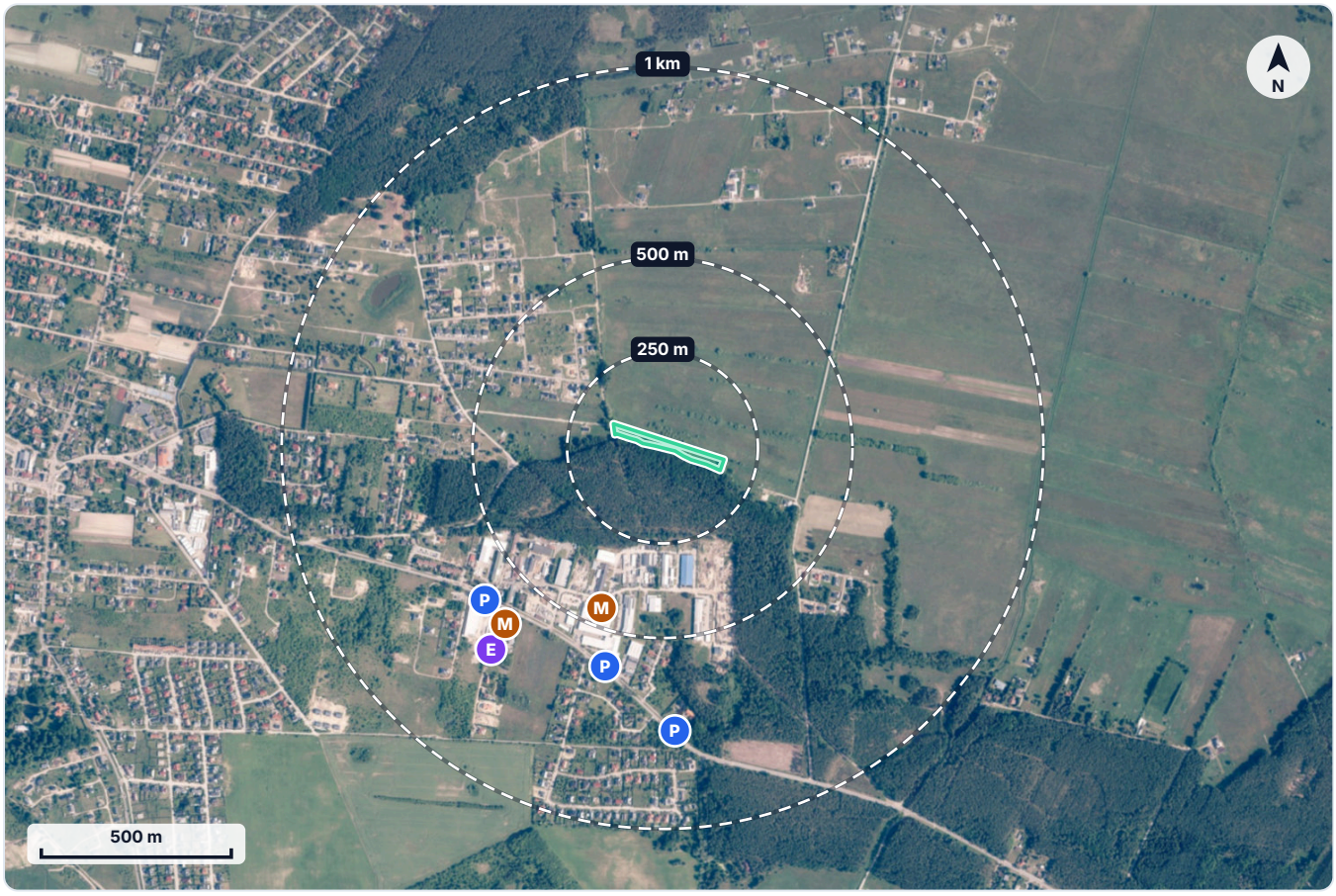
Dojazd i otoczenie

DROGI PRZY DZIAŁCE · ZDJĘCIE LOTNICZE · POKRYCIE TERENU

ODPOWIEDŹ

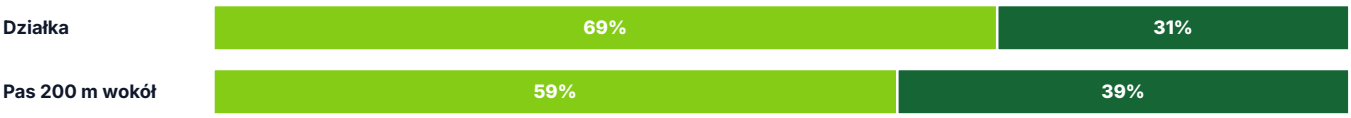
Dojazd jest: droga gminna nr 190091Z, gruntowa (nieutwardzona) przy granicy działki.

Droga publiczna dochodzi do działki (do 2 m od granicy). Jest nieutwardzona, więc po deszczu i zimą przejazd może być trudny.



analizowana działka · P przystanek (najbliższy: Dobra Lawendowa, 595 m) · M teren przemysłowo-magazynowy · E stacja transformatorowa

Co rośnie i stoi na działce i wokół niej



łąki i trawy · las i zadrzewienia

Droga	Droga gminna nr 190091Z, gruntowa (nieutwardzona), do 2 m od granicy działki. Kategorię drogi potwierdzisz w urzędzie gminy (zarządca drogi).
Komunikacja	Przystanek Dobra Lawendowa: 595 m w linii prostej.

Sklepy, szkoły, apteki	W promieniu 1 km mapa nie pokazuje: sklep, szkoła, przedszkole, apteka.
Stacja energetyczna	Najbliższa: 704 m od środka działki.
Turbiny wiatrowe i cmentarze	W promieniu 2 km brak turbin wiatrowych. W promieniu 1 km brak cmentarzy.
Azbest	Na działce brak. Najbliższe zinwentaryzowane wyroby z azbestem (np. dach z eternitu) są ok. 187 m od granicy.
Pokrycie terenu	Na działce: łąki i trawy ok. 69%, las i zadrzewienia ok. 31%. W pasie 200 m wokół: łąki i trawy ok. 59%, las i zadrzewienia ok. 39%. Stan bazy topograficznej: 2022 r., więc nowsza zabudowa może być niewidoczna.

CO TO ZNACZY DLA CIEBIE · INTERPRETACJA AI

Księga potwierdza służebność przejazdu i przechodu pasem o szerokości 4 m na rzecz tej działki. To dodatkowa droga obok gruntowej drogi gminnej. Pas biegnie jednak przez cudzy grunt, więc sprawdź go na miejscu.

Podstawy i szczegóły dla dociekliwych: Udziały pokrycia terenu liczone próbkowaniem bazy topograficznej w ok. 175 punktach siatki, stąd dokładność rzędu kilku punktów procentowych. Pozycja „zabudowa, drogi i place" obejmuje tereny zabudowane i komunikacyjne łącznie.

ŹRÓDŁA DANYCH

1. Wygenerowano 20.11.2026
2. GUGiK, Baza Danych Obiektów Topograficznych BDOT10k (usługa WMS), pas 12 m wokół granicy działki
3. GUGiK, ortofotomapa
4. GUGiK, Baza Danych Obiektów Topograficznych BDOT10k (pokrycie terenu, stan 2022-09-30)
5. Baza Azbestowa (GeoAzbest), Ministerstwo Rozwoju i Technologii: inwentaryzacja wyrobów zgłoszona przez gminy
6. OpenStreetMap (przystanki, energetyka, tereny przemysłowe)

SEKCJA 07

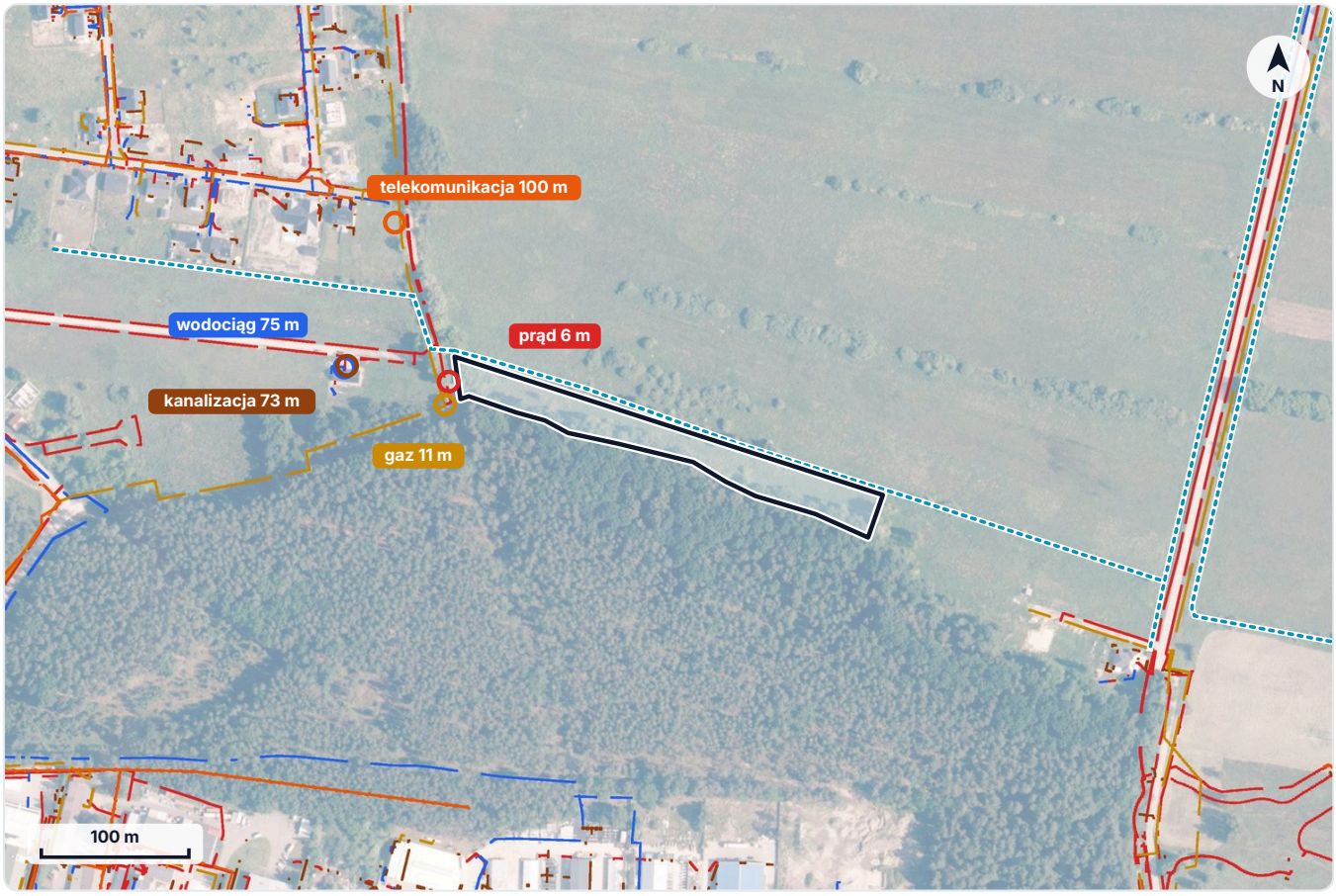
Prąd, gaz, woda: jak daleko do sieci?

MAPA UZBROJENIA TERENU · LINIE ENERGETYCZNE · PRZYŁĄCZA

ODPOWIEDŹ

Przy granicy: prąd, gaz. Dalej: wodociąg 75 m, kanalizacja 73 m, telekomunikacja 100 m.

Przez samą działkę nie przechodzi żaden przewód z mapy uzbrojenia.



granica działki · prąd: 6 m od granicy · wodociąg: 75 m od granicy · kanalizacja: 73 m od granicy
gaz: 11 m od granicy · telekomunikacja: 100 m od granicy · rowy melioracyjne i cieki (5 w kadrze)

Prąd	Sieć 6 m od granicy działki.
Linie i słupy wysokiego napięcia	Brak w promieniu 1,5 km (mapa OpenStreetMap).
Gaz	Sieć 11 m od granicy działki.
Wodociąg	Sieć 75 m od granicy działki.
Kanalizacja	Sieć 73 m od granicy działki.
Internet i telefon	Sieć 100 m od granicy działki.

Światłowód	Sieć telekomunikacyjna jest 100 m od granicy. Mapa uzbrojenia nie rozróżnia światłowodu i kabla miedzianego, a państwowa baza zasięgów internetu nie pozwala sprawdzać adresów automatycznie. Zasięg dla adresu sprawdzisz bezpłatnie na internet.gov.pl.
Jak zdobyć przyłącze	Wniosek o warunki przyłączenia składa właściciel: prąd u lokalnego operatora sieci, gaz w Polskiej Spółce Gazownictwa, woda i kanalizacja w gminnym zakładzie wodociągów. Wnioski są bezpłatne.

CO TO ZNACZY DLA CIEBIE · INTERPRETACJA AI

Księga zapisuje służebność przesyłu dla linii kablowej niskiego napięcia w pasie 2 m wzdłuż zachodniej granicy. Mapa uzbrojenia pokazuje prąd 6 m od granicy, ale nie pokazuje przewodu na działce. Sprawdź na miejscu, którędy kabel biegnie.

Podstawy i szczegóły dla dociekliwych: Odległości mierzone od granicy działki do najbliższego przewodu na mapie uzbrojenia terenu. Mapa pochodzi z powiatowej ewidencji sieci i może nie zawierać przewodów najnowszych albo niezgłoszonych. Nie rozróżnia linii napowietrznych i kabli w ziemi: to sprawdź na miejscu. Przed pracami ziemnymi zamów mapę zasadniczą w starostwie.

ŹRÓDŁA DANYCH

1. Wygenerowano 20.11.2026
2. GUGiK, Krajowa Integracja Uzbrojenia Terenu (dane powiatowe GESUT), kadr 900 × 600 m
3. OpenStreetMap (Overpass), promień 1,5 km; mapa tworzona przez wolontariuszy, może być niepełna
4. GUGiK, ortofotomapa

SEKCJA 08

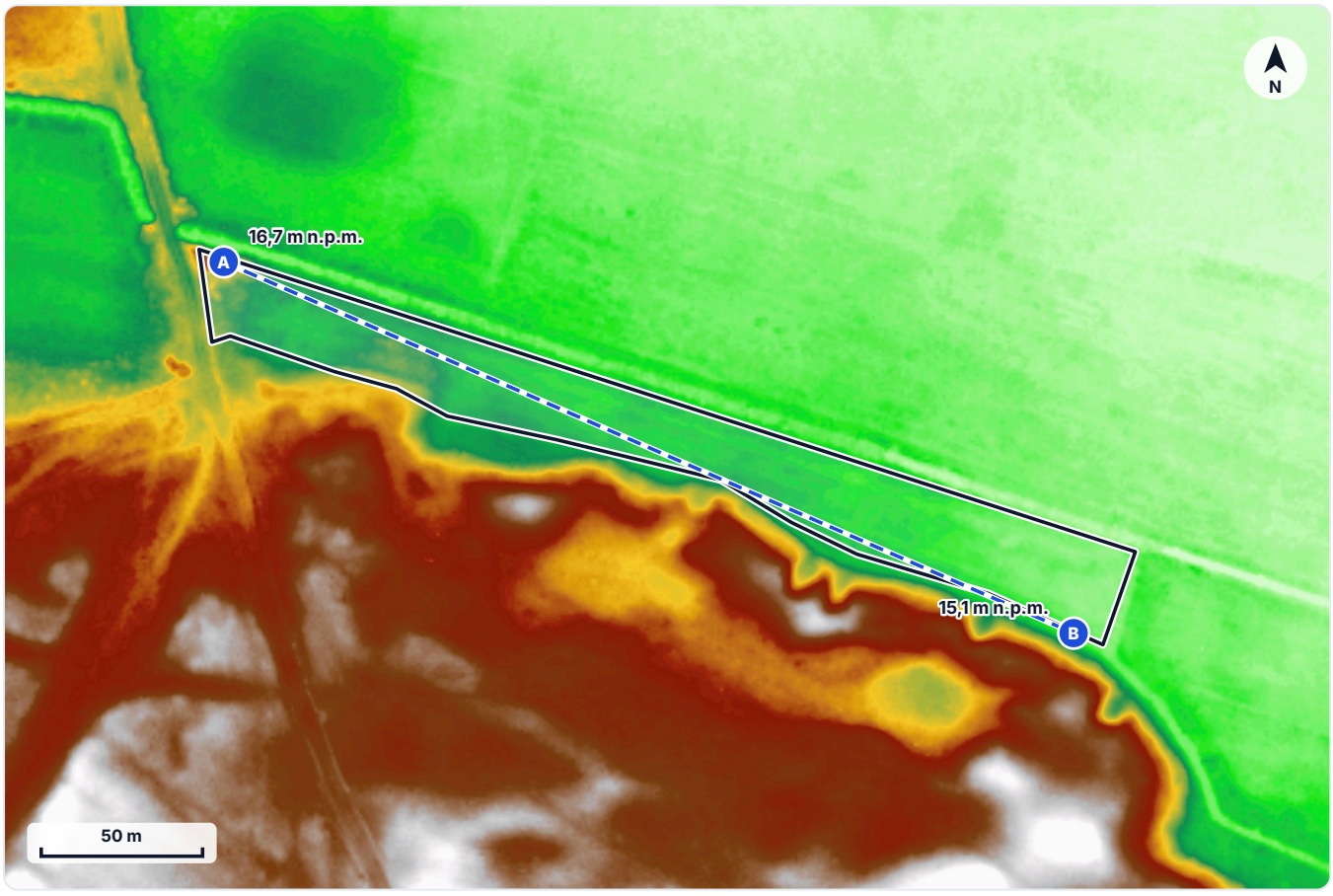
Teren, grunt i woda

MAPA WYSOKOŚCI · PRZEKRÓJ · PODŁOŻE · POWÓDŹ · PODMOKŁOŚĆ

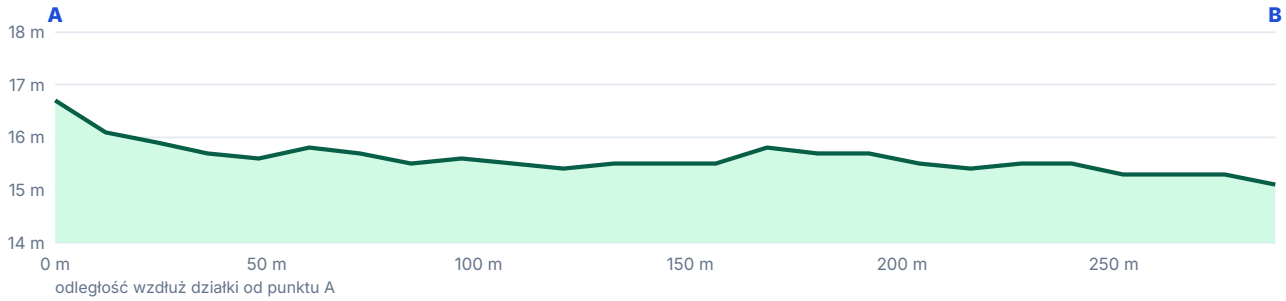
W SKRÓCIE

Teren prawie płaski.

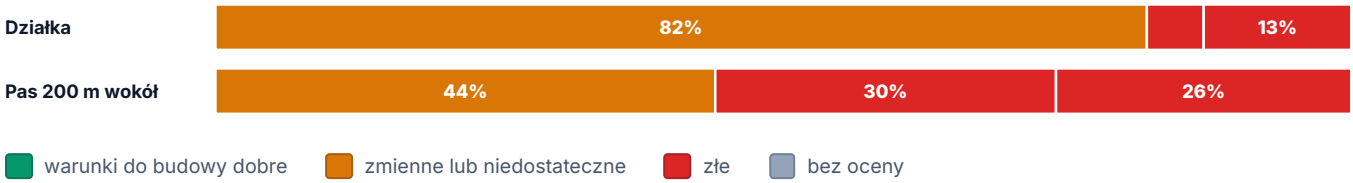
Wzdłuż działki różnica wysokości to 1,6 m na 288 m długości.



niżej · wyżej · najwyżej (wzniesienie z lasem) · linia przekroju A–B (wykres poniżej) · granica działki



Podłoże: z czego jest grunt



Wysokość	od 14,5 do 19,2 m n.p.m., średnio 16,1 m
Największy spadek	7,8%, teren opada na północno-wschodni
Wystawa stoku	północno-wschodnia 56%, północna 25%, wschodnia 12%, południowo-wschodnia 6%. Stok południowy jest cieplejszy i lepszy pod panele słoneczne, północny chłodniejszy i dłużej wilgotny.
Podłoże	Na działce: piasków wydmowych ok. 82% (zmienne i przeważnie niedostateczne); gruntów piaszczysto-madowych tarasów niższych - poniżej 4-6 m ok. 5% (przeważnie złe); torfów i gruntów bagiennych ok. 13% (złe lub bardzo złe). W pasie 200 m wokół: piasków wydmowych ok. 44% (zmienne i przeważnie niedostateczne); gruntów piaszczysto-madowych tarasów niższych - poniżej 4-6 m ok. 30% (przeważnie złe); torfów i gruntów bagiennych ok. 26% (złe lub bardzo złe). To mapa przeglądowa w skali 1:300 000 z 1958 r.: pokazuje rodzaj podłoża w okolicy, nie zastąpi badań gruntu na działce.
Powódź z rzeki lub morza	Mało prawdopodobna. Mapy zagrożenia powodziowego Wód Polskich nie pokazują żadnej strefy (rzecznej, morskiej ani od awarii zapór) na działce ani w promieniu co najmniej 2,2 km.
Woda z opadów i roztopów	Możliwa podmokłość. Przy granicach biegnie 3 rowów lub cieków (3, 4, 17 m od działki), a dno najbliższego leży na ok. 15,2 m n.p.m. przy najniższym punkcie działki 14,5 m. Rowy przy działce zwykle oznaczają, że grunt był osuszany. Właściciel ma obowiązek utrzymywać rowy na swoim gruncie w drożności.
Osuwiska	Nie wykazano.
Ochrona przyrody	W promieniu 1 km brak parków, rezerwatów i obszarów Natura 2000.

CO TO ZNACZY DLA CIEBIE

Powodzi z rzeki nie musisz się tu obawiać. Uwagi wymaga woda, która nie ma dokąd odpłynąć. Obejrzyj działkę po deszczu, sprawdź stan rowów i zapytaj sąsiadów, czy stoi na niej woda. Mapa geologiczna pokazuje torfy i grunty bagienne na ok. 13% działki (ok. 26% w pasie 200 m). Na takim gruncie budowa wymaga badań podłoża i zwykle droższych fundamentów.

ŹRÓDŁA DANYCH

1. Wygenerowano 20.11.2026
2. GUGiK, usługa NMT (services.gugik.gov.pl/nmt), 25 punktów wzdłuż osi działki
3. GUGiK, mapa wysokości (hipsometria); kolory względne w kadrze
4. PIG-PIB, przeglądowa mapa geologiczno-inżynierska Polski 1:300 000, arkusz Szczecin (1958)
5. PGW Wody Polskie, mapy zagrożenia powodziowego (usługa WMS), kadr ok. 5,7 × 4,6 km
6. OpenStreetMap (rowy i cieki, promień 1,5 km)
7. GDOŚ (formy ochrony przyrody)

SEKCJA 09

Co się buduje w okolicy?

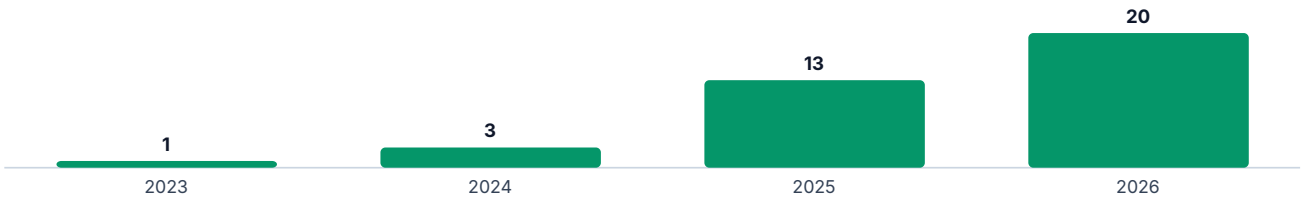
POZWOLENIA NA BUDOWĘ I ZGŁOSZENIA · PROMIEŃ 500 M · 3 LATA

W SKRÓCIE

37 spraw w 3 lata, w tym 36 dotyczy domów jednorodzinnych.

Najbliższy dom z pozwoleniem: 160 m od działki. Liczba spraw rośnie z roku na rok.

Pozwolenia i zgłoszenia według roku



Najbliższe sprawy: co, kiedy i jak daleko

ODLEGŁOŚĆ	DATA DECYZJI	CO	KUBATURA	RODZAJ SPRAWY
ok. 160 m	2025-06-20	budowa: dom jednorodzinny	1 290 m³	pozwolenie
ok. 210 m	2024-07-23	budowa: dom jednorodzinny	680 m³	zgłoszenie
ok. 210 m	2025-12-12	budowa: dom jednorodzinny	752 m³	pozwolenie
ok. 260 m	2025-02-21	budowa: dom jednorodzinny	892 m³	pozwolenie
ok. 280 m	2025-07-28	budowa: dom jednorodzinny	880 m³	pozwolenie
ok. 300 m	2024-05-17	budowa: dom jednorodzinny	805 m³	pozwolenie
ok. 330 m	2025-01-29	budowa: dom jednorodzinny	746 m³	pozwolenie
ok. 330 m	2025-05-30	budowa: dom jednorodzinny	638 m³	pozwolenie
ok. 350 m	2025-01-29	budowa: dom jednorodzinny	655 m³	pozwolenie
ok. 350 m	2026-06-01	budowa: dom jednorodzinny	1 116 m³	pozwolenie

CO TO ZNACZY DLA CIEBIE

Te pozwolenia dotyczą innych działek. Pokazują, jak szybko zabudowuje się okolica, a nie to, co wolno na tej działce.

Podstawy i szczegóły dla dociekliwych: Decyzje wydał: Starosta Powiatu Police. Numer decyzji i pełny opis inwestycji znajdziesz w publicznej wyszukiwarce Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego (wyszukiwarka.gunb.gov.pl), wpisując organ i datę. Odległości są przybliżone, bo rejestr wskazuje działkę, a nie budynek.

ŹRÓDŁA DANYCH

1. Wygenerowano 20.11.2026
2. Cenogram, rejestr pozwoleń na budowę GUNB (stan źródła 2026-11-13)

SEKCJA 10

Ile kosztuje posiadanie i co zrobić przed zakupem?

KOSZTY ROCZNE · KOLEJNOŚĆ KROKÓW · KONTAKT DO URZĘDÓW

Podatek rolny	do ok. 240 zł rocznie (stawka 2026: 332,10 zł za hektar; klasy V i VI są zwolnione)
Możliwy dochód	Dzierżawa: orientacyjnie ok. 790 zł rocznie.

Kroki przed podpisaniem umowy

1. Załatw wpisy z księgi wieczystej.
   Przeszkoda do usunięcia przed zakupem: Hipoteka umowna 280 000 zł na rzecz banku. Do wyjaśnienia: Służebność przesyłu: linia kablowa niskiego napięcia, pas 2 m wzdłuż zachodniej granicy; Dwóch właścicieli w małżeńskiej wspólności majątkowej, udział 1/1. Szczegóły w sekcji o księdze.
2. Obejrzyj działkę po deszczu.
   Podmokłość, rowy, ślady przejazdu obcych osób, słupy i skrzynki na granicy.
3. Porównaj cenę z aktem z 2025 r.
   Zapłacono wtedy 120 000 zł. Zapytaj sprzedającego, co uzasadnia inną cenę.
4. Licz się z prawem pierwokupu KOWR.
   Przy działce rolnej od 0,3 ha notariusz spisuje najpierw umowę warunkową, a agencja ma miesiąc na decyzję.
5. Zapytaj w gminie o plany dla tego rejonu.
   Wydział planowania urzędu gminy Dobra (Szczecińska): czy są wnioski o zmianę planu ogólnego albo prace nad planem miejscowym.

Gdzie to załatwisz

Urząd gminy: plan ogólny, plan miejscowy, warunki zabudowy, podatki	**Urząd Gminy Dobra** ul. Szczecińska 16A, 72-003 Dobra tel. 91 311 30 48 gmina@dobraszczecinska.pl www.dobraszczecinska.pl
Starostwo powiatowe: pozwolenie na budowę, ewidencja gruntów, mapy, odrolnienie	**Starostwo Powiatowe w Policach** ul. Tanowska 8, 72-010 Police tel. 91 432 81 00 powiat@policki.pl www.powiat.policki.pl

ŹRÓDŁA DANYCH

1. Wygenerowano 20.11.2026
2. Komunikat Prezesa GUS o cenie żyta (M.P. 2025 poz. 1085)
3. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego
4. MSWiA, Baza teleadresowa jednostek samorządu terytorialnego (dane.gov.pl, licencja CC0), stan na 2026-04-16

SEKCJA 11

Gmina w liczbach

DOBRA (SZCZECIŃSKA) · DANE GUS

Mieszkańcy	31,57 tys. osób, zmiana 22,8 na 1000 osób rocznie
Saldo migracji	27,5 osoba na 1000 mieszkańców rocznie (dodatnie: więcej osób się wprowadza, niż wyjeżdża)
Nowe mieszkania i domy	516 szt. oddanych w ostatnim roku danych
Wodociąg	98,5 % mieszkańców
Kanalizacja	88,1 % mieszkańców
Bezrobocie	4,1 %

ŹRÓDŁA DANYCH

1. Wygenerowano 20.11.2026
2. GUS, Bank Danych Lokalnych, przez Cenogram

SEKCJA 12

Księga wieczysta a Twoje plany

WARIANT PRO · WPISY PRZEŁOŻONE NA DECYZJĘ O ZAKUPIE

ODPOWIEDŹ

Na działce ciąży hipoteka 280 000 zł, wyższa niż orientacyjny przedział cen, więc kupno ma sens dopiero po jej spłacie i wykreśleniu.

Księga potwierdza właścicieli, powierzchnię 0,7192 ha i dwie służebności. Jedna daje działce prawo przejazdu, druga obciąża ją linią kablową.

Hipoteka umowna 280 000 zł na rzecz banku (dział IV)	BLOKUJE ZAKUP	Suma hipoteki jest wyższa niż orientacyjny przedział cen 95–190 tys. zł i niż 120 000 zł zapłacone w 2025 r. Sama cena sprzedaży może nie wystarczyć na spłatę kredytu, a bez wykreślenia hipoteki bank nadal ma prawo do działki. CO ZROBIĆ Zapytaj sprzedających, ile kredytu zostało do spłaty, i żądaj pisemnej zgody banku na wykreślenie hipoteki przed aktem notarialnym.
Służebność przesyłu: linia kablowa niskiego napięcia, pas 2 m wzdłuż zachodniej granicy (dział III)	OGRANICZA KORZYSTANIE	Operator sieci ma prawo trzymać tam kabel i wchodzić na działkę przy awariach. W tym pasie nie zagospodarujesz gruntu dowolnie, na przykład nie posadzisz drzew ani nie zbudujesz ogrodzenia bez uzgodnienia. Mapa uzbrojenia nie pokazuje przewodu na działce, więc obie informacje trzeba zestawić. CO ZROBIĆ Obejrzyj zachodnią granicę działki i poproś sprzedających o kopię aktu ustanawiającego służebność.
Służebność przejazdu i przechodu pasem 4 m na rzecz tej działki (dział I-Sp)	NA KORZYŚĆ DZIAŁKI	Daje drugi dojazd obok gruntowej drogi gminnej. Jest nieodpłatna i przysługuje każdoczesnemu właścicielowi, więc przechodzi na Ciebie po zakupie. CO ZROBIĆ Sprawdź na miejscu, czy pas jest przejezdny i czy ktoś go nie zagradza.
Dwóch właścicieli w małżeńskiej wspólności majątkowej, udział 1/1 (dział II)	DO WYJAŚNIENIA	Działka należy do małżonków wspólnie, więc sprzedaż wymaga ich obojga. CO ZROBIĆ Ustal, że oboje małżonkowie przyjdą do notariusza i potwierdzą sprzedaż.
Powierzchnia 0,7192 ha i działka 135/3 zgodne z ewidencją (dział I-O)	BEZ PRZESZKÓD	Powierzchnia i identyfikator działki z księgi zgadzają się z danymi z ewidencji w raporcie, a sposób korzystania (łąki trwałe) pasuje do klasy gruntu. CO ZROBIĆ Nic więcej nie trzeba sprawdzać w tym zakresie.

Argumenty do rozmowy o cenie

1. **Hipoteka przewyższa cenę**
   Księga zapisuje hipotekę 280 000 zł, a orientacyjny przedział cen to 95–190 tys. zł. Cena musi pokryć spłatę długu, inaczej kupno nie dojdzie do skutku.

2. **Akt z 2025 r. to 120 000 zł**
   Sprzedający nabyli działkę 11 czerwca 2025 za 120 000 zł, więc cena wyższa niż w tamtym akcie wymaga uzasadnienia.

3. **Pas przy granicy jest zajęty**
   Służebność przesyłu obejmuje 2 m wzdłuż zachodniej granicy i daje operatorowi prawo wejścia. Tego pasa nie zagospodarujesz swobodnie.

4. **Domu nie postawisz**
   Plan ogólny gminy zalicza działkę do strefy bez zabudowy mieszkaniowej, więc cena nie powinna uwzględniać możliwości budowy.

Pytania do sprzedającego

- Ile kredytu zostało do spłaty i czy bank wyda pisemną zgodę na wykreślenie hipoteki przed aktem notarialnym?
- Na co poszedł kredyt, skoro suma hipoteki wynosi 280 000 zł, i czy zabezpiecza coś poza tą działką?
- Którędy dokładnie biegnie linia kablowa wzdłuż zachodniej granicy i kiedy operator ostatnio wchodził na działkę?
- Czy pas przejazdu 4 m jest przejezdny i kto z niego korzysta?
- Czy oboje właściciele będą stroną umowy i czy mają zgodę banku na sprzedaż?

CO TO ZNACZY DLA CIEBIE · INTERPRETACJA AI

Główny problem to hipoteka 280 000 zł, wyższa niż przedział cen. Dwie służebności to mniejszy kłopot: jedna działa na korzyść działki, druga ogranicza pas 2 m przy granicy. Właścicielami są dwie osoby w małżeństwie, więc umowę zwykle podpisują oboje.

Podstawy i szczegóły dla dociekliwych: Analiza opisuje wpisy z dnia pobrania odpisu. Wnioski złożone po tej dacie (wzmianki) mogą zmienić stan księgi: sprawdź ją ponownie w dniu podpisania umowy.

ŹRÓDŁA DANYCH

1. Wygenerowano 20.11.2026
2. Księga wieczysta SZ1P/00000000/0, odpis z Elektronicznych Ksiąg Wieczystych (Ministerstwo Sprawiedliwości)

SEKCJA 13

Co jest zapisane w księdze

DZIAŁY I-IV · WPISY Z ODPISU · SZ1P/00000000/0

Dział I-O: oznaczenie nieruchomości

Położenie	województwo zachodniopomorskie, powiat policki, gmina Dobra (Szczecińska), miejscowość Dobra
Numer działki	135/3

Identyfikator działki	321101_2.0003.135/3
Obręb ewidencyjny	0003 Dobra
Sposób korzystania	Ł - łąki trwałe
Obszar całej nieruchomości	0,7192 ha

Dział I-Sp: spis praw związanych z własnością

Rodzaj prawa	służebność gruntowa
Treść prawa	nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr 135/9 pasem o szerokości 4 m, na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 135/3
Podstawa wpisu	umowa ustanowienia służebności, akt notarialny rep. A 0000/2019

Dział II: własność

Udział	1/1
Rodzaj wspólności	wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Właściciel 1	Jan Przykładowy, syn Adama i Ewy
Właściciel 2	Maria Przykładowa, córka Piotra i Anny
Podstawa nabycia	umowa sprzedaży, akt notarialny rep. A 0000/2025 z dnia 2025-06-11

Dział III: prawa, roszczenia i ograniczenia

Rodzaj wpisu	ograniczone prawo rzeczowe
Treść wpisu	służebność przesyłu polegająca na prawie posadowienia i eksploatacji linii kablowej niskiego napięcia w pasie o szerokości 2 m wzdłuż zachodniej granicy działki nr 135/3, z prawem dostępu w celu konserwacji i usuwania awarii
Uprawniony	Operator Sieci Przykładowej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie
Podstawa wpisu	akt notarialny rep. A 0000/2021
Wzmianki w dziale III	brak

Dział IV: hipoteka

Rodzaj hipoteki	hipoteka umowna
Suma	280 000,00 zł (dwieście osiemdziesiąt tysięcy złotych)

Wierzytelność	kredyt, umowa kredytu z dnia 2025-06-10
Wierzyciel hipoteczny	Bank Przykładowy Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Data wpisu	2025-07-02
Wzmianki w dziale IV	brak

ŹRÓDŁA DANYCH

1. Wygenerowano 20.11.2026
2. Księga wieczysta SZ1P/00000000/0, odpis z Elektronicznych Ksiąg Wieczystych (Ministerstwo Sprawiedliwości)

SEKCJA 14

Słowniczek

URZĘDOWE SŁOWA PO LUDZKU

Plan ogólny gminy
Dokument, który dzieli całą gminę na strefy i mówi, co w każdej wolno. Zastąpił dawne studium.

Plan miejscowy (MPZP)
Szczegółowy plan dla wybranego terenu. Jeśli jest, to on decyduje, co wolno zbudować.

Warunki zabudowy (WZ)
Decyzja urzędu, która zastępuje plan miejscowy tam, gdzie go nie ma. Wydawana tylko w obszarze dogęszczania zabudowy.

Obszar dogęszczania zabudowy
Urzędowo: obszar uzupełnienia zabudowy. Teren wyznaczony przez gminę wokół istniejących domów, gdzie można dostać warunki zabudowy.

Klasa gruntu
Ocena jakości ziemi rolnej od I (najlepsza) do VI. Klasy I-III są chronione przed zabudową.

Odrolnienie
Zmiana przeznaczenia ziemi rolnej na inne cele. Dwa etapy: zgoda w planie, potem decyzja i opłata przed budową.

KOWR
Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. Państwowa agencja, która może kupić ziemię rolną zamiast Ciebie (prawo pierwokupu).

Mediana
Wartość środkowa: połowa transakcji była tańsza, połowa droższa.

Służebność
Zapisane w księdze prawo innej osoby lub firmy do korzystania z działki, np. przejazdu albo prowadzenia kabla.

SEKCJA 15

Źródła danych i zastrzeżenia

INFORMACJE O RAPORCIE

Źródła każdej sekcji są wymienione pod nią. Główne rejestry: GUGiK (ewidencja gruntów, ortofotomapa, wysokości, uzbrojenie terenu, baza topograficzna), plan ogólny gminy, Rejestr Cen Nieruchomości i rejestr pozwoleń (przez Cenogram), Wody Polskie, GUS, PIG-PIB, GDOŚ, Narodowy Instytut Dziedzictwa, Baza

Azbestowa, OpenStreetMap, PVGIS.

Zastrzeżenia

Raport został wygenerowany automatycznie przez system AI serwisu Certyfikatomat.pl i ma charakter wyłącznie informacyjny oraz edukacyjny. Nie stanowi porady prawnej, opinii prawnej, porady inwestycyjnej ani operatu szacunkowego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dane pochodzą z publicznych rejestrów i mogą zawierać opóźnienia lub braki właściwe dla źródeł. Przed podjęciem decyzji majątkowej zalecamy konsultację z notariuszem, radcą prawnym lub rzeczoznawcą majątkowym. Treść raportu wygenerowała sztuczna inteligencja (transparentność zgodna z EU AI Act).

Certyfikatomat.pl · Univentures sp. z o.o. · kontakt@certyfikatomat.pl