



# RAPORT AUDYTU NIERUCHOMOŚCI

ANALIZA TECHNICZNA - FORMALNA - PRZESTRZENNA

Stan danych na dzień: 05.02.2026

Identyfikator działki: 123456\_7.0089.12/3

Data opracowania: 05.02.2026

Nr. zlecenia: #1X23



# SPIS TREŚCI

---

Strona tytułowa .....	str. 1
Spis treści .....	str. 2
Metodyka oceny ryzyka .....	str. 3
Podsumowanie audytu .....	str. 4
Analiza formalna .....	str. 7
Analiza techniczna .....	str. 15
Ograniczenia sieciowe .....	str. 17
Grunt i środowisko .....	str. 18
Analiza sąsiedztwa .....	str. 21
Metodologia i źródła danych .....	str. 22

RAPORT PRZYKŁADOWY



# METODYKA OCENY RYZYKA

Niniejszy Raport identyfikuje kluczowe ryzyka wpływające na koszty budowy i bezpieczeństwo transakcji, w oparciu o analizę rejestrów publicznych i ewentualnej dokumentacji przedłożonej przez klienta. Stopień ryzyka dla poszczególnych obszarów przypisano wg poniższej skali:

**NISKIE:** Działka uzbrojona, z dostępem do drogi, czystą KW i nośnym gruntem. Brak istotnych ryzyk.

**NISKIE / UMIARKOWANE:** Wymagane jedynie standardowe procedury formalne (np. uzyskanie warunków przyłączenia mediów, uporządkowanie zieleni).

**UMIARKOWANE:** Zidentyfikowano ograniczenia możliwe do rozwiązania, wiążące się jednak z dodatkowymi kosztami lub znacznym wydłużeniem czasu realizacji inwestycji (np. wymiana gruntu, szambo, fundamenty specjalne).

**WYSOKIE:** Istotne wady prawne lub techniczne generujące duże ryzyko (np. brak prawnego dostępu do drogi publicznej, osuwiska, duże ryzyko niezyskania WZ).

**KRYTYCZNE:** Wady uniemożliwiające zabudowę lub czyniące ją nieopłacalną (np. teren zalewowy, zakaz zabudowy, kolizje z infrastrukturą krytyczną).

NOTA PRAWNA: Niniejsze opracowanie ma charakter wyłącznie informacyjny i analityczny. Raport nie stanowi porady prawnej, doradztwa inwestycyjnego ani podatkowego w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa. Przedstawiona ocena ryzyka jest opinią autora opartą na analizie dostępnych danych i nie może być traktowana jako gwarancja uzyskania określonych decyzji administracyjnych lub braku wad ukrytych nieruchomości. Ostateczna decyzja o zakupie nieruchomości oraz sposób jej zagospodarowania należy wyłącznie do Inwestora.



# PODSUMOWANIE AUDYTU



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z serwisu geoportal.gov.pl

## OCENA RYZYKA: WYSOKIE

### UZASADNIENIE:

Kluczowym czynnikiem determinującym ocenę jest stan prawny nieruchomości. W Dziale III Księgi Wieczystej ujawniono ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości (sygn. XX 1234/56). Stanowi to krytyczne obciążenie, które stwarza ryzyko bezskuteczności transakcji względem wierzycieli, co bez odpowiedniego zabezpieczenia prawnego może skutkować przejęciem długów mimo zakupu gruntu. Sytuację dodatkowo komplikuje niezgodność oznaczenia geodezyjnego w KW (brak ujawnionej działki nr 12/3), co w obecnym kształcie zablokuje finansowanie zakupu kredytem hipotecznym do czasu sprostowania wpisów. Dodatkowo zidentyfikowano kolizję z siecią wodociągową oraz elektryczną, które ze względu na swój przebieg stanowią jedynie utrudnienie techniczne, a nie blokadę inwestycyjną.



# PODSUMOWANIE AUDYTU

---

## KONKLUZJA ANALIZY (WNIOSKI):

Nieruchomość o bardzo wysokim potencjale lokalizacyjnym, ale obciążona skomplikowaną sytuacją formalną. Technicznie teren jest uzbrojony i objęty MPZP (duży walor inwestycyjny), natomiast stan prawny (wpisy w KW) wymaga szczegółowej weryfikacji i uregulowania przed finalizacją transakcji.

## REKOMENDACJE DALSZEJ WERYFIKACJI:

- **Weryfikacja stanu egzekucyjnego (Kluczowe):** Ze względu na wpis w Dziale III KW (sygn. XX 1234/56), zaleca się konsultację z radcą prawnym w celu ustalenia bezpiecznej ścieżki transakcji. Kluczowym elementem do wyegzekwowania od Sprzedającego jest promesa organu egzekucyjnego o zwolnieniu nieruchomości spod zajęcia po wpłacie ustalonej kwoty.
- **Sprawdzenie podstawy wzmianki w KW:** W związku z aktywną wzmianką z dn. 02.01.2026 r., należy zażądać od Właściciela (Sprzedającego) okazania kopii złożonego wniosku wieczystoksięgowego. Alternatywnie weryfikacji można dokonać bezpośrednio w Sądzie Rejonowym (Wydział Ksiąg Wieczystych), wglądając w akta księgi. Celem jest potwierdzenie, czy wniosek faktycznie dotyczy sprostowania numeracji działki na nr 12/3 (zgodnie z ewidencją gruntów).



## PODSUMOWANIE AUDYTU

---

- **Analiza bilansu terenu (ochrona gruntów):** Grunt stanowią klasy bonitacyjne RII i RIIIa. Przy planowaniu zagospodarowania warto uwzględnić limit 500 m<sup>2</sup> dla wyłączenia z produkcji rolnej pod budownictwo mieszkaniowe. Przekroczenie tej powierzchni wiąże się z koniecznością wniesienia opłat administracyjnych, co należy uwzględnić w budżecie inwestycji.
- **Kolizje z uzbrojeniem terenu:** Zidentyfikowano przebieg sieci wodociągowej (ok. 2 - 3 m od frontowej granicy) oraz kabla energetycznego (wzdłuż granicy zachodniej, do 3 m w głąb). Kabel nie koliduje ze standardową zabudową, a jedynie z ewentualną ścianą bez okien sytuowaną w odległości 3 m. W przypadku wodociągu, choć ogrodzenie zazwyczaj lokalizowane jest w granicy działki, należy zachować ostrożność – przy planowaniu szerszych fundamentów, wnęk (np. śmietnikowej) lub celowym cofnięciu linii płotu, prace ziemne w pasie ok. 2,5 m od frontu muszą być wykonywane ręcznie, aby uniknąć awarii sieci.

Nota prawna: Niniejszy dokument stanowi raport z analizy danych przestrzennych (GIS) oraz informacji publicznych, aktualny na dzień wskazany na stronie tytułowej. Opracowanie ma charakter wyłącznie informacyjny i prezentuje stan ujawniony w dostępnych rejestrach technicznych oraz planistycznych (analiza bez wizji terenowej). Raport nie stanowi dokumentacji geodezyjnej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, ani nie jest poradą inwestycyjną czy opinią prawną. Wszystkie decyzje podejmowane są na wyłączną odpowiedzialność Inwestora.



# ANALIZA FORMALNA

---

## 1. DANE EWIDENCYJNE

**Identyfikator działki:** 123456\_7.0089.12/3

**Obręb:** 0089 Jeziorki

**Numer ewidencyjny:** 12/3

**Powierzchnia ewidencyjna:** 0.0882 ha

## 2. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA (MPZP)

**Status Planistyczny:** Zgodnie z weryfikacją w Systemie Informacji Przestrzennej, teren działki jest objęty obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego - Uchwała Nr XVIII/123/4567 dla obszaru Jeziorki Północ.

### Przeznaczenie terenu:

- **Przeznaczenie podstawowe:**

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca
- Zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące zabudowie i funkcjonalnie z nią związane m.in budynki gospodarcze i garaże.

- **Przeznaczenie dopuszczalne:**

- Usługi (wbudowane w budynek mieszkalny lub w budynkach wolnostojących).
- Zieleń urządzone, dojścia, dojazdy, mała architektura.

- **Zakazy:**

- Lokalizacja przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (przemysł, uciążliwe usługi).
- Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych (z wyjątkiem zaplecza budowy).



# ANALIZA FORMALNA

---

## Parametry budynków:

- **Maksymalna wysokość:**
  - **Budynki mieszkalne:** 10,0 m.
  - **Budynki gospodarcze i garaże:** 6,0 m.
- **Dach (Geometria):**
  - **Kształt:** Dwu- lub wielospadowy, symetryczny.
  - **Kąt nachylenia:** 30° – 45°.
  - **Układ:** Główna kalenica równoległa lub prostopadła do frontu działki.
  - **Dla garaży/gospodarczych:** Dopuszcza się dachy jednospadowe (kąt min. 20°).
- **Kolorystyka:**
  - **Dach:** Ciemny (czerwony, brązowy, zielony, szary, grafitowy, czarny). Zakaz kolorów jaskrawych.
  - **Elewacja:** Jasna, stonowana (plus materiały naturalne: kamień, drewno, cegła).

## Wykorzystanie działki:

- **Maksymalna powierzchnia zabudowy:** 30% powierzchni działki budowlanej.
- **Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:** 50% powierzchni działki budowlanej.
- **Linia zabudowy:** Nieprzekraczalna - widoczna na rysunku planu. Brak podanej odległości. Najprawdopodobniej 6 m.

## Parking:

- **Dla domu jednorodzinnego:** Minimum 3 miejsca postojowe lub garażowe na 1 lokal mieszkalny.
- **Dla usług:** 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (ale nie mniej niż 3).



# ANALIZA FORMALNA

---

## Wymogi ogólne:

- **Minimalna wielkość nowej działki:** 800 m<sup>2</sup>.
- **Szerokość frontu nowej działki:** Min. 18 m.
- **Ogrodzenia:**
  - **Maksymalna wysokość:** 2,20 m.
  - **Podmurówka:** Maks. 60 cm.
  - **Ażurowość:** Min. 40% prześwitu (powyżej podmurówki).
  - **Zakaz:** Pełnych ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg.
- **Media (Ścieki):**
  - Obowiązek podłączenia do kanalizacji, jeśli istnieje.
  - Szamba (zbiorniki bezodpływowe) dopuszczone tylko przy braku sieci.
  - Przydomowe oczyszczalnie ścieków zakazane, jeśli możliwie jest podpięcie do kanalizacji.

## 4. DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

**Dostęp do drogi publicznej:** Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Polnej.



# ANALIZA FORMALNA

---

## 5. ANALIZA KSIĘGI WIECZYSTEJ (XX1X/00123456/7)

### Dział I-O (Oznaczenie Nieruchomości):

- **Definicja:** Dział ten opisuje fizyczne cechy terenu, takie jak numer ewidencyjny działki, jej powierzchnia, położenie oraz sposób użytkowania (np. rola, budowlana).
- **Dane z KW:** Działki wpisane do tej księgi mają numery: 61/8, 61/9, 245. Ich łączna powierzchnia to 0,5174 ha. W dziale I-O widnieje aktywna wzmianka nr 1 (DZ. KW./XX1X/90/12/3) z dnia 02.01.2026 r. dotycząca: "sprostowania oznaczenia / obszaru nieruchomości".
- **Stan faktyczny (geoportal):** Działka będąca przedmiotem audytu ma numer 12/3. Działki 61/8 i 61/9 nie widnieją na aktualnej mapie ewidencyjnej. Działka 245 istnieje w ewidencji i znajduje się w południowej części wsi.
- **Wniosek:** Niezgodność danych geodezyjnych z treścią Księgi Wieczystej. Analizowana działka nr 12/3 (widoczna na mapie ewidencyjnej) nie figuruje obecnie w treści Księgi Wieczystej. W dziale I-O ujawnione są historyczne numery działek (61/8, 61/9), które uległy podziałowi.

### Dział I-Sp (Spis Praw Związanych z Własnością):

- **Definicja:** Tutaj wpisywane są prawa przysługujące każdoczesnemu właścicielowi tej działki, np. służebność przejazdu przez działkę sąsiada.
- **Stan w KW:** BRAK WPISÓW
- **Wniosek:** Brak ujawnionych praw rzeczowych na rzecz nieruchomości władnącej. Działka nie posiada wpisanych w Księdze Wieczystej uprawnień względem nieruchomości sąsiednich, takich jak np. służebność gruntowa przejazdu i przechodu.



# ANALIZA FORMALNA

---

## Dział II (Własność):

- **Definicja:** Określa, kto jest prawnym właścicielem nieruchomości i na jakiej podstawie (kupno, spadek, darowizna).
- **Stan w KW:** Jedna osoba fizyczna. Prawo własności wpisane jest w dwóch częściach ułamkowych: 5/8 oraz 3/8, co łącznie stanowi pełną własność (1/1). Własność ukształtowała się na przestrzeni lat w drodze dziedziczenia oraz darowizn. Wzmiankowane dokumenty to m.in.: Postanowienia Sądu o stwierdzeniu nabycia spadku (z 1992 r. oraz 2011 r.) oraz Umowy Darowizny (z 1993 r.).
- **Wniosek:** Stan prawny własności jest w pełni uregulowany i stabilny. Nieruchomość posiada jednego właściciela, co ułatwia procedurę transakcyjną. Brak współwłasności z osobami trzecimi eliminuje ryzyko konfliktów przy sprzedaży.

## Dział III (Prawa, Roszczenia i Ograniczenia):

- **Definicja:** Kluczowy dział dla bezpieczeństwa. Zawiera wpisy o służebnościach (np. rury przesyłowe, prawo przechodu sąsiada), roszczeniach osób trzecich czy egzekucjach komorniczych.
- **Stan w KW:** Ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości (XX 1234/56). Organem egzekucyjnym jest Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dal miasta X. Egzekucja skierowana do nieruchomości (oraz historycznie do udziału 3/4 części) w związku z długami właściciela (oraz współmałżonka na prawach wspólności ustawowej).



# ANALIZA FORMALNA

---

- **Wniosek:** Krytyczne obciążenie nieruchomości – toczące się postępowanie egzekucyjne. W dziale III ujawnione są aktywne wpisy o wszczęciu egzekucji z nieruchomości. Oznacza to, że nieruchomość została formalnie zajęta przez komornika sądowego na poczet długów właściciela. W obecnym stanie prawnym swobodne dysponowanie gruntem (sprzedaż) jest zablokowane, a każda transakcja wymaga ścisłej współpracy z organem egzekucyjnym pod rygorem nieważności.

## Dział IV (Hipoteka):

- **Definicja:** Informuje, czy nieruchomość jest zabezpieczeniem kredytu bankowego lub innych długów.
- **Stan w KW:** BRAK WPISÓW
- **Wniosek:** Dział IV nie zawiera wpisów, co oznacza, że nieruchomość nie jest obciążona hipotekami na rzecz banków (kredyty) ani urzędów (ZUS, Urząd Skarbowy).
  - **Uwaga dla Inwestora:** "Czysta" hipoteka nie oznacza braku zadłużenia właściciela, co dobitnie potwierdzają wpisy w Dziale III. Wierzyciel prowadzący egzekucję nie posiadał zabezpieczenia hipotecznego, lecz dochodzi swoich roszczeń bezpośrednio z majątku dłużnika w drodze egzekucji.



# ANALIZA FORMALNA

---

## WNIOSKI KOŃCOWE Z ANALIZY KSIĘGI WIECZYSTEJ

### 1. Diagnoza stanu prawnego – Niezgodność oznaczenia nieruchomości (Dział I-O)

- **Stan faktyczny:** Działka nr 12/3 nie figuruje formalnie w treści księgi wieczystej. W dziale I-O ujawnione są historyczne numery działek (61/8, 61/9).
- **Interpretacja wzmianki:** Aktywna wzmianka z dnia 02.01.2026 r. wskazuje na trwającą procedurę aktualizacji danych w sądzie. Istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że wniosek dotyczy wpisania działki nr 12/3, jednak bez weryfikacji dokumentów źródłowych nie można wykluczyć, że "sprostowanie" dotyczy jedynie korekty powierzchni bez zmiany numeracji.
- **Ryzyko:** Księga wieczysta obejmuje nie tylko teren inwestycji, ale również działkę nr 245 (o pow. 0,2300 ha) położoną w innej lokalizacji. Stanowi to o zbiorczym charakterze księgi.

### 2. Diagnoza stanu prawnego – Obciążenia egzekucyjne (Dział III)

- **Zakres zajęcia komorniczego:** Nieruchomość jest przedmiotem aktywnego postępowania egzekucyjnego (sygn. XX 1234/56). Zajęcie komornicze obejmuje całą Księgę Wieczystą, a tym samym wszystkie działki w niej ujawnione (zarówno nr 245, jak i te tworzące działkę nr 12/3). Nie ma prawnej możliwości nabycia jednej z działek jako "wolnej od obciążeń", jeżeli znajduje się ona w księdze objętej wpisem ostrzeżenia, bez zgody wierzyciela.



# ANALIZA FORMALNA

---

- **Ryzyko prawne i finansowe:** Nabycie nieruchomości bez uprzedniej spłaty zadłużenia i wykreślenia ostrzeżeń nie usuwa praw komornika. Oznacza to, że egzekucja będzie kontynuowana z nieruchomości niezależnie od zmiany właściciela (tzw. odpowiedzialność rzeczowa).

### 3. Sugerowane działania weryfikacyjne i zabezpieczające w celu wyjaśnienia stanu prawnego oraz zminimalizowania ryzyk opisanych powyżej:

- **Weryfikacja procedury w sądzie:** Potwierdzenie, czy aktualizacja księgi wieczystej (wzmianka z 02.01.2026) dotyczy działki nr 12/3, wymaga analizy dokumentu będącego podstawą wpisu (np. Wykaz Zmian Danych Ewidencyjnych).
- **Procedura wyodrębnienia:** Ponieważ Inwestor nabywa tylko część nieruchomości objętej księgą (działkę nr 12/3), akt notarialny umowy sprzedaży musi zawierać wniosek o odłączenie tej działki z dotychczasowej księgi wieczystej i założenie dla niej nowej, odrębnej księgi.
- **Ustalenie statusu zadłużenia:** Bezpieczeństwo transakcji uzależnione jest od uzyskania aktualnego zaświadczenia od Komornika Sądowego. Dokument ten musi precyzować całkowitą kwotę zadłużenia oraz promesę na zwolnienie działki nr 12/3 spod egzekucji po wpłacie określonej kwoty.
- **Procedura bezpiecznej płatności:** W przypadku transakcji obejmujących nieruchomości obciążone egzekucją, standardem rynkowym zapewniającym bezpieczeństwo kupującego jest zapłata ceny (lub jej części) bezpośrednio na rachunek depozytowy sądu lub komornika, celem spłaty zadłużenia i wykreślenia ostrzeżeń.



# ANALIZA TECHNICZNA

---

## 1. UZBROJENIE TERENU (GESUT)

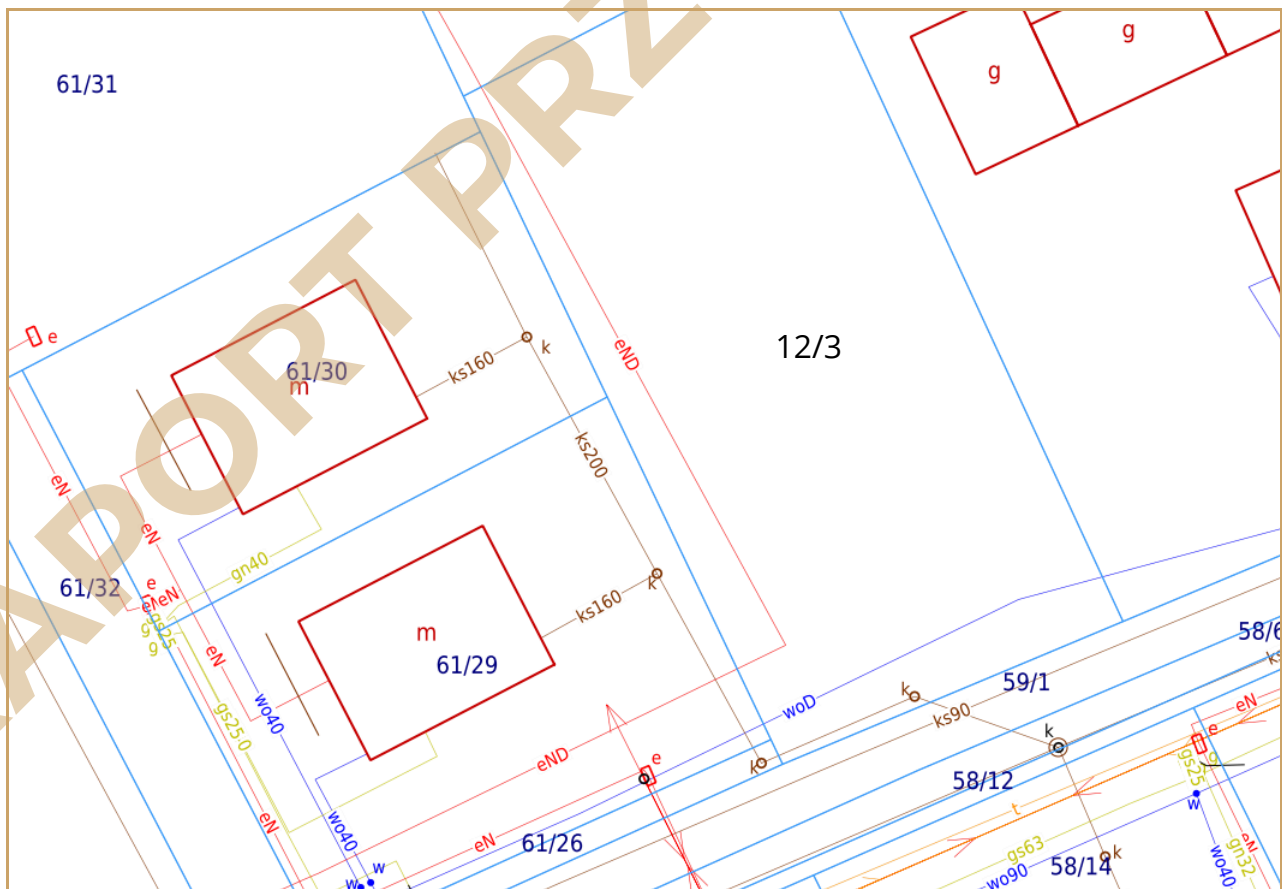
### Dostępność mediów:

- **Woda (Sieć wodociągowa):**
  - **Status:** Sieć dostępna.
  - **Odległość:** Frontowa część działki (równoległe do drogi).
  - **Wniosek:** Sieć rozdzielcza woD nie znajduje się w drodze, lecz przebiega wewnątrz granic działki nr 12/3.
- **Prąd (Sieć elektroenergetyczna):**
  - **Status:** Sieć dostępna.
  - **Odległość:** Przewód kablowy enD przebiega wzdłuż zachodniej granicy działki (prawdopodobnie nie pełni funkcji zasilającej dla tego terenu). Główna sieć zasilająca eN (podziemna) kończy się w złączu kablowym na działce sąsiedniej (61/29).
  - **Wniosek:** Konieczne wystąpienie o warunki przyłączenia, które wskażą miejsce wpięcia.
- **Gaz (Sieć gazowa):**
  - **Status:** Sieć dostępna.
  - **Odległość:** W odległości około 10 m od granicy działki (po drugiej stronie drogi).
  - **Wniosek:** Sieć gs63 znajduje się po przeciwnej stronie ulicy. Podłączenie będzie wymagało wykonania przecisku pod korpusem drogi.
- **Kanalizacja (Sieć sanitarna):**
  - **Status:** Sieć dostępna.
  - **Odległość:** Studzienka kanalizacyjna (k) znajduje się na terenie działki, tuż przy granicy z drogą.



# ANALIZA TECHNICZNA

- **Wniosek:** Obecność studzienki na terenie inwestycji wskazuje ją jako domyślny i optymalny punkt wpięcia instalacji budynku. Pozwala to uniknąć kosztownych prac w pasie drogowym. Ostateczne potwierdzenie możliwości wykorzystania istniejącego przyłącza oraz jego stanu technicznego nastąpi w wydanych przez gestora sieci Warunkach Technicznych Przyłączenia.
- **Telekomunikacja:**
  - **Status:** Sieć dostępna.
  - **Odległość:** W odległości około 8 m od granicy działki (po drugiej stronie drogi).
  - **Wniosek:** Sieć telekomunikacyjna przebiega po stronie sąsiadów. Doprowadzenie może wymagać przecisku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z serwisu [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl)



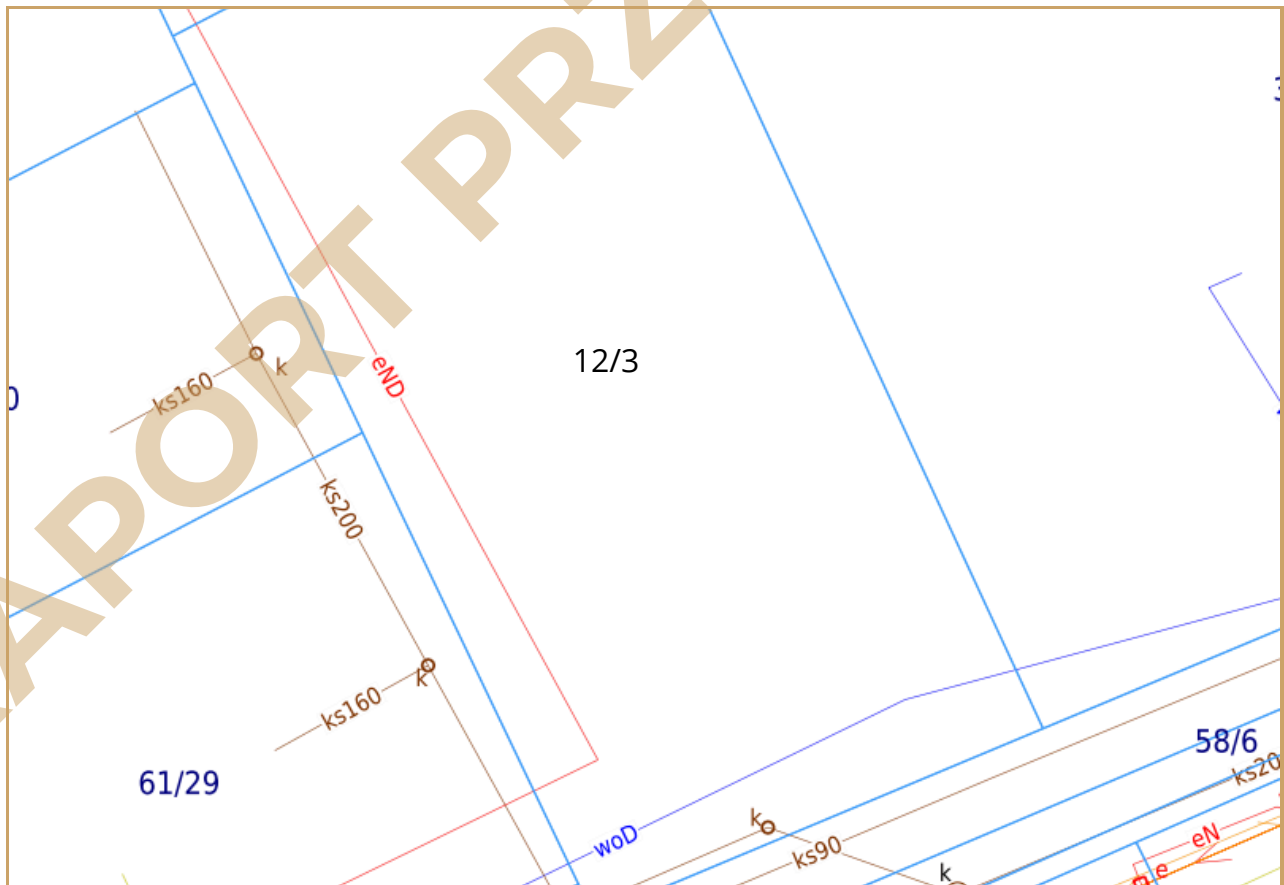
# OGRANICZENIA SIECIOWE

## 1. KOLIZJE

**Status:** Istotne kolizje w pasie frontowym i bocznym działki.

**Analiza:** Inwestycja obarczona jest fizyczną ingerencją sieci uzbrojenia w teren działki.

- **Kolizja wodociągowa:** Magistrala woD przebiega wewnątrz granic działki wzdłuż całej linii frontowej. Skutkuje to powstaniem strefy ochronnej wyłączzonej z zabudowy i wysokiej zieleni oraz komplikuje budowę ogrodzenia frontowego.
- **Kolizja energetyczna:** Kabel enD zlokalizowany wzdłuż granicy zachodniej wymusza zachowanie ostrożności i wykonywanie prac ziemnych w trybie ręcznym, aby uniknąć uszkodzenia infrastruktury.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z serwisu geoportal.gov.pl



# GRUNT I ŚRODOWISKO

## 1. KLASYFIKACJA

### Stan w Ewidencji Gruntów:

- **Użytek gruntowy:** Grunty orne (symbol R).
- **Klasa bonitacyjna:** Teren obejmuje gleby wysokiej jakości:
  - **RII** – Grunty orne klasy drugiej.
  - **RIIIa** – Grunty orne klasy trzeciej "a".

## 2. PROCEDURA I KOSZTY WYŁĄCZENIA Z PRODUKCJI

Ze względu na występowanie użytków rolnych klas II i III, mimo przeznaczenia terenu w MPZP pod zabudowę, Inwestor ma obowiązek uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

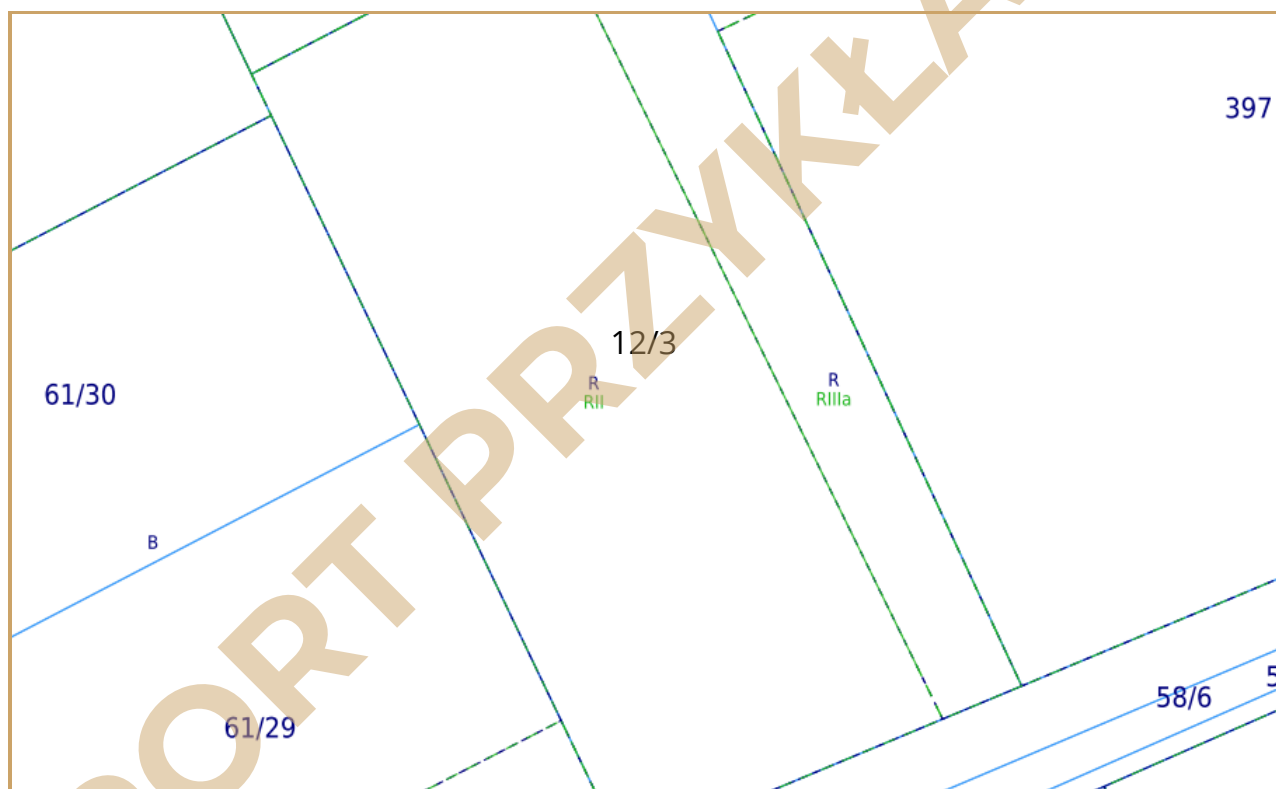
**Zwolnienie ustawowe (Limit 500 m<sup>2</sup>):** Obowiązek uiszczenia wysokich opłat nie dotyczy wyłączenia gruntów na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne do powierzchni 0,05 ha (500 m<sup>2</sup>)

- **Interpretacja:** Do limitu wlicza się powierzchnię pod domem, tarasem, utwardzonym podjazdem oraz innymi stałymi elementami infrastruktury.
- **Ryzyko przekroczenia limitu:** Każdy metr kwadratowy "odrolnienia" powyżej limitu 500 m<sup>2</sup> wiąże się z koniecznością wniesienia dwóch rodzajów opłat:
  - Należność jednorazowa
  - Opłaty roczne



## GRUNT I ŚRODOWISKO

**Wskazówka:** Zaleca się ścisłą współpracę z architektem na etapie adaptacji projektu, aby suma powierzchni utwardzonych i zabudowanych w bilansie terenu nie przekroczyła 500 m<sup>2</sup>. Pozwoli to skorzystać z pełnego zwolnienia z opłat. Pozostała część działki (trawnik, ogród rekreacyjny) powinna pozostać formalnie "gruntem rolnym" w dokumentacji projektowej, co nie ogranicza możliwości jej faktycznego użytkowania jako ogrodu przydomowego.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z serwisu [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl)



# GRUNT I ŚRODOWISKO

## 2. OGRANICZENIA ŚRODOWISKOWE

**Formy ochrony przyrody:** Zgodnie z analizą map oraz tekstu MPZP działka znajduje się w otulinie Dłubiańskiego Parku krajobrazowego. Analiza uchwały (nr. XXXXX/123/45 Sejmiku Województwa X z dnia 29 maja 2017 roku w sprawie ustanowienia planu ochrony dla X Parku Krajobrazowego) wykazuje, że:

- Katalog surowych zakazów wymienionych w § 5 uchwały (m.in. zakaz wznoszenia obiektów w pasie 100 m od rzek, zakaz zasypywania terenów podmokłych) dotyczy obszaru samego Parku, a nie jego otuliny.
- Otulina pełni funkcję strefy buforowej zabezpieczającej Park przed zagrożeniami zewnętrznymi. Dla zabudowy jednorodzinnej (MN) nie wprowadza ona dodatkowych obostrzeń poza tymi, które już wynikają z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

**Wnioski dla Inwestora:** Lokalizacja w otulinie nie stanowi przeszkody dla budowy domu jednorodzinnego. Inwestycja o charakterze mieszkaniowym nie zalicza się do "przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko", których realizacja w otulinie mogłaby być ograniczona. Należy jedynie przestrzegać standardowych zapisów MPZP dotyczących estetyki i wskaźników zabudowy.

## 3. ZAGROŻENIE POWODZIOWE I HYDROLOGICZNE

**Zagrożenie powodziowe (ISOK):** Analiza map zagrożenia powodziowego potwierdza, że działka znajduje się poza strefami ryzyka.



# ANALIZA SĄSIEDZTWA

---

## 1. WERYFIKACJA POTENCJALNYCH KONFLIKTÓW SĄSIEDZKICH:

**Dominująca zabudowa:** Obszar o charakterze rezydencjonalnym, zdominowany przez współczesną zabudowę jednorodzinną, która sukcesywnie wypiera dawne użytki rolne. Charakteryzuje się nowoczesną i estetyczną architekturą.

**Zidentyfikowane uciążliwości:** Głównym zidentyfikowanym ryzykiem jest dynamika inwestycyjna na działkach sąsiednich (obecnie rolnych). Należy prognozować, że w perspektywie kilku lat tereny te zostaną zabudowane, co wiąże się z okresowym hałasem budowlanym, zwiększonym ruchem ciężkim oraz docelową zmianą ekspozycji widokowej i zagęszczeniem otoczenia. Lokalizacja w otulinie Parku Krajobrazowego wyklucza natomiast powstanie uciążliwego przemysłu.

**Infrastruktura:** Lokalizacja posiada strategiczne walory komunikacyjne dzięki bezpośredniej bliskości węzłów drogi ekspresowej S7, zapewniającego szybki dojazd do X. Dojazd do posesji odbywa się drogą gminną asfaltową. Dodatkowym atutem jest dostępność komunikacji zbiorowej z przystankami w zasięgu pieszym, co zwiększa płynność logistyczną.

**Dostępność usług:** Bliskie otoczenie oferuje infrastrukturę rekreacyjną (stawy, plac zabaw, boisko). Dostęp do usług podstawowych (edukacja, handel wielkopowierzchniowy, ośrodek zdrowia) wymaga dojazdu do centrum gminy w X (ok. 5-10 min).



# METODOLOGIA I ŹRÓDŁA DANYCH

---

## 1. NOTATKI KOŃCOWE I ŹRÓDŁA DANYCH

Niniejszy raport został opracowany w oparciu o analizę danych przestrzennych i formalnych dostępnych w publicznych rejestrach państwowych oraz samorządowych według stanu na dzień wskazany na pierwszej stronie niniejszego raportu.

## 2. WYKORZYSTANE ŹRÓDŁA DANYCH

- **Główny Urząd Geodezji i Kartografii (GUGiK):** Serwis Geoportal.gov.pl.
- **Ministerstwo Sprawiedliwości:** Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych (EKW).
- **Wody Polskie (ISOK):** Mapy Zagrożenia Powodziowego i Hydroportal.

## 3. PODSTAWA PRAWNA ANALIZY

Weryfikacja formalna została przeprowadzona w oparciu o aktualne przepisy prawa, w szczególności:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

**Zastrzeżenie:** Wykonawca raportu nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne niezgodności danych w rejestrach publicznych ze stanem faktycznym na gruncie. Dane te mają charakter informacyjny i poglądowy.