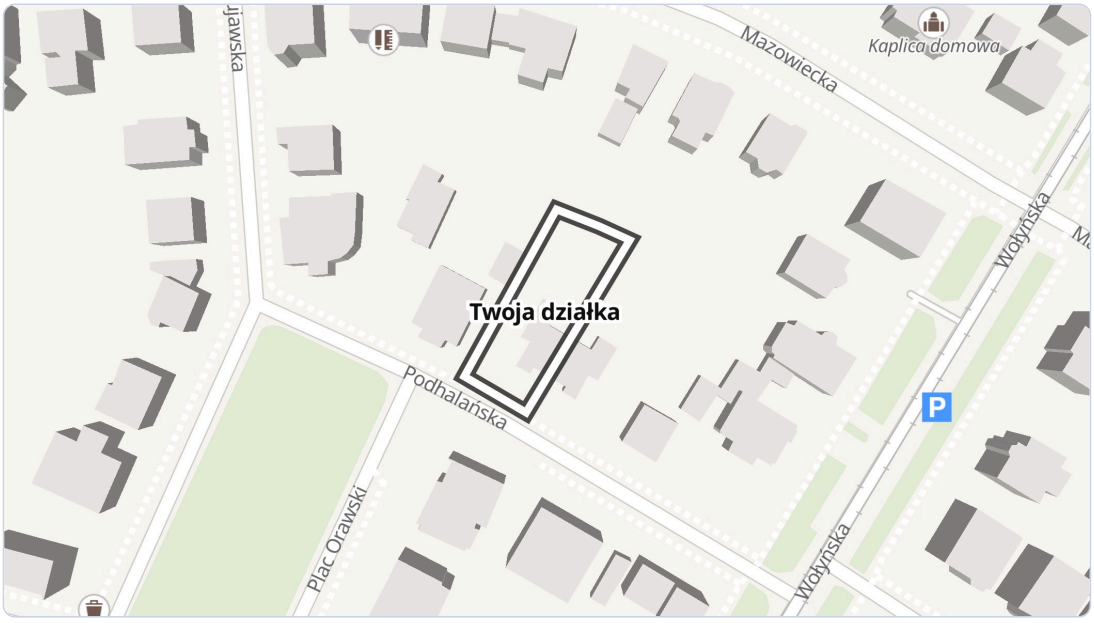
Raport działki

Poznań, Golęcin, dz. 116 (przykład)

Identyfikator działki (TERYT)	**306401_1.0020.AR_38.116**
Data raportu	2026-11-02
Zamówienie	#16

Przygotowane przez: Przykładowa Agencja Nieruchomości (PRZYKŁAD) · ul. Przykładowa 1, 00-000 Warszawa (adres fikcyjny) · +48 000 000 000 · kontakt@przyklad.example · przyklad.example · NIP 1234563218



Najważniejsze w 7 punktach

▶ **Kliknij punkt, aby przejść do szczegółów.** Wnioski prostym językiem – mapy i dane na wskazanych stronach.

1 **Z góry**
Działka ma 814 m²; stoi na niej 1 budynek. **str. 4 →**

2 **Uzbrojenie**
Przy działce są sieci: woda, kanalizacja, gaz, prąd, internet/telefon, ciepło miejskie. **str. 7 →**

3 **Teren**
Działka jest prawie płaska (różnica 1,5 m, ok. 68 m n.p.m.). Brak strefy powodziowej w pobliżu. **str. 12 →**

4 **Koszty**
Podatek od gruntu ok. 627 zł rocznie. Działki obok sprzedawano po ok. 1 998 zł/m². **str. 9 →**

5 **Gmina**
Działka jest objęta planem miejscowym – przeznaczenie na rysunku planu. **str. 6 →**

6 **Okolica**
Pieszo: sklep ~7 min, tramwaj ~1 min, autobus ~5 min, przedszkole ~2 min, szkoła ~7 min. **str. 15 →**

7 **Dla rodziny**
Miejsce raczej zacienione (lato ok. 11.2 h słońca, zima ok. 1.8 h). Najbliższa ruchliwa droga 1 649 m. Średnio 603 mm opadu rocznie. **str. 19 →**

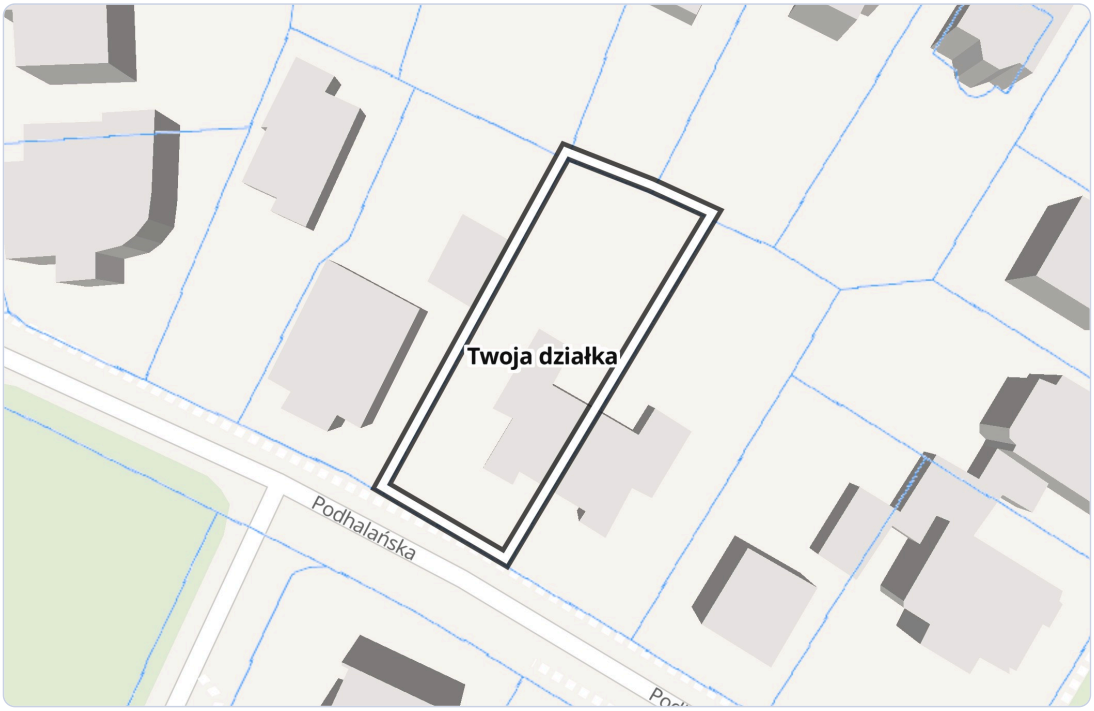
Nowe w raporcie:
- Ryzyko powodzi: poza obszarami zagrożenia
- Plan miejscowy: objęta planem – 8MN
- Czas dojazdu: pieszo: szkoła 7 min, sklep 7 min, przystanek 1 min
- Duże drogi i obwodnice: najbliższa 1,7 km, węzeł ok. 21 min autem

2. Dane działki

Powierzchnia (z geometrii granic)	**814 m²**
Numer działki	116
Obręb ewidencyjny	Golęcin
Gmina	Poznań (miasto)
Powiat	powiat Poznań
Województwo	wielkopolskie
Identyfikator działki (TERYT)	306401_1.0020.AR_38.116
Środek (WGS84)	52.424631 N, 16.902989 E

Powierzchnia orientacyjna obliczona z geometrii granic; wiążąca jest powierzchnia w ewidencji gruntów i budynków (EGiB) prowadzonej przez starostwo.

Granice działki na mapie

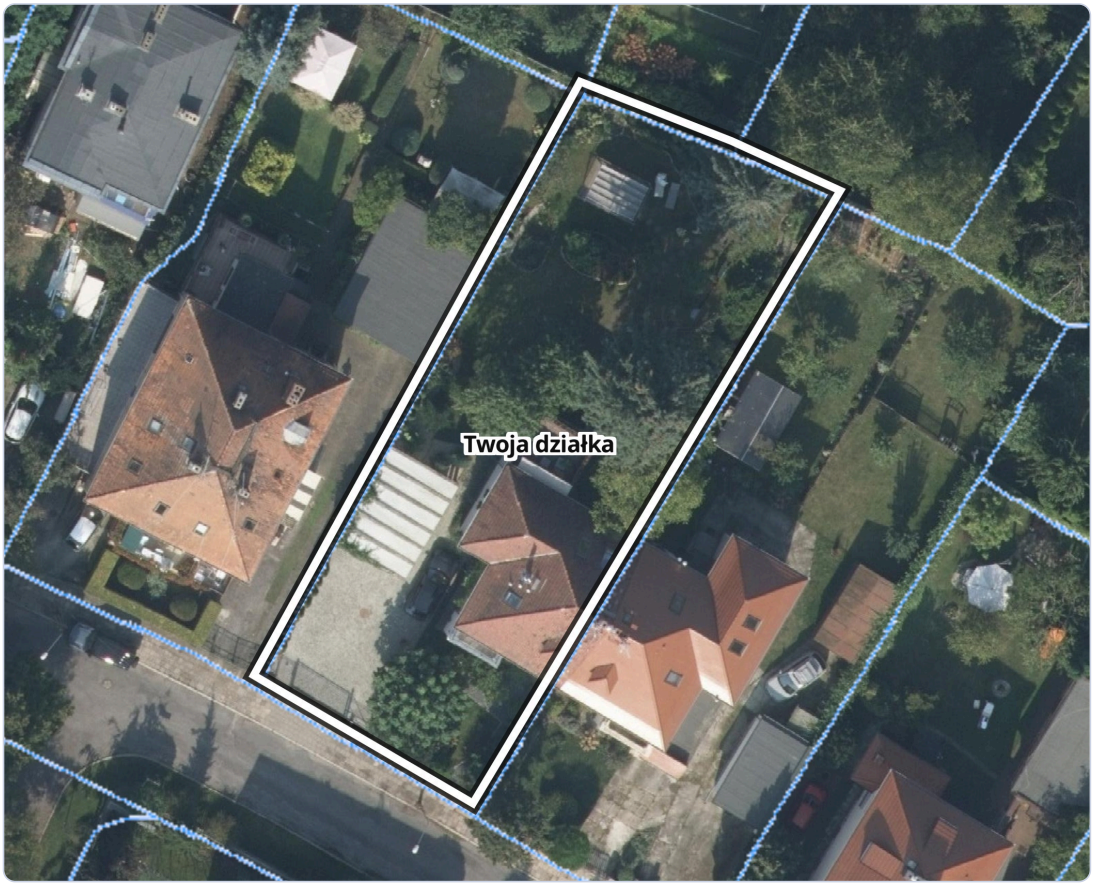


3. Mapy

Ortofotomapa (GUGiK)



4. Otoczenie – działki sąsiednie



Granice i numery działek sąsiednich: Krajowa Integracja Ewidencji Gruntów (KIEG, GUGiK).

Księga wieczysta (KW)

Nie podano numeru księgi wieczystej. Możesz dodać własny numer KW przy zamawianiu kolejnego raportu – zapisujemy go wyłącznie na Twoim koncie. Nie wyszukujemy ksiąg ani osób.

5. Plan miejscowy (MPZP)



KD-D droga publiczna – dojazdowa
KD-Dx droga dojazdowa (oznaczenie „x” – szczegóły w uchwale)
KD-Dxr droga dojazdowa (oznaczenie „xr” – szczegóły w uchwale)
KD-L droga publiczna – lokalna
KD-Z droga publiczna – zbiorcza
MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
MN/U zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa
U zabudowa usługowa
ZP zieleń urządzona

Twoja działka: 8MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: **możesz tu budować dom jednorodzinny**. Wysokość, powierzchnia zabudowy i inne warunki – w treści uchwały (link niżej).

Mapa: strefy planu w pełnych kolorach na ortofotomapie (dane wektorowe: Miejska Pracownia Urbanistyczna w Poznaniu – usługa WFS planów miejscowych (gis.mpu.pl)). Znaczenie MN i MN/U – z dokumentów tego planu; pozostałe – standardowe oznaczenia rysunku planu (rozporządzenie MI z 26.08.2003). Wiążąca jest treść uchwały.

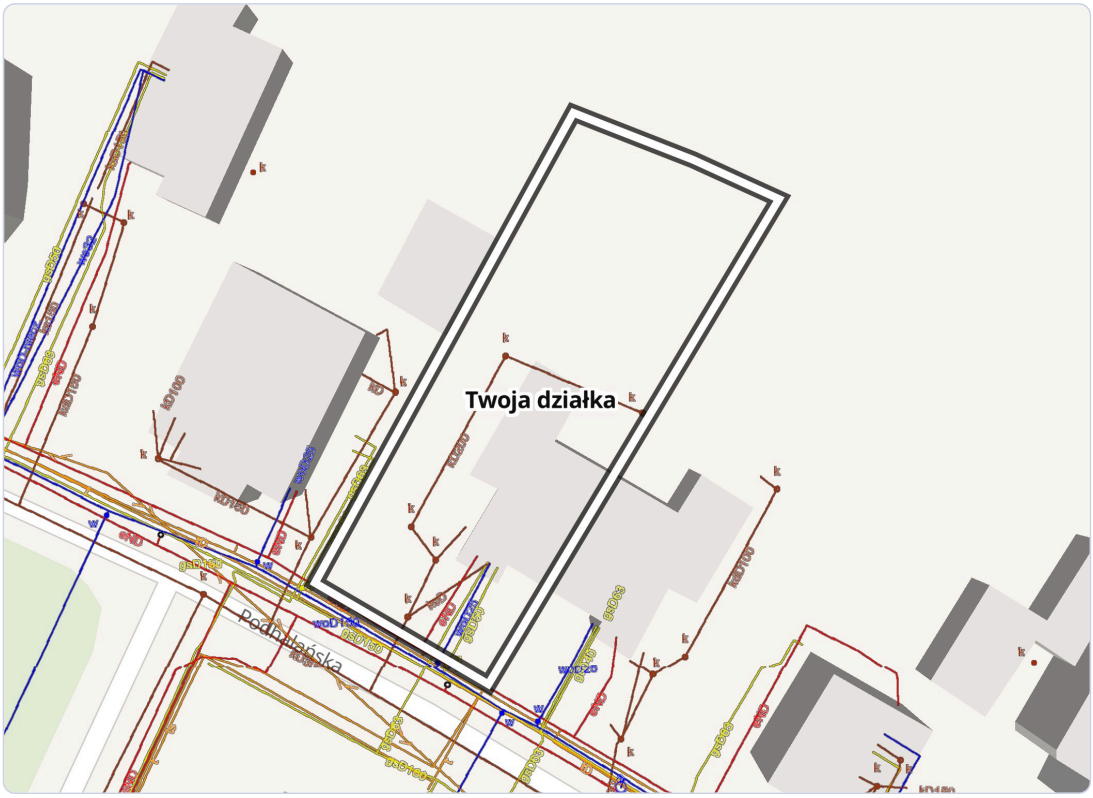
Uchwała	Plan
Uchwała Nr XXXVIII/644/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 22 listopada 2016 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "SOŁACZ - CZĘŚĆ A" w Poznaniu obowiązuje od 2 sty 2017 · prawnie wiążący lub realizowany	Mpzp "SOŁACZ - CZĘŚĆ A" w Poznaniu rysunek planu · dokument uchwały

Działka jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP).
Przeznaczenie terenu w środku działki: **8MN** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

Plan ogólny gminy (POG, nowy akt planistyczny): dla tej gminy nie jest jeszcze opublikowany w usłudze GUGiK.

Charakter informacyjny. Wiążąca jest treść uchwały opublikowanej w dzienniku urzędowym województwa; wypis i wyrys z planu wydaje urząd gminy. Geoportal

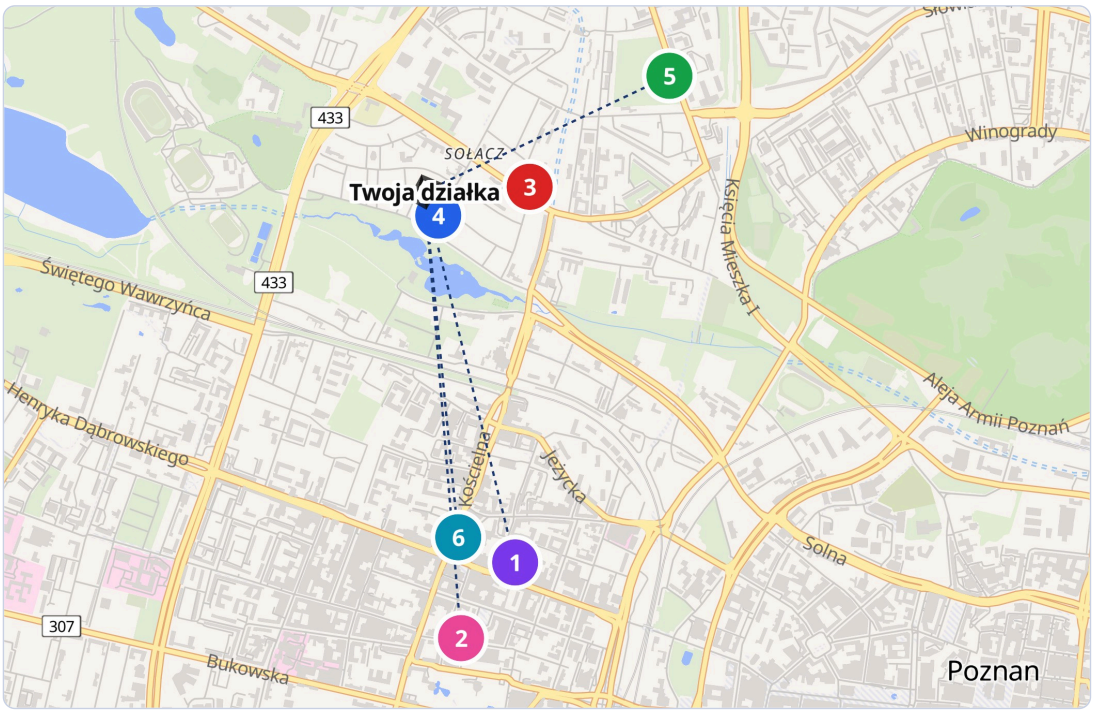
6. Media / uzbrojenie terenu



Wodociąg	**przebiega przez działkę** (najbliższy odcinek na mapie GESUT)
Kanalizacja	**przebiega przez działkę** (najbliższy odcinek na mapie GESUT)
Gaz	**przebiega przez działkę** (najbliższy odcinek na mapie GESUT)
Energetyka	**przebiega przez działkę** (najbliższy odcinek na mapie GESUT)
Telekomunikacja	**przebiega przez działkę** (najbliższy odcinek na mapie GESUT)
Ciepłownictwo	**157 m od granicy działki** (najbliższy odcinek na mapie GESUT)

Wyłącznie informacyjnie. Uzbrojenie terenu: KIUT (GUGiK, Geoportal) – dane GESUT z rejestrów powiatowych; kompletność i aktualność zależą od powiatu. To nie jest mapa do celów projektowych ani warunki przyłączenia – o warunki przyłączenia zapytaj gestorów sieci.

7. Odległości – najbliższe miejsca



1 Szkoła	**1,4 km** · Publiczne Liceum Ogólnokształcące im. Romka Strzałkowskiego
2 Przedszkole	**1,6 km** · Centrum wspomagania rozwoju dzieci i młodzieży
3 Sklep / supermarket	**384 m** · Chata Polska
4 Przystanek komunikacji	**100 m** · Sołacz
5 Apteka	**989 m** · Dr. Max
6 Lekarz / przychodnia	**1,3 km** · medic-r

Odległość w linii prostej od środka działki (nie trasa piesza ani samochodowa). Miejsca z OpenStreetMap (dane społecznościowe – mogą być niepełne), pobrano 2026-11-02.

Koszty – podatek od nieruchomości

W skrócie: Za sam grunt zapłacisz ok. **626,78 zł rocznie** (814 m² × 0,77 zł/m², gmina Poznań, 2026). Dom lub inne budynki naliczane są osobno od m² powierzchni użytkowej.

Pozycja	Opis	Stawka
1.1	grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	1,45 zł
1.2	grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	7,15 zł
1.3	grunty pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	0,77 zł
1.4	grunty niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, z późn. zm.), i położone na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego	4,72 zł
1.5	budynki mieszkalne	1,25 zł
1.6	budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	0,00 zł
1.6.1	budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	35,53 zł
1.6.2	budynki lub ich części, które spełniają łącznie następujące warunki: - są położone na obszarze określonym w załączniku nr 1 do uchwały, - są wyłącznie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie wskazanym w załączniku nr 2 do uchwały, z wyjątkiem zajętych na działalność gospodarczą w zakresie produkcji, sprzedaży, przygotowania i podawania napojów alkoholowych, - zostały wybudowane przed 1 stycznia 1990 r.	17,77 zł
1.7	budynki zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	16,64 zł
1.8	budynki związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń	7,27 zł

1.9	budynki pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	12,00 zł
1.10	budowle	0,02 zł
2.1	grunty gospodarstw rolnych	66,42 zł
2.2	pozostałe grunty	0,00 zł
3.1	lasy, z wyjątkiem wykazanych w sekcji 3.2	281,37 zł
3.2	lasy wchodzące w skład rezerwatów przyrody i parków narodowych	0,00 zł

Źródło: uchwała podatkowa gminy w zbiorze dane.gov.pl (https://dane.gov.pl/pl/dataset/2049/resource/1369208). Dane z pliku raportu (te same co na pulpicie).

9. Zbliżenie i zabudowa



Ortofotomapa GUGiK ORTO HighResolution, piksel 5 cm, data nalotu 2024-09-17 (GUGiK, przetworzone: wycinek, obrys działki).

Budynki (ewidencja gruntów i budynków, EGiB)

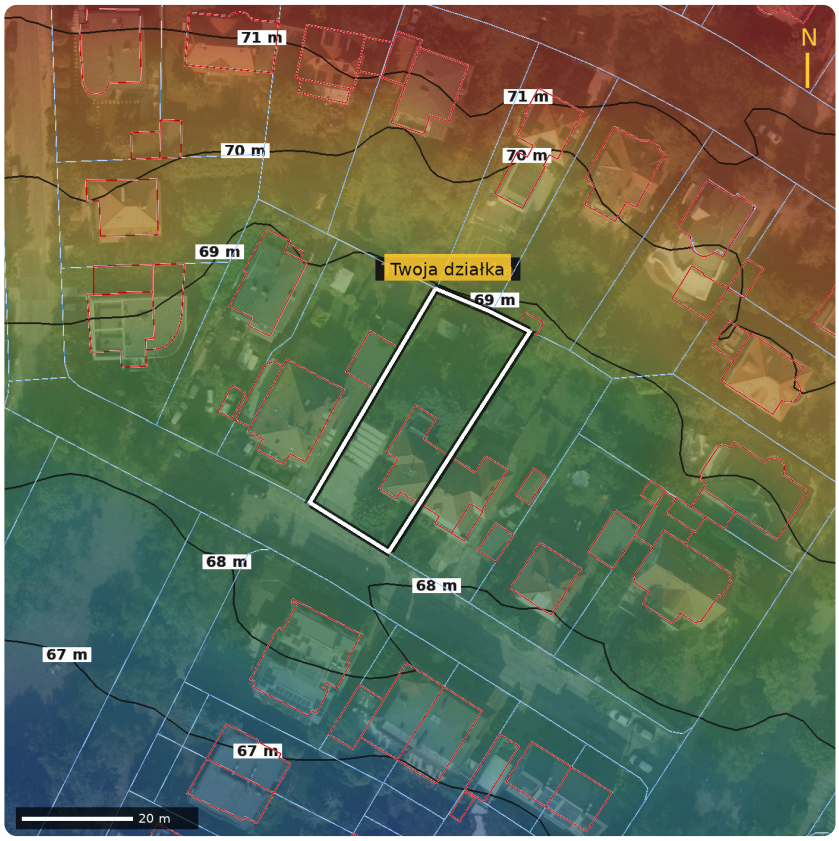
Budynki na działce	**1** – 116 m² pow. zabudowy
Budynki w promieniu ok. 25 m (sąsiedzi)	**11** – pow. zabudowy 123 m², 108 m², 182 m², 87 m², 14 m², 138 m², 54 m², 9 m² …

Powierzchnie zabudowy obliczone z obrysów budynków EGiB (GUGiK ULDK, próbkowanie siatką; sąsiedzi co 6 m – małe obiekty mogą zostać pominięte).

10. Teren i zagrożenie powodziowe

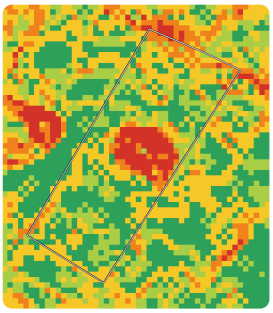
Wysokość na działce (min – max)	**67,4 – 68,9 m n.p.m.** (różnica 1,5 m)
Średnie nachylenie	**5,8 %** (lokalnie maks. 30,4 %)
Siatka	816 punktów, 1 m (NMT GUGiK, PL-EVRF2007-NH)

Wysokość n.p.m. z warstwicami (150 × 150 m wokół działki)



◀ niżej **66,4 m** warstwice co 1 m, opisane co 1 m · Twoja działka wyżej **71,5 m** ▶

Spadek terenu na działce



płasko 0–2 % lekki spadek 2–5 % umiarkowany 5–10 %
stromo 10–15 % bardzo stromo >15 %

1 kwadrat = 1 m (siatka NMT). Małe czerwone plamy to zwykle lokalne nierówności (skarpy, doły), a nie ogólny spadek.

Zagrożenie powodziowe (ISOK)

Brak strefy zagrożenia powodziowego w promieniu ok. 200 m od działki.

Sprawdzone na mapach zagrożenia powodziowego ISOK (powódź rzeczna, wszystkie scenariusze). Mapy nie pokazujemy, bo nie ma czego zaznaczyć.

Źródło: ISOK / PGW Wody Polskie (wody.isok.gov.pl).

Obliczenia Parcel z wysokości NMT GUGiK (siatka 3 m dla mapy, 1 m na działce); kolory, cieniowanie i warstwice – Parcel. Dane przykładowe.

11. Ceny transakcyjne w okolicy (RCN)

Grunty niezabudowane – mediana	**1 998 zł/m²**
Średnia	2 262 zł/m²
Zakres (min – max)	254 – 4 500 zł/m²
Liczba transakcji	8 (wolny rynek, całe nieruchomości, od 2023-11-02, obszar ok. 1,6 × 1,0 km)



Twoja działka · < 1 500 zł/m² · 1 500–2 500 zł/m² · 2 500–3 500 zł/m² · > 3 500 zł/m²

#	Data	Działka	Pow.	Cena	zł/m²
1	2026-09-15	27/2 (BP)	492 m²	1 015 049 zł	**2 063**
2	2026-07-02	5/3 (MW)	820 m²	3 690 000 zł	**4 500**
3	2026-06-22	36/3 (MN)	310 m²	984 000 zł	**3 174**
4	2024-12-12	8/3	197 m²	50 000 zł	**254**
5	2024-12-04	67 (BP)	456 m²	600 000 zł	**1 316**
6	2024-10-23	27	388 m²	750 000 zł	**1 933**
7	2024-02-02	32/3 (MN)	363 m²	700 000 zł	**1 928**
8	2024-01-11	40/2 (BP)	3 435 m²	10 061 400 zł	**2 929**

Źródło: Rejestr Cen Nieruchomości m. Poznania (ZGiKM GEOPOZ, WFS). Ceny brutto z aktów notarialnych; cenę za m² obliczył Parcel. Bez danych osobowych. To nie jest wycena nieruchomości.

12. Okolica, turystyka i przyroda

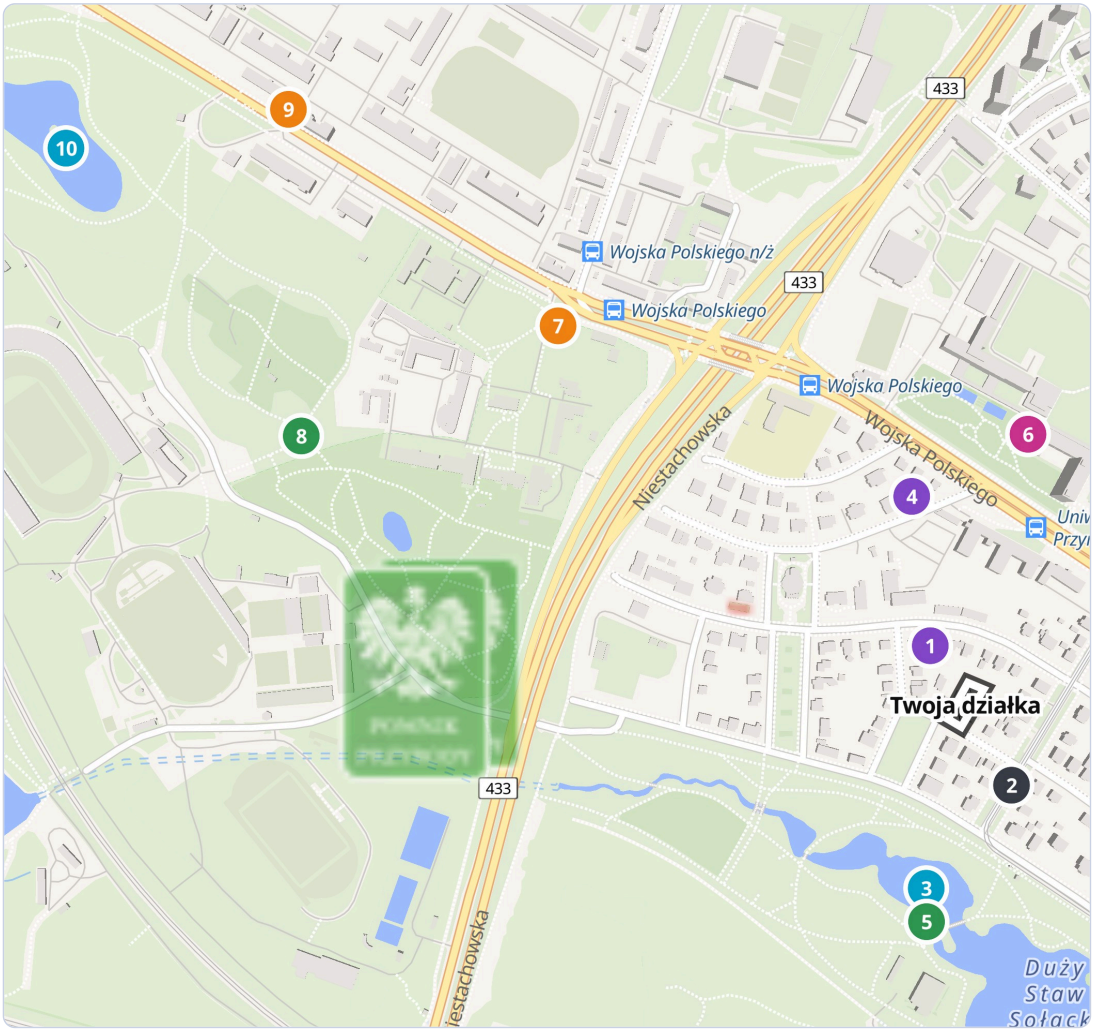
10,0/10

Ocena lokalizacji: komunikacja 2,5 · codzienne potrzeby 2,5 · zieleń 2,5 · cisza 2,5 (max 2,5 każda).
Metoda: odległości w linii prostej od środka działki. Komunikacja: przystanek ≤300 m = 2,5, ≤600 m = 1,5, ≤1 km = 0,5. Codzienne potrzeby: sklep ≤500 m = 1, przedszkole i szkoła ≤1 km po 0,75. Zieleń: park/woda ≤500 m = 1,5, ochrona przyrody ≤2 km +0,5, droga rowerowa ≤500 m +0,5. Cisza: droga główna/kolej ≥300 m = 2,5, ≥150 m = 1,5, ≥50 m = 0,75. To nie jest ocena urzędowa.

Miejscowość / część (PRNG)	**Osiedle Słowiańskie** (część miasta, 877 m) · Golęcin – Poznań-gmina miejska
Jakość powietrza (GIOŚ)	**brak danych** – stacja Poznań, ul. Dąbrowskiego nie podała indeksu
Wysokość działki	**68,4 m n.p.m.** (67,4–68,9 m; GUGiK NMT, PL-EVRF2007-NH)
Najbliższe jezioro / woda	Stawy Sołackie **209 m**
Park / spacer w zieleni	Park Sołacki **245 m** (pieszo 330 m / 4 min · rower 1,1 km / 4 min · auto 1,2 km / 5 min)
Basen (≤5 km)	kąpielisko Rusałka **1,9 km** (pieszo 2,3 km / 27 min · rower 2,4 km / 10 min · auto 3,3 km / 11 min) · Wojskowa pływalnia Delfin **2,6 km** · bez nazwy **2,7 km**
Lekarz / przychodnia (≤3 km)	Michalski **541 m** (pieszo 805 m / 10 min · rower 800 m / 3 min · auto 1,2 km / 5 min) · Epi-Med **566 m** · bez nazwy **578 m**
Apteka (≤3 km)	Ab - Lek **398 m** (pieszo 583 m / 7 min · rower 568 m / 2 min · auto 568 m / 2 min) · Dbam o Zdrowie **621 m** · Wrzosowa **655 m**
Drogi rowerowe (≤1,5 km)	bez nazwy **133 m**
Przedszkola (≤1,5 km)	bez nazwy **72 m** (pieszo 168 m / 2 min · rower 184 m / 1 min · auto 185 m / 1 min) · Przedszkole nr 171 **227 m** · Przedszkole nr 3 "Promyczek" **673 m**
Szkoły (≤2 km)	bez nazwy **352 m** (pieszo 589 m / 7 min · rower 714 m / 2 min · auto 760 m / 3 min) · 38. Dwujęzyczne Liceum Ogólnokształcące im. Jana Nowaka-Jeziorańskiego **625 m** · XXV Liceum Ogólnokształcące im. generałowej Jadwigi Zamoyskiej **655 m**
Sklepy (≤1,5 km)	Czerwone Jabłuszko **292 m** (pieszo 550 m / 7 min · rower 1,3 km / 5 min · auto 490 m / 2 min) · Chata Polska **380 m** · Żabka **519 m**
Przystanki autobusowe (≤1 km)	Uniwersytet Przyrodniczy **198 m** (pieszo 403 m / 5 min · rower 586 m / 2 min · auto 587 m / 2 min) · Śląska **336 m** · Wojska Polskiego **380 m**
Przystanki tramwajowe (≤1 km)	Sołacz **103 m** (pieszo 108 m / 1 min · rower 103 m / 1 min · auto 103 m / 1 min) · Uniwersytet Przyrodniczy **289 m** · Nad Wierzbakiem **492 m**
Kolej (≤1 km)	brak w promieniu wyszukiwania

W nawiasach: odległość i czas dojazdu drogą do najbliższego miejsca (pieszo / rower / auto), trasy OpenStreetMap (Valhalla), pogrubione = w linii prostej.

12. Okolica – mapa i najbliższe miejsca



Legenda – numery jak na liście na następnej stronie

Twoja działka · szkoła / przedszkole · przystanek · woda · park, zieleń · sklep · atrakcja, zabytek · ochrona przyrody (GDOŚ)

Mapa: styl mapa.imetroll.com (dane OpenStreetMap), obszary chronione GDOŚ. Numery jak na liście na następnej stronie.

Otwórz mapę interaktywną
parcel-staging.imetroll.com/pulpit.php?k=16-34529cacf160

12. Okolica – najbliższe miejsca

Najbliższe miejsca (numery jak na mapie)

1. przedszkole	(bez nazwy) – **72 m**
2. przystanek tramwajowy	Sołacz – **103 m**
3. woda	Stawy Sołackie – **209 m**
4. przedszkole	Przedszkole nr 171 – **227 m**
5. park, zieleń	Park Sołacki – **245 m**
6. sklep	Czerwone Jabłuszko – **292 m**
7. atrakcja, zabytek	Dom Absolwenta – **600 m**
8. park, zieleń	Ogród Dendrologiczny Uniwersytetu Przyrodniczego w Poznaniu – **777 m**
9. atrakcja, zabytek	T-72 – **973 m**
10. woda	Staw Golęciński – **1,1 km**

Ochrona przyrody (GDOŚ, do 5 km)

Natura 2000 – obszar siedliskowy	Fortyfikacje w Poznaniu – **239 m**
Pomnik przyrody	pomnik przyrody (bez nazwy) – **1,8 km**
Pomnik przyrody	pomnik przyrody (bez nazwy) – **1,8 km**
Pomnik przyrody	pomnik przyrody (bez nazwy) – **1,8 km**
Rezerwat przyrody	Żurawiniec – **4,0 km**

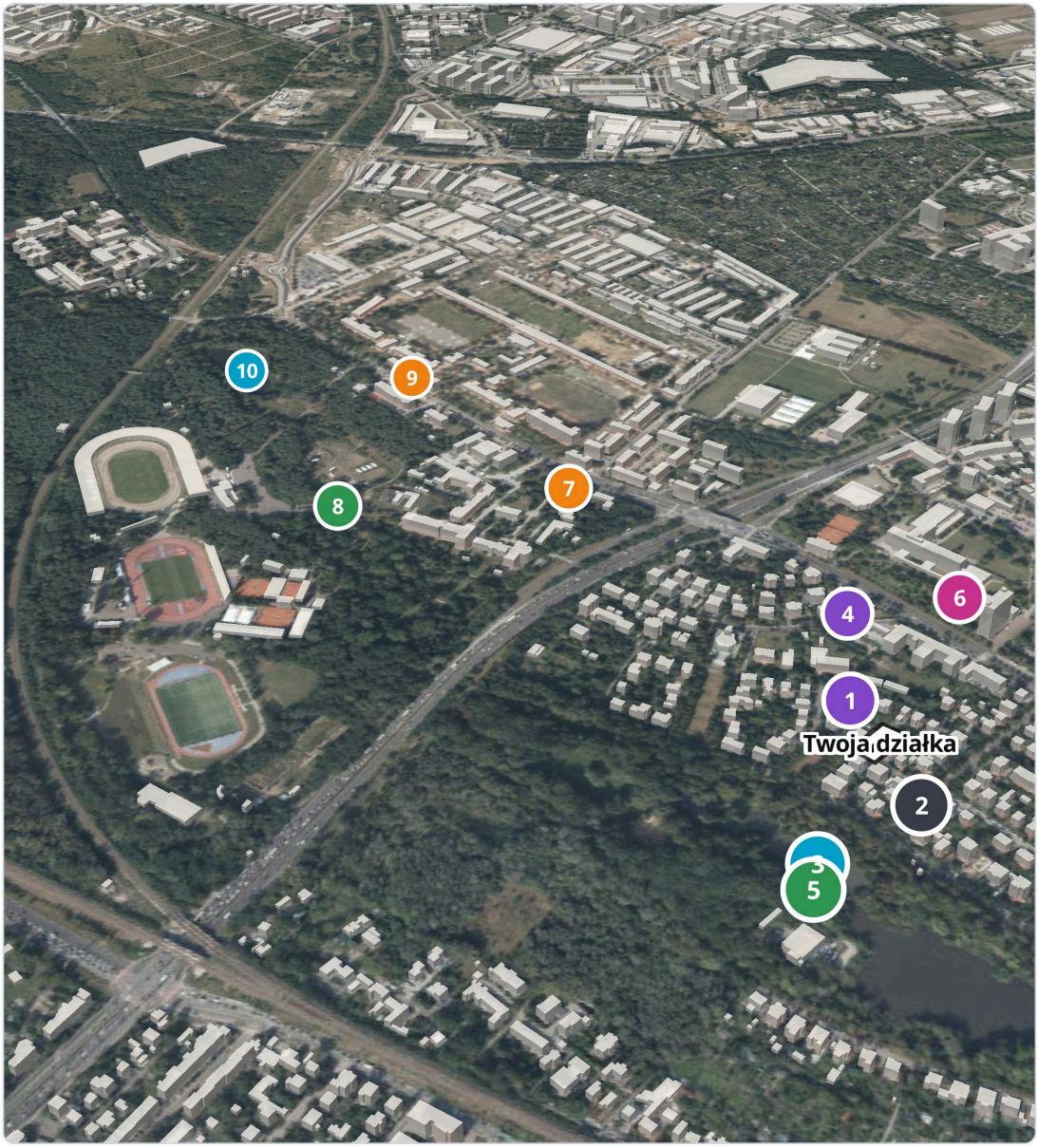
Pomniki przyrody do 5 km: 40

Szlaki (do 3 km)

pieszy	European long distance path E11 - part Poland – **391 m**

Źródła: GDOŚ (sdi.gdos.gov.pl, WFS), PRNG GUGiK (WFS), GIOŚ (api.gios.gov.pl), © autorzy OpenStreetMap (ODbL) z kafelków mapa.imetroll.com, NMT i ortofotomapa GUGiK (przetworzone). Odległości w linii prostej od środka działki (bez wyznaczania trasy).

Okolica z lotu ptaka (widok 3D)



1 szkoła / przedszkole · 2 Solacz · 3 Stawy Sołackie · 4 Przedszkole nr 171 · 5 Park Sołacki · 6 Czerwone Jabłuszko · 7 Dom Absolwenta · 8 Ogród Dendrologiczny Uniwersytetu Przyrodniczego w Poznaniu · 9 T-72 · 10 Staw Golęciński

Widok ukośny (ok. 55°) na kolorowej ortofotomapie GUGiK z bryłami budynków 3D (OpenStreetMap). Numery jak w rozdziale „Okolica”. Ten sam widok – interaktywnie na pulpicie (przycisk 3D).

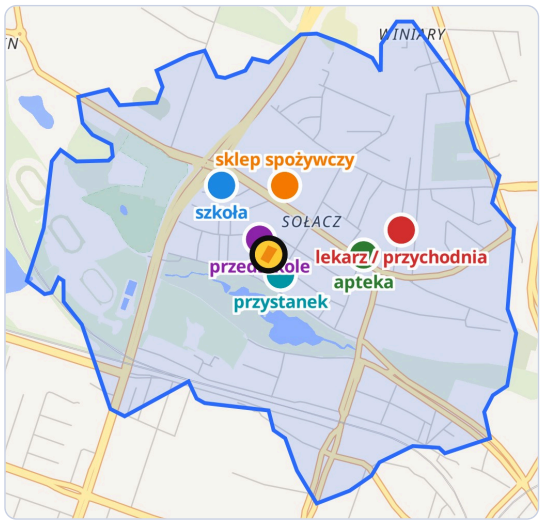
Czas dojazdu 1/2 – samochodem i pieszo

W skrócie: W 15 minut pieszo dojdziesz do: **szkoła, przedszkole, lekarz / przychodnia, apteka, sklep spożywczy, przystanek**; samochodem w 15 minut obejmiesz obszar zaznaczony na pierwszej mapie.

Samochodem: 5 / 10 / 15 min



Pieszo: 15 min + najbliższe miejsca



5 min | 10 min | 15 min autem | 15 min pieszo | **Twoja działka**

Najbliższe miejsce	Pieszo	Samochodem
szkoła	**7 min** 590 m	**3 min** 760 m
przedszkole	**2 min** 170 m	**1 min** 180 m
lekarz / przychodnia Epi-Med	**11 min** 920 m	**4 min** 1,1 km
apteka Ab - Lek	**7 min** 590 m	**3 min** 600 m
sklep spożywczy Czerwone Jabłuszko	**7 min** 550 m	**2 min** 490 m
przystanek Sołacz	**1 min** 110 m	**1 min** 110 m

Źródło: czasy i zasięgi – nasz serwer tras (Valhalla) na danych OpenStreetMap; miejsca – nasza mapa mapa.imetroll.com (OpenMapTiles/OpenStreetMap, licencja ODbL – © współtwórcy OpenStreetMap). Czasy bez korków i oczekiwania; wybieramy najbliższe miejsce danego typu do 3 km. Obliczono 3.11.2026.

Czas dojazdu 2/2 – pieszo w 5 / 10 / 15 minut



5 min 10 min 15 min ● numery = miejsca z rozdziału „Okolica”

W skrócie: Pieszo dojdziesz w **5 min**: przedszkole, przystanek tramwajowy, przystanek autobusowy, park, woda / staw; w **10 min**: sklep, plac zabaw, szkoła, bank/bankomat, apteka, lekarz/przychodnia.

Zasięgi: własne trasy OpenStreetMap (Valhalla, pieszo ok. 5 km/h); tło: ortofotomapa GUGiK; nazwy ulic: OpenStreetMap. Czas pieszo zależy od tempa; liczone po ulicach i ścieżkach, nie w linii prostej.

Dla rodziny 1/5 – Sąsiednie budynki i ich wysokość

W skrócie: W promieniu ok. 170 m stoi 106 budynków; najwyższy ma ok. **15 m**, typowy ok. 8 m.

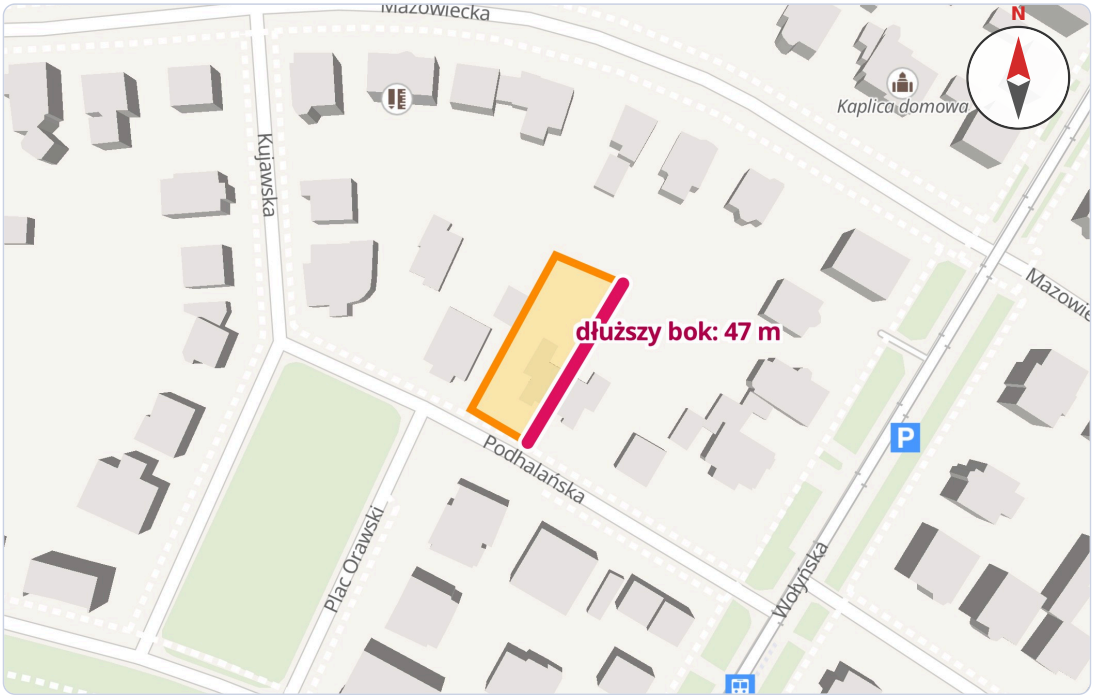


Wysokość budynku: < 3 m · 3–6 m · 6–9 m · 9–12 m · 12–15 m · 15–20 m · > 20 m

Widok 3D (ok. 55°) na kolorowej ortofotomapie: bryły budynków w rzeczywistej wysokości z OpenStreetMap, kolor = przedział wysokości (legenda powyżej, kolory 1:1), etykiety = 10 najwyższych, strzałka = północ. Źródło: OpenStreetMap (wysokość z height/building:levels; brak = ok. 5 m domyślnie w OpenMapTiles). Widok 3D na pulpicie.

Dla rodziny 2/5 – Słońce i cień

W skrócie: To miejsce jest **raczej zacienione**: w czerwcu działka ma średnio ok. 11.2 h słońca (z 16.5 h dnia), w grudniu ok. 1.8 h (z 7.5 h).
Jak leży działka: jej dłuższy bok (różowa linia na mapie) ma ok. **47 m** i biegnie **z północnego wschodu na południowy zachód**. Dzięki temu jedna dłuższa strona działki jest zwrócona bardziej na południe i dostaje więcej słońca w ciągu dnia.



Twoja działka dłuższy bok strzałka N = północ

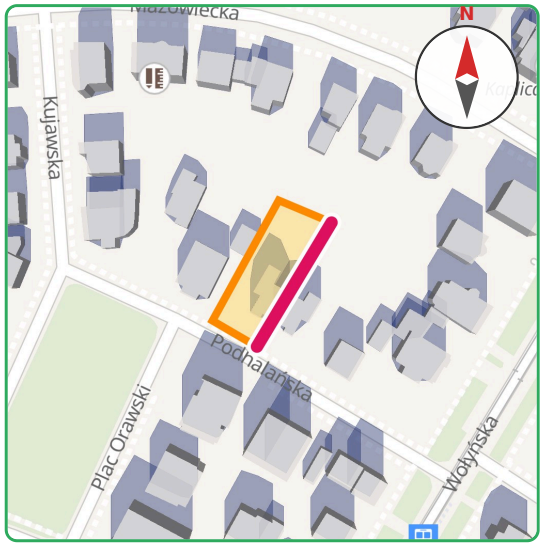
Pora roku	Dzień	Długość dnia	Słońce na działce
wiosna (równonoc)	2026-03-20	11.5 h	**7.2 h**
lato (przesilenie)	2026-06-21	16.5 h	**11.2 h**
jesień (równonoc)	2026-09-22	12 h	**7.3 h**
zima (przesilenie)	2026-12-21	7.5 h	**1.8 h**

Godziny słońca: obliczenia astronomiczne + cień budynków z naszej mapy (wysokości budynków z OpenStreetMap; bez drzew i ukształtowania terenu). Na kolejnych stronach: cienie w południe w czterech porach roku (2D i 3D). Interaktywny model 3D z suwakiem godziny – na pulpicie.

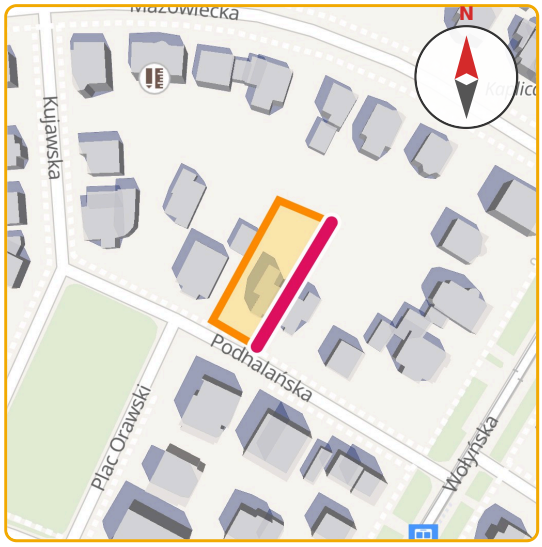
Dla rodziny 2/5 – Cienie na działce w południe (widok z góry)

Granatowe plamy to **cienie okolicznych budynków** o godz. 12:00 w czterech porach roku. Latem słońce stoi wysoko i cienie są krótkie, zimą jest nisko i cienie są długie – sprawdź, czy sięgają Twojej działki (żółte pole).

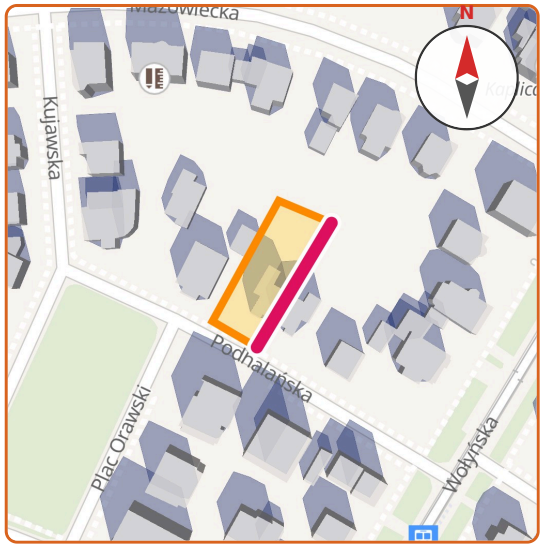
wiosna – 20 marca, godz. 12:00 (słońce 38° nad horyzontem)



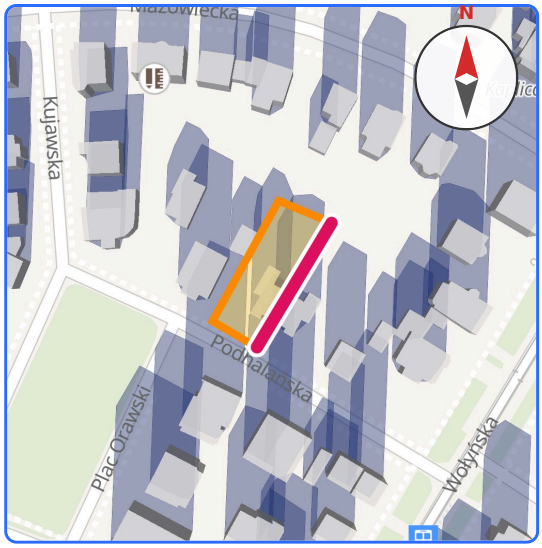
lato – 21 czerwca, godz. 12:00 (słońce 59° nad horyzontem)



jesień – 22 września, godz. 12:00 (słońce 37° nad horyzontem)



zima – 21 grudnia, godz. 12:00 (słońce 14° nad horyzontem)



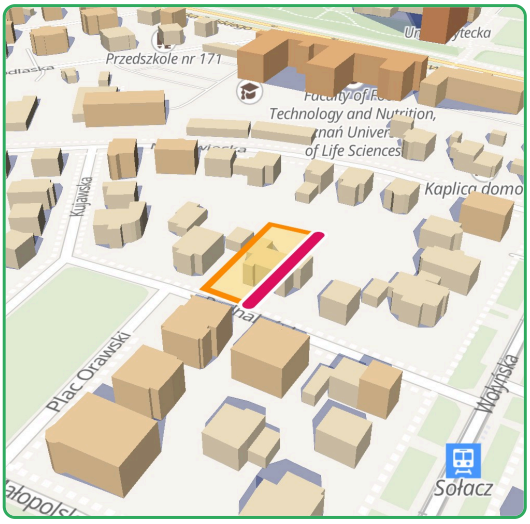
Twoja działka dłuższy bok cień budynków

Cienie liczone z wysokości budynków (OpenStreetMap, nasza mapa mapa.imetroll.com) i położenia słońca; kształt cienia uproszczony, bez drzew i płotów.

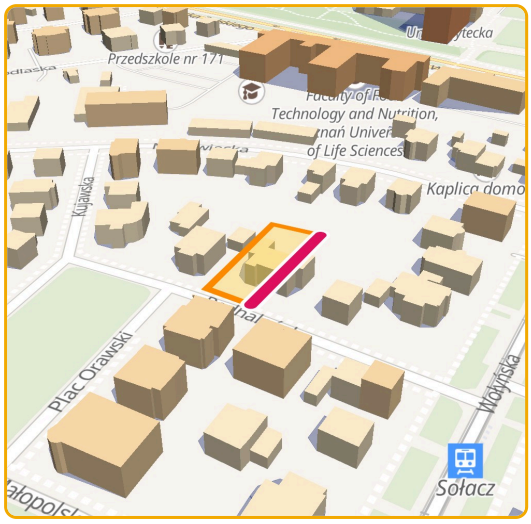
Dla rodziny 2/5 – Model 3D: słońce i cień w południe

Ten sam widok 3D (patrzymy z południa) w czterech porach roku, godz. 12:00. Działka zaznaczona na żółto z pomarańczową obwódką, cienie budynków – granatowe.

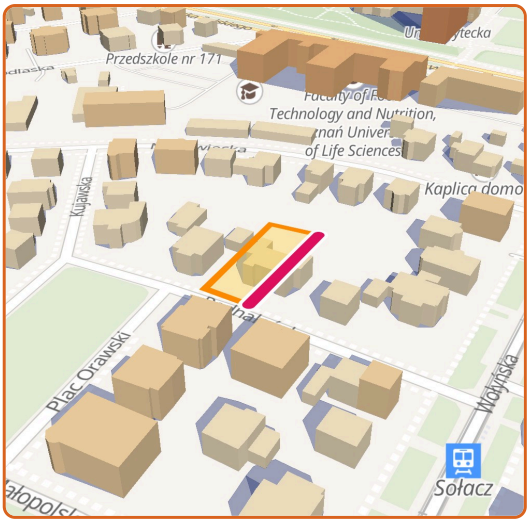
wiosna – 20 marca, godz. 12:00 (słońce 38°)



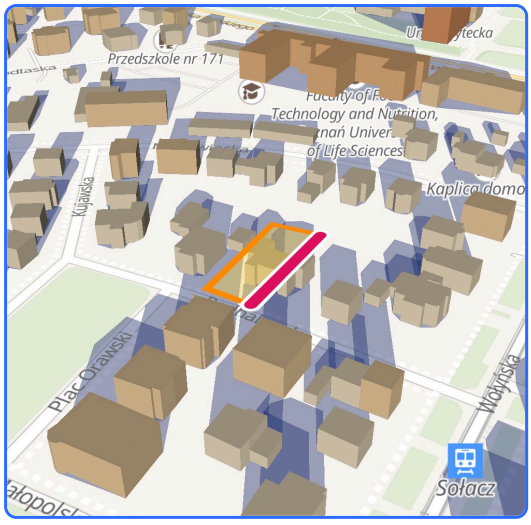
lato – 21 czerwca, godz. 12:00 (słońce 59°)



jesień – 22 września, godz. 12:00 (słońce 37°)



zima – 21 grudnia, godz. 12:00 (słońce 14°)

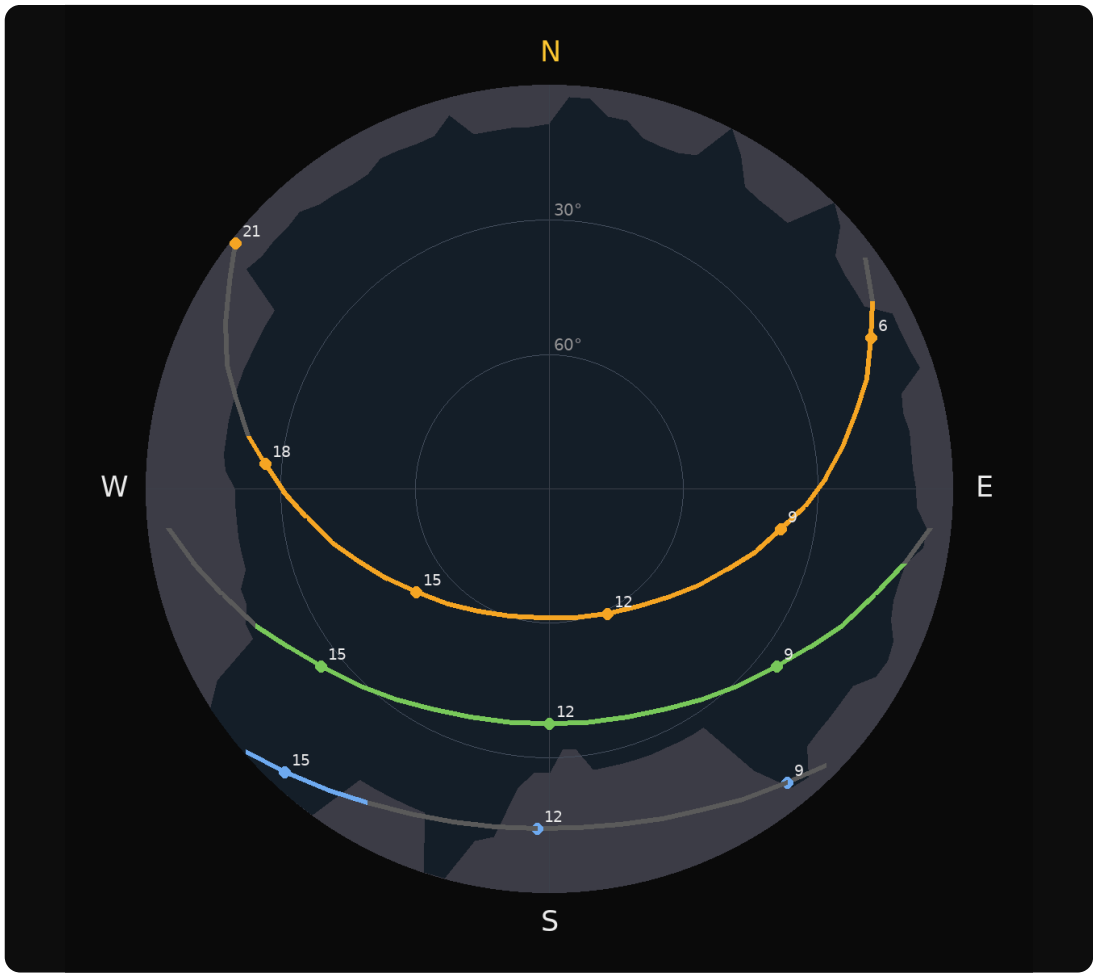


Twoja działka dłuższy bok cień budynków

Model poglądowy: budynki z wysokościami z OpenStreetMap, oświetlenie zgodne z położeniem słońca. Na pulpicie można obracać model i przesuwać godzinę.

Dla rodziny 2/5 – Droga słońca po niebie (widok nieba)

Tak wygląda niebo nad działką, gdy położysz się na ziemi i spojrzysz w górę: środek koła to punkt nad głową, brzeg – horyzont.

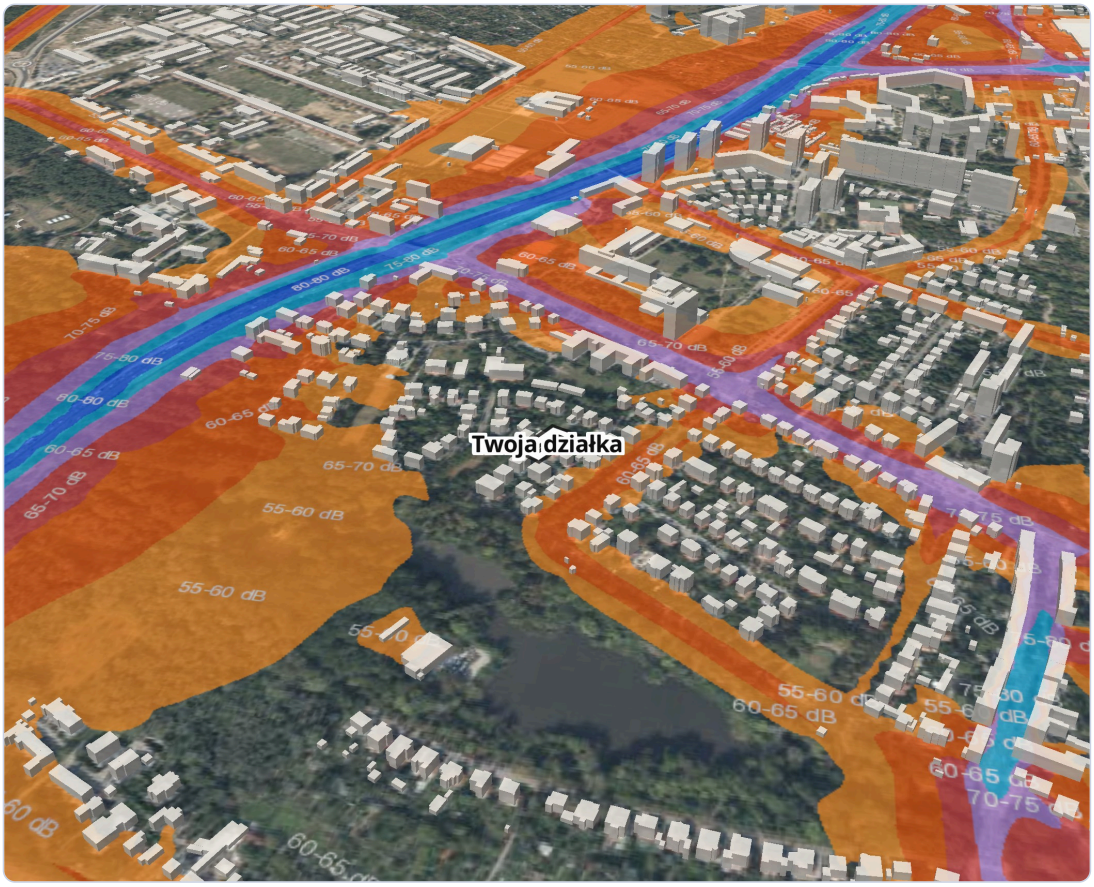


Kolorowe linie pokazują, którędy słońce wędruje po niebie w każdej porze roku (latem wysoko, zimą nisko), liczby przy liniach to godziny, a szary pas przy brzegu to część horyzontu zasłonięta przez budynki – gdy linia wchodzi w szare, słońce chowa się za budynkiem.

Wykres: widok nieba z działki (środek = zenit, brzeg = horyzont). Linie = droga słońca latem (pomarańczowa), w równonoc (zielona), zimą (niebieska); szare odcinki = słońce zasłonięte przez budynki; ciemne pole = otwarte niebo, jasnoszary pas przy brzegu = budynki zasłaniające niebo. Pozycja słońca: algorytm astronomiczny; cień: budynki OpenStreetMap (bez drzew i ukształtowania terenu). Suwak pory dnia i roku – na pulpicie.

Dla rodziny 3/5 – Hałas i miejsca dla dzieci

W skrócie: Najbliższa ruchliwa droga: **1 649 m** – daleko (cicho); tory kolejowe: 607 m.



< 55 dB (bez koloru) | 55-59,9 dB | 60-64,9 dB | 65-69,9 dB | 70-74,9 dB | 75-79,9 dB | >= 80 dB

Wg oficjalnej mapy hałasu przy Twojej działce (średnia całodobowa LDWN): hałas drogowy: **poniżej 55 dB**, hałas tramwajowy: **poniżej 55 dB**, hałas kolejowy: **poniżej 55 dB**. Poniżej 55 dB to poziom uznawany za spokojny dla zabudowy mieszkaniowej.

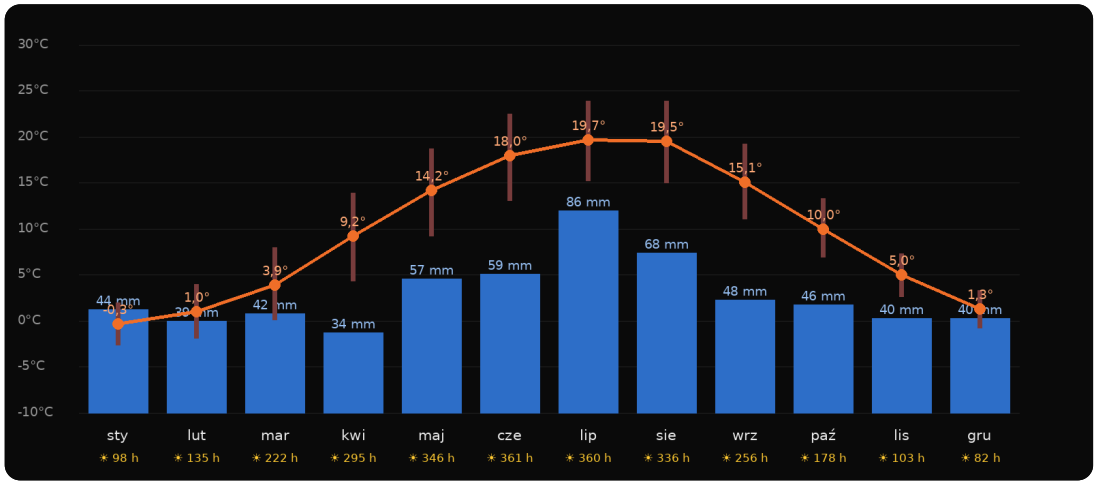
Mapa 3D: kolorowe strefy hałasu z Strategiczna mapa hałasu Poznania 2022 (GEOPOZ), wskaźnik LDWN – średni całodobowy poziom hałasu na ortofotomapie GUGiK, budynki 3D z OpenStreetMap.

Główna droga (krajowa/wojewódzka/powiatowa)	**1 649 m** daleko (cicho)
Linia kolejowa	**607 m** daleko (cicho)
Przystanek tramwajowy	**103 m**
Plac zabaw	**293 m** Plac zabaw Park Sołacki
Przedszkole	**72 m**
Szkoła	**352 m**
Lekarz / przychodnia	**541 m** Michalski
Apteka	**398 m** Ab - Lek
Bank / bankomat	**392 m** Santander
Basen	**1 869 m** kąpielisko Rusałka

Odległości od dróg i torów (OpenStreetMap) – uzupełnienie oficjalnej mapy hałasu powyżej. Odległości w linii prostej z OpenStreetMap.

Dla rodziny 4/5 – Klimat (średnie z 30 lat)

W skrócie: Najcieplej w lipcu (śr. 19,7°C, maks. dzienne 23,9°C), najzimniej w styczniu (śr. -0,3°C). Rocznie ok. **603 mm** opadu i 2 772 h słońca; ok. 6,3 dni upałów ≥30°C i 82 dni z przymrozkiem.



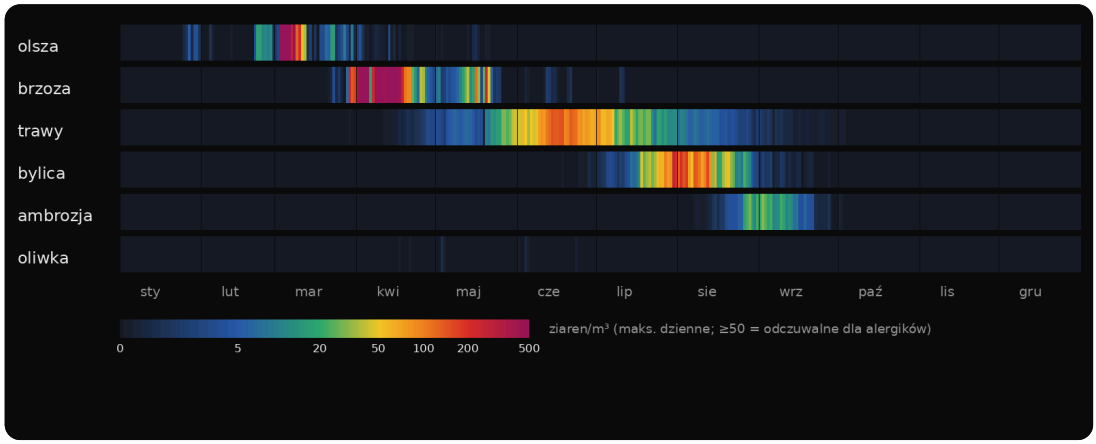
	sty	lut	mar	kwi	maj	cze	lip	sie	wrz	paź	lis	gru
Temp. śr. °C	-0,3	1,0	3,9	9,2	14,2	18,0	19,7	19,5	15,1	10,0	5,0	1,3
Maks. °C	2,0	4,0	8,0	13,9	18,7	22,5	23,9	23,9	19,2	13,3	7,3	3,3
Min. °C	-2,6	-1,9	0,1	4,3	9,2	13,1	15,2	15,0	11,1	6,9	2,6	-0,8
Opad mm	44	39	42	34	57	59	86	68	48	46	40	40
Słońce h	98	135	222	295	346	361	360	336	256	178	103	82
Wiatr maks. km/h	19,7	19,9	19,1	18,4	17,8	17,4	17,4	16,4	17,2	18,5	18,1	19,0

Prognoza z dnia tworzenia raportu (2026-11-02 14:17): 11-02: 7…9°C, 0,5 mm; 11-03: 6…10°C, 0,1 mm; 11-04: 4…9°C, 0,0 mm; 11-05: 2…8°C, 0,0 mm; 11-06: 3…8°C, 0,0 mm; 11-07: 1…7°C, 0,0 mm; 11-08: 0…6°C, 0,0 mm;

Wykres: słupki = opad miesięczny, linia = średnia temperatura, pionowe kreski = średnie min–maks, ☀ = godziny słońca. Źródło: ERA5 / ERA5-Land (Copernicus) przez własny serwer Open-Meteo, 1996–2025.

Dla rodziny 5/5 – Pyłki (dla alergików)

W skrócie: Odczuwalne stężenia (≥50 ziaren/m³) w 2025 r.: olsza (9 dni, szczyt 5.03), brzoza (25 dni, szczyt 14.04), trawy (31 dni, szczyt 18.06), bylica (23 dni, szczyt 30.07).



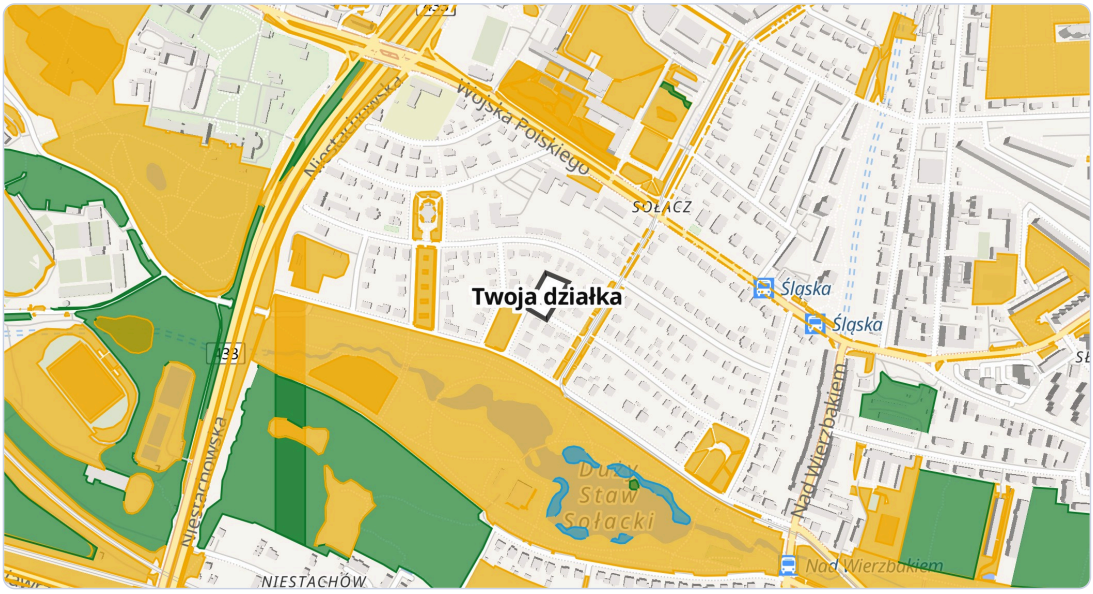
Roślina	Szczyt (ziaren/m³)	Dzień szczytu	Dni ≥50
olsza	3 210	2025-03-05	9
brzoza	1 525	2025-04-14	25
trawy	150	2025-06-18	31
bylica	259	2025-07-30	23
ambrozja	32	2025-09-02	0
oliwka	1	2025-05-03	0

Mapa ciepła: wiersze = rośliny, kolumny = dni roku, kolor = maksymalne dzienne stężenie (legenda pod wykresem). Źródło: CAMS Europe (Copernicus) przez własny serwer Open-Meteo, rok 2025 – model, nie pomiar.

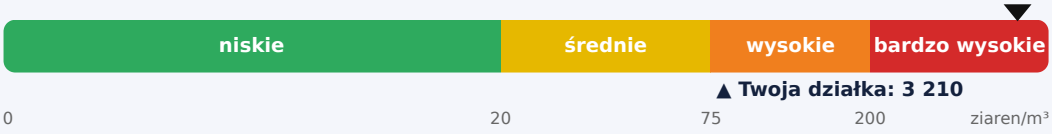
Dla rodziny – Skąd mogą pochodzić pyłki (najbliższa okolica)

W skrócie: kolorowe plamy na mapie to miejsca, z których pyłek może trafiać do działki. Im bliżej – tym większe znaczenie dla alergika.

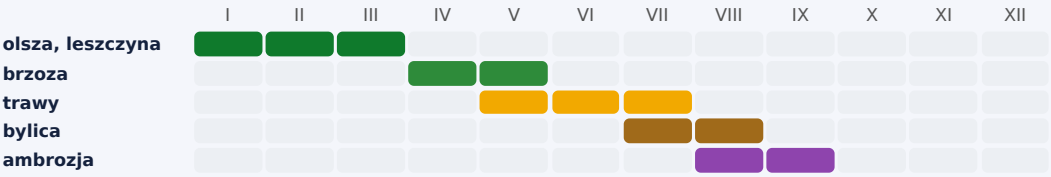
- **drzewa i lasy**: najbliżej **320 m** (płd.-wsch.) – olsza, leszczyna, brzoza, dąb – typowo luty–maj
- **łąki i trawy**: najbliżej **48 m** (płd.-zach.) – trawy – typowo maj–lipiec
- **mokradła i szuwary**: najbliżej **243 m** (południe) – trzcina, turzyce – typowo czerwiec–sierpień



Ile pyłku w szczycie sezonu? W 2025 r. najwięcej pyłku było w powietrzu **5.03.2025** – najsilniej pyliła wtedy **olsza**: ok. **3 210 ziaren w 1 m³ powietrza** przy działce. To poziom **bardzo wysokie** – w takie dni alergik zwykle odczuwa objawy, warto zamykać okna i brać leki.



Kiedy co pyli (typowo w Polsce):



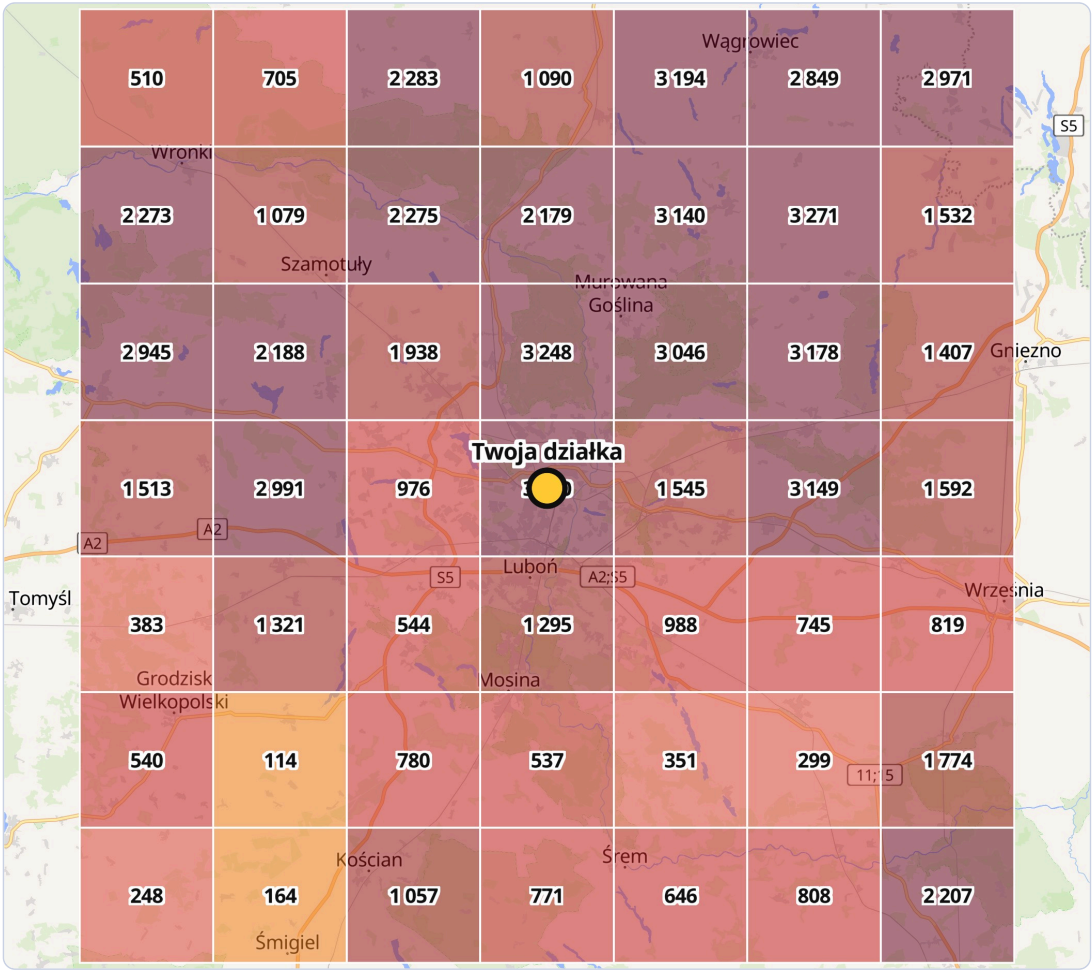
Wartość z modelu CAMS (Copernicus, siatka ok. 10 km) – to ilość pyłku w powietrzu w całej okolicy, nie pomiar na działce. Progi orientacyjne jak w komunikatach pyłkowych (drzewa: 20 / 75 / 200, trawy i chwasty: 20 / 50 / 100 ziaren/m³).

Źródła pyłku: OpenStreetMap (lasy, drzewa, łąki, trawniki, mokradła) – OSM nie podaje gatunków drzew, więc pokazujemy typ terenu i typowe gatunki. Okresy pylenia – typowe dla Polski.

306401_1.0020.AR_38.116

Dla rodziny – Pyłki w regionie (mapa)

Mapa pokazuje, **ile pyłku olszy było w powietrzu 5.03.2025** (najsilniejszy dzień sezonu 2025) w okolicy ok. 80 × 80 km wokół działki – każdy kwadrat to jeden punkt modelu CAMS z liczbą ziaren w 1 m³. Przy działce: **3 210**, w regionie od 114 do 3 271 ziaren/m³.



Ziaren/m³: 0–20 (niskie) 20–75 (średnie) 75–200 (wysokie) 200–500 (bardzo wysokie) 500–1 000 (bardzo wysokie) 1 000–2 000 (bardzo wysokie) > 2 000 (bardzo wysokie) **Twoja działka**

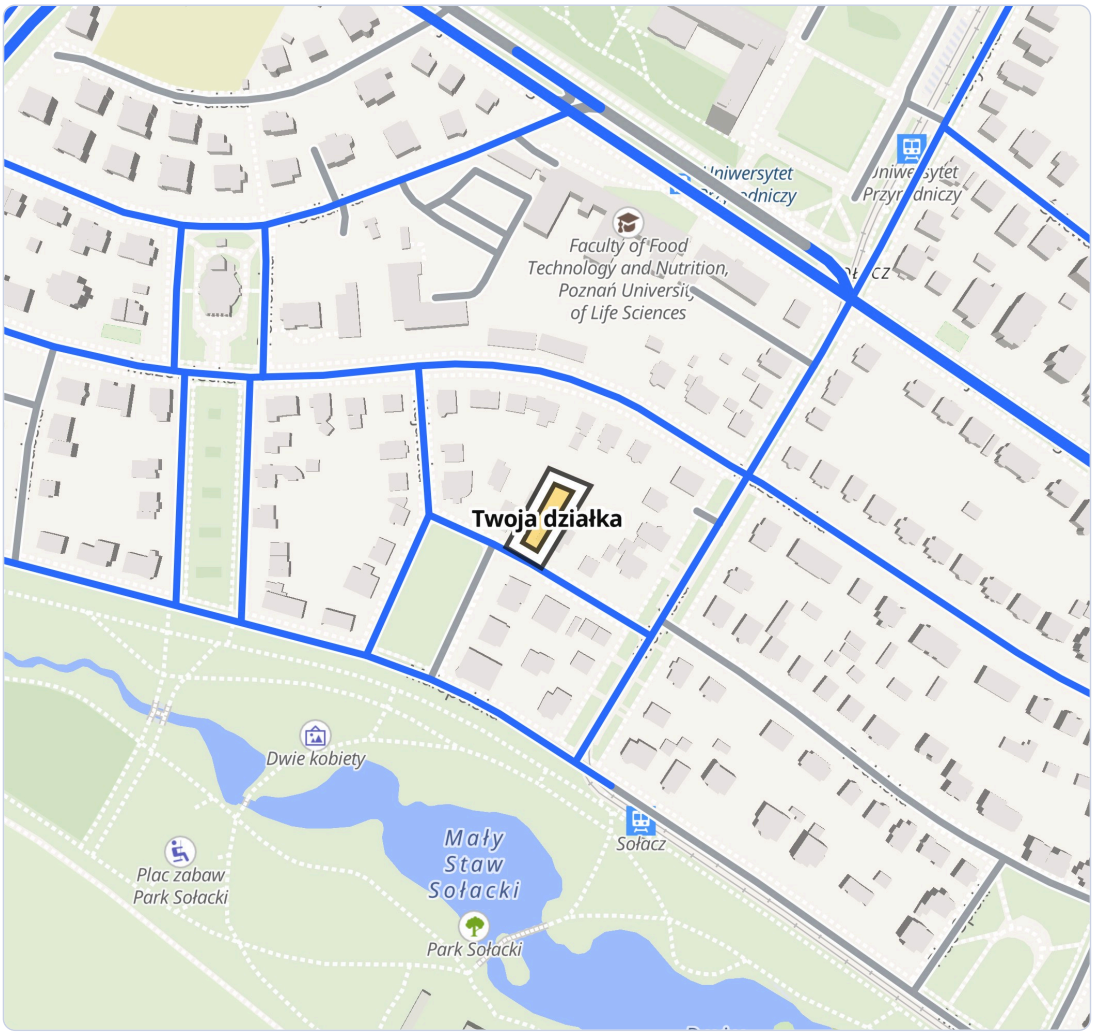
Im ciemniejsza czerwień, tym więcej pyłku; progi kolorów są takie same jak na skali na poprzedniej stronie (powyżej 200 = bardzo wysokie, odcienie czerwieni rozróżniają wyższe wartości).

Źródło: model CAMS (Copernicus) przez open-meteo, siatka ok. 10 km, maksimum godzinowe dnia – to model, nie pomiar. Podkład: mapa.imetroll.com (OpenStreetMap).

306401_1.0020.AR_38.116

Drogi dojazdowe – nawierzchnia

W skrócie: Najbliższa droga przy działce (przylega do działki): nawierzchnia **utwardzona (asfalt, beton lub kostka)**. W promieniu ok. 450 m: utwardzona (asfalt, beton lub kostka) 67 %, brak danych o nawierzchni 32 %, nieutwardzona (żwir, grunt) 2 % długości dróg.



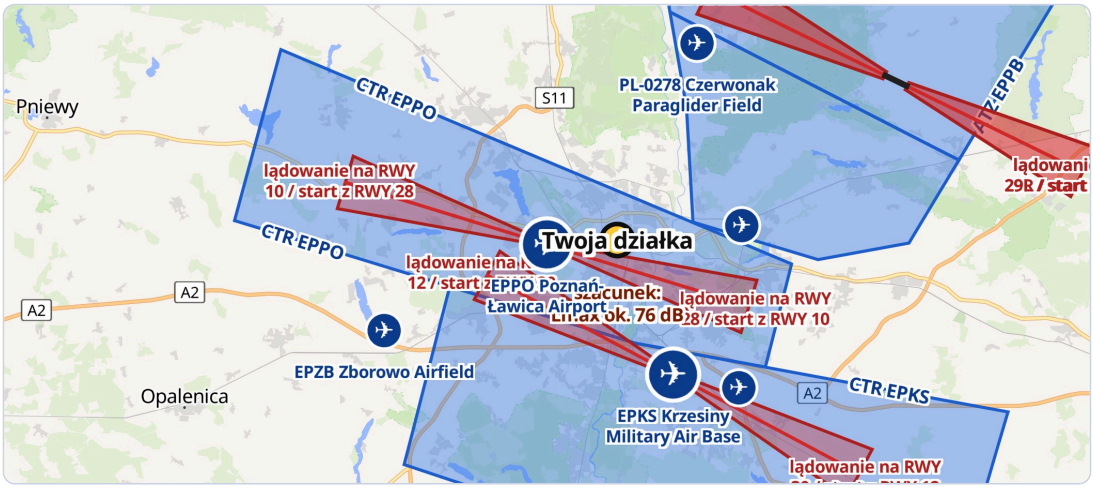
asfalt / beton · kostka / bruk / płyty · utwardzona (żwir, tłuczeń) · gruntowa (ziemia, piasek, trawa) · utwardzona (asfalt, beton lub kostka) · nieutwardzona (żwir, grunt) · brak danych o nawierzchni · **Twoja działka**

Źródło: nasza mapa mapa.imetroll.com (kafle wektorowe OpenMapTiles z danych OpenStreetMap, stan 31.05.2026; nawierzchnia w podziale utwardzona / nieutwardzona). Szare odcinki = brak opisu nawierzchni w danych – sprawdź na miejscu. Urzędowa baza BDOT10k (GUGiK, atrybut „nawierzchnia") jest udostępniana tylko jako paczki powiatowe do pobrania, nie jako usługa – dlatego jej nie odpytujemy w raporcie. Stan nawierzchni (dziury, sezonowe błoto) nie jest znany.

306401_1.0020.AR_38.116

Samoloty nad działką

W skrócie: Najbliższe lotnisko z ruchem samolotów: **Poznań-Ławica Airport** (EPPO) – **5,4 km**, kierunek zachód. Działka **nie leży pod przedłużoną osią pasa** (najbliższa oś: EPPO RWY 10/28, 1,9 km w bok od osi). **Szacunek** (model uproszczony, nie pomiar): EPPO – ok. 80 startów i lądowań dziennie na pas (ULC 2025). Samoloty przelatują ok. 1,9 km w bok od działki, nie bezpośrednio nad nią. Hałas pojedynczego przelotu przy działce: **ok. 71 dB** przy lądowaniu, **ok. 76 dB** przy starcie (Lmax); średnio całodobowo LDEN ok. **53 dB**. Wiążąco rozstrzyga oficjalny OOU (niżej). Działka jest w strefie **CTR EPPO** – tu samoloty i śmigłowce latają nisko przy lotnisku; drony tylko za zgodą.



strefa lotniska CTR / ATZ (wg PAŻP/AIP) lotnisko / lądowisko przedłużona oś pasa i korytarz podejść / startów (15 km w obie strony) **Twoja działka**

Każdy koniec pasa działa w obie strony: kierunek lądowań i startów zależy od **wiatru** (samoloty startują i lądują pod wiatr), więc nad tym samym miejscem raz przelatują samoloty **podchodzące do lądowania**, a raz **startujące**.

Strefy przestrzeni powietrznej nad działką	Wysokość strefy
CTR EPPO strefa kontrolowana lotniska (CTR)	od ziemi – ok. 700 m n.p.m.
TMA EPPO-NORTH A rejon kontrolowany lotniska (TMA) – samoloty zwykle wysoko	ok. 490 m n.p.m. – ok. 1 980 m n.p.m.
TMA EPPO-NORTH C rejon kontrolowany lotniska (TMA) – samoloty zwykle wysoko	ok. 1 980 m n.p.m. – FL95 (ok. 2 900 m)

Pas startowy	Położenie działki	Wniosek
EPPO RWY 10/28	3,8 km za progiem, 1937 m od osi	poza korytarzem osi
EPKS RWY 12/30	7,4 km za progiem, 7119 m od osi	poza korytarzem osi
PL-0001 RWY 11L/29R (oś przybliżona)	13,0 km za progiem, 20388 m od osi	poza korytarzem osi
PL-0001 RWY 11R/29L (oś przybliżona)	13,0 km za progiem, 20388 m od osi	poza korytarzem osi

Obszar ograniczonego użytkowania (hałas lotniczy): działki nie ma w wykazie działek OOU (Obszar ograniczonego użytkowania (OOU) lotniska Poznań-Ławica; obręb Golęcin jest częściowo w OOU, ale nie ta działka). Wykaz z 2012 r. – po podziałach numery mogą się różnić. Uchwała Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z 30 stycznia 2012 r. (zał. 7a i 7b – wykaz działek)

Źródła: strefy – openAIP (CC BY-NC 4.0) przez FlyBrief, plik OpenAir PL – pobrano 2.11.2026 (odwzorowanie AIP Polska/PAŻP); lotniska i pasy – OurAirports (domena publiczna) – pobrano 2.11.2026. Korytarz osi: ±300 m przy progu, poszerzany o 12 % odległości, do 15 km – uproszczenie, rzeczywiste trasy podejść i odlotów (SID/STAR) mogą skręcać wcześniej. Szacunek hałasu: Lmax odrzutowca typu A320 (podejście ok. 87 dB, start ok. 92 dB z 300 m), wysokość z typowej ścieżki 3° i wznoszenia ok. 8 %, kierunki 50/50, LDEN z podziału dzień/wieczór/noc 75/15/10 %; dokładność ±5–10 dB. Operacje: ULC 2025 (pasażerskie, bez GA i wojska). Strefy TSA/TRA/R są aktywne tylko czasowo. Dane informacyjne, nie do nawigacji.

Ryzyko powodzi (mapy zagrożenia powodziowego)

W skrócie: W promieniu 2,5 km od działki nie ma obszarów zagrożenia powodziowego na mapach Wód Polskich.



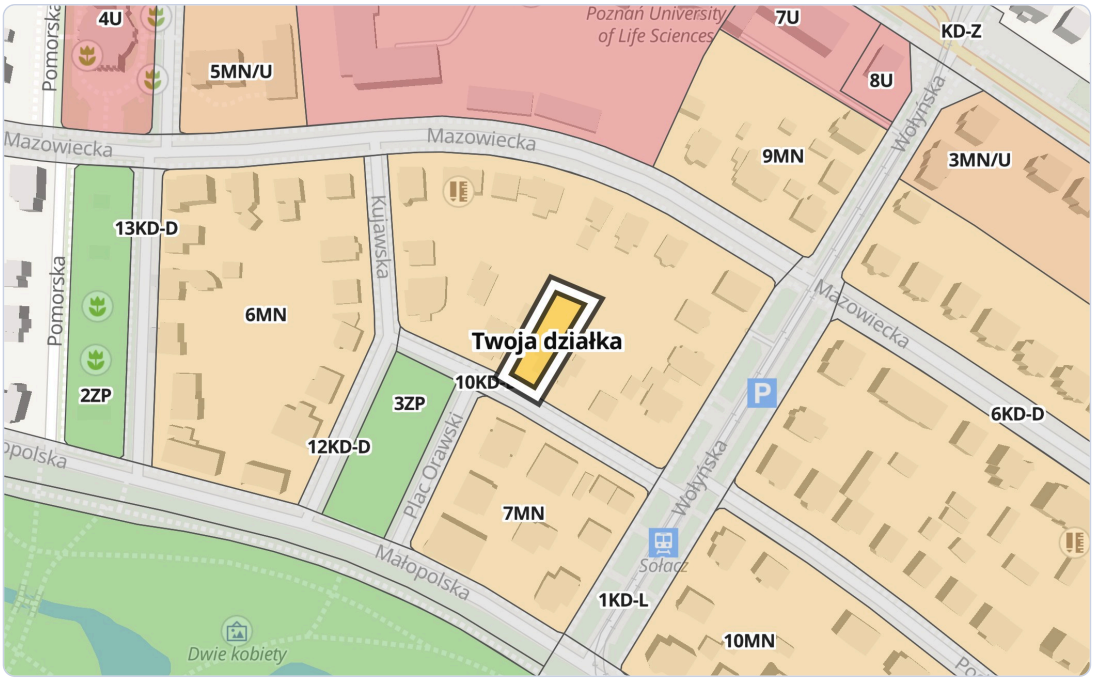
Q10% – woda średnio raz na 10 lat Q1% – raz na 100 lat Q0,2% – raz na 500 lat
zniszczenie wału przy Q1% **Twoja działka**

Scenariusz	Odległość od działki
Q10% – woda średnio raz na 10 lat	**brak w promieniu 2,5 km**
Q1% – raz na 100 lat	**brak w promieniu 2,5 km**
Q0,2% – raz na 500 lat	**brak w promieniu 2,5 km**
zniszczenie wału przy Q1%	**brak w promieniu 2,5 km**

Źródło: mapy zagrożenia powodziowego (MZP), Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – ISOK, usługa WMS INSPIRE (NZ.Fluvial), pobrano 3.11.2026. Warunki usługi: „brak ograniczeń w publicznym dostępie", „brak warunków dostępu i użytkowania". Mapy obejmują tylko rzeki objęte planami (nie obejmują lokalnych podtopień, wód opadowych ani małych cieków). Odległość liczona do granicy obszaru w promieniu 2,5 km.

Plan miejscowy – czy działka jest objęta planem?

W skrócie: Tak – działka jest objęta miejscowym planem Mpzp "SOŁACZ - CZĘŚĆ A" w Poznaniu, przeznaczenie: **8MN** (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna).



granica planu (GUGiK) tereny wg planu (kolory z rysunku planu / danych gminy) **Twoja działka**

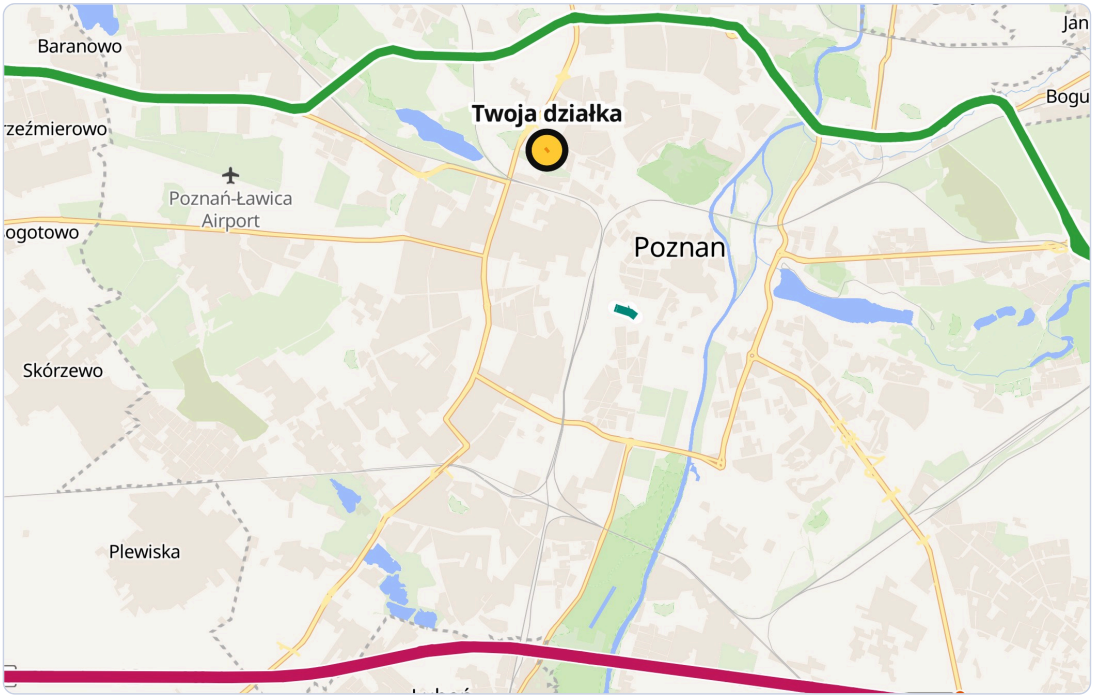
Plan	Obowiązuje od	Link
Uchwała Nr XXXVIII/644/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 22 listopada 2016 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "SOŁACZ - CZĘŚĆ A" w Poznaniu	2 sty 2017	uchwała (dokument) · rysunek planu

Plan ogólny gminy (nowy dokument wg ustawy z 2023 r.): w usłudze GUGiK jeszcze nie opublikowany dla tego miejsca.

Źródło: Krajowa Integracja Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego i usługa Planów Ogólnych Gmin (GUGiK, geoportal.gov.pl), pobrano 3.11.2026; symbol przeznaczenia – dane przestrzenne planu udostępnione przez gminę (jeśli są). Warunki usług: dostęp bez ograniczeń i bez opłat (AccessConstraints: NONE, Fees: brak opłat). Charakter informacyjny – wiążąca jest uchwała w dzienniku urzędowym, wypis i wyrys wydaje gmina.

Obwodnice i duże drogi w okolicy

W skrócie: Najbliższa duża droga (droga krajowa / główna DK 92) jest ok. **1,7 km** od działki. Najszybciej osiągalny węzeł (wjazd na autostradę / ekspresówkę): **10,9 km** w linii prostej, **ok. 21 min** autem (12,1 km). Duże drogi są dość daleko – w okolicy jest spokojniej, ale dojazd na trasę zajmie chwilę.



autostrada · droga ekspresowa · droga krajowa / główna · obwodnica · w budowie · planowana (plan miejscowy) · węzeł (zjazd) · **Twoja działka** · cienka szara linia = sieć dróg GDDKiA

Rodzaj drogi	Odległość od działki	Numer / nazwa
autostrada	**7,8 km**	A2 / S5 / S11
droga ekspresowa	**10,7 km**	
droga krajowa / główna	**1,7 km**	DK 92
obwodnica	**brak w promieniu 12 km**	
w budowie	**2,7 km**	
planowana (plan miejscowy)	**brak w promieniu 12 km**	

Źródła: drogi istniejące i w budowie – nasza mapa mapa.imetroll.com (OpenMapTiles z danych OpenStreetMap, © współtwórcy OpenStreetMap, licencja ODbL); drogi planowane – tereny dróg klasy KD-A / KD-S / KD-GP / KD-G z planu miejscowego (dane gminy, tylko w zasięgu planu); czas dojazdu – nasz serwer tras (Valhalla, OSM); sieć dróg zarządzanych przez GDDKiA – usługa WMS „Sieć drogowa" (geoportal.gov.pl, AccessConstraints: NONE). GDDKiA nie udostępnia otwartej usługi z drogami planowanymi (Mapa Stanu Budowy Dróg jest tylko w PDF) – planowane obwodnice spoza planu miejscowego sprawdź na gov.pl/web/gddkia. Pobrano 3.11.2026.

Podsumowanie i wnioski

8,5/10

Ocena lokalizacji – odległości pieszo (po drogach) do codziennych miejsc.

sklep: **550 m** (1,5 pkt) szkoła / przedszkole: **170 m** (2 pkt) przychodnia / lekarz: **920 m** (1 pkt) przystanek: **110 m** (2 pkt) apteka: **590 m** (1,5 pkt) zieleń: **50 m** (2 pkt)

Plan miejscowy	Działka jest objęta planem miejscowym (symbol 8MN).
Uzbrojenie	Woda, kanalizacja i prąd przebiegają przy działce.
Teren i powódź	Działka leży poza obszarami zagrożenia powodziowego.
Ukształtowanie terenu	Teren ma wyraźny spadek (różnica 5,1 m) – może podnieść koszt fundamentów.
Hałas	Wg oficjalnej mapy hałasu jest cicho (poniżej 55 dB).
Słońce	Nasłonecznienie: raczej zacienione.
Klimat i pyłki	Źródła pyłku (drzewa, trawy) są bliżej niż 100 m – ważne dla alergików.
Drogi dojazdowe	Dojazd drogą utwardzoną.
Lotnictwo	Hałas lotniczy w normie dla zabudowy mieszkaniowej.
Czas dojazdu	Pieszo: sklep 7 min, szkoła 7 min.
Ceny (RCN)	Mediana cen gruntu w okolicy: 1 998 zł/m² (8 transakcji).
Koszty	Podatek od gruntu: ok. 627 zł rocznie.

Wnioski generowane automatycznie według stałych reguł z danych w tym raporcie (bez AI). Kolor: zielony = korzystnie, pomarańczowy = zwróć uwagę, czerwony = ryzyko. Ocena lokalizacji: 6 kategorii (sklep, szkoła/przedszkole, przychodnia, przystanek, apteka, zieleń), za każdą ≤400 m = 2 pkt, ≤800 m = 1,5, ≤1200 m = 1, ≤2000 m = 0,5; suma przeliczona na skalę 0–10. Zieleń – odległość w linii prostej.

13. Źródła

Geometria i identyfikator działki	GUGiK ULDK (uldk.gugik.gov.pl), pobrano 2026-11-02
Geoportal	mapy.geoportal.gov.pl
Ortofotomapa	GUGiK – Geoportal (WMS ORTO)
Działki sąsiednie	GUGiK KIEG (integracja.gugik.gov.pl)
Księgi wieczyste	przegladarka-ekw.ms.gov.pl (Ministerstwo Sprawiedliwości)
Podkład mapowy	© OpenStreetMap contributors, © OpenMapTiles (mapa.imetroll.com)
Model terenu	Mapterhorn DEM (mapa.imetroll.com/terrain)
Adres	© OpenStreetMap contributors (Nominatim)
Plany miejscowe	GUGiK KIMP (mapy.geoportal.gov.pl/wss/ext/KrajowaIntegracjaMiejscowychPlanowZagospodarowaniaPrz
Plany ogólne (POG)	GUGiK (mapy.geoportal.gov.pl/wss/ext/PlanyOgolneGmin)
Zbliżenie, budynki, teren, powódź, ceny, okolica	GUGiK ORTO, ULDK, NMT 1 m, KIEG; ISOK (PGW Wody Polskie); RCN; GDOŚ; NID; © OpenStr
Uzbrojenie terenu	GUGiK KIUT – GESUT (integracja.gugik.gov.pl)
Miejsca w pobliżu	© OpenStreetMap contributors (Overpass API)
Podatki gminne	sprawozdanie SP-1 cz. A Ministerstwa Finansów (dane.gov.pl), wojewódzkie dzienniki urzędo
Data raportu	2026-11-02

Raport informacyjny. Nie jest dokumentem urzędowym ani wypisem z rejestru. Powierzchnia orientacyjna obliczona z geometrii granic; wiążąca jest powierzchnia w ewidencji gruntów i budynków (EGiB) prowadzonej przez starostwo.