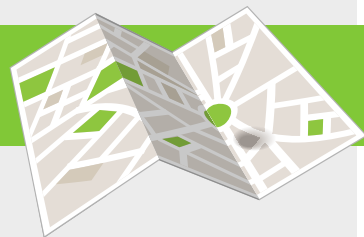


CO I GDZIE SPRAWDZIĆ PRZED ZAKUPEM DZIAŁKI BUDOWLANEJ?

NIE KUPUJ DZIAŁKI „W CIEMNO”



1 GEOPORTAL KRAJOWY



<http://mapy.geoportal.gov.pl>



Wielkość i kształt działki

Czy wymiary działki umożliwiają realizację zaplanowanej inwestycji?

Funkcjonalna działka pod dom powinna mieć powierzchnię **min. 7 arów** i być w obrysie kwadratu lub prostokąta.

Jeśli szerokość działki jest mniejsza niż 16m to umiejscowienie funkcjonalnego budynku zgodnie z warunkami technicznymi* będzie sporym wyzwaniem.

Również na działce w obrysie trójkąta, nawet o powierzchni 20 arów, ciężko usytuować dom.

*Odległości od granicy działki, w jakich można postawić dom określono w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2002 r.,Nr 75, poz.690 ze zm.). Odległości te powinny być również określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.



Usytuowanie działki względem drogi

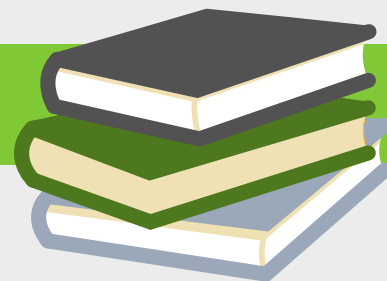
Droga od strony północnej umożliwia najbardziej optymalne usytuowanie budynku, z ogrodem od południa, sypialnią od wschodu oraz salonem od zachodu.

Również droga od strony wschodniej umożliwia rozłożenie pomieszczeń w sposób zbliżony do optymalnego.





2 KSIĘGA WIECZYSTA



<http://ekw.ms.gov.pl>

Stan prawny nieruchomości - Księgi wieczyste są jawne i każdy ma prawo wglądu bez potrzeby uzasadniania w jakim celu chce zapoznać się z wpisami.

Jeśli nie posiadasz numeru KW, można go uzyskać w wydziale ds. geodezji i kartografii starostwa powiatowego na podstawie numeru działki z geoportalu.



Oznaczenia właściciela nieruchomości - dział I

Nie należy kupować nieruchomości od osoby, która nie jest wyszczególniona w KW jako właściciel. Nabywca w takim przypadku nie jest chroniony **rękojmą wiary publicznej ksiąg wieczystych**.



Ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością - dział III

W dziale tym zapisane są istotne ograniczenia, np. prawo pierwokupu, wpis o wszczęciu egzekucji przez komornika, wpis o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego, itp.



Hipoteka - dział IV

W dziale tym zapisane są hipoteki obciążające nieruchomość, roszczenia, wysokość odsetek oraz wierzyciel, na rzecz którego hipoteka została ustanowiona.

Zakupując nieruchomość obciążoną hipoteką, należy liczyć się z tym, że wierzyciel może dochodzić zaspokojenia wierzytelności od nowego właściciela.



**3**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Biuletyn Informacji Publicznej (BIP)
na stronie internetowej gminy
(zakładki „prawo miejscowe”
lub „zagospodarowanie przestrzenne”)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawiera przeznaczenie nieruchomości, granice danego przeznaczenia terenu, a także ustalenia dotyczące np. linii zabudowy.



Przeznaczenie terenu

Określone w planie zagospodarowania **przeznaczenie terenu na jakim leży dana działka**, decyduje o tym, co będzie można na niej wybudować. Przykładowo: budownictwo jednorodzinne, wielorodzinne, tereny zabudowy usługowej, tereny rolnicze i in.



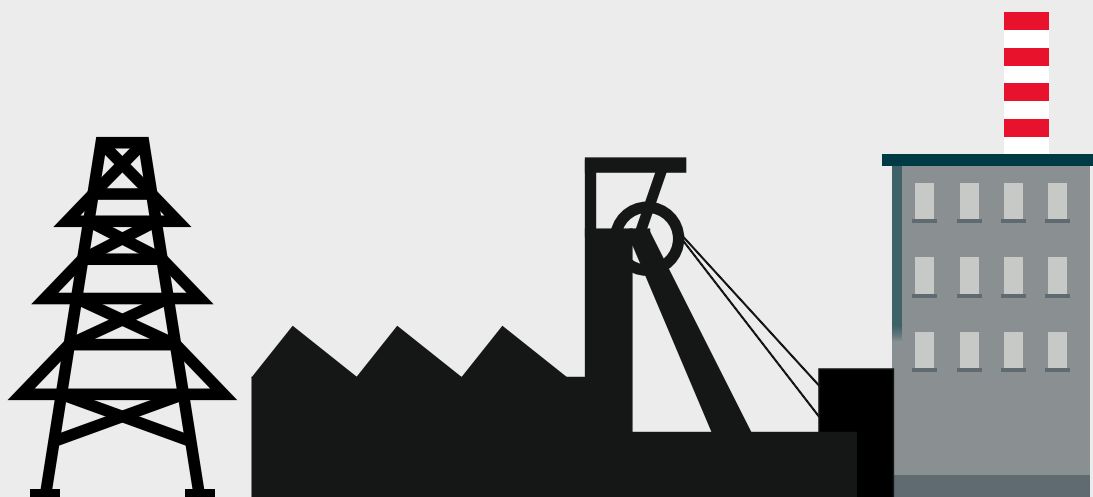
Przeznaczenie sąsiednich terenów

Warto sprawdzić także plan dla sąsiadujących działek – czy w pobliżu nie jest **planowana obwodnica, obiekty produkcyjne lub składowisko odpadów**.



Eksploracja górnicza

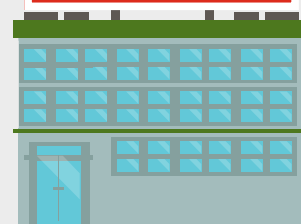
Czy nieruchomość jest położona na terenach byłej, obecnej lub planowanej eksploatacji górniczej?





4 STAROSTWO POWIATOWE

Starostwo Powiatowe



☐ Wyłącznie gruntów z produkcji rolnej

Jeśli działka przed opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była zapisana **w rejestrze gruntów jako działka rolna**, to taką nadal pozostaje.

Oznacza to, że należy wyłączyć ją z użytkowania rolniczego, składając wniosek w starostwie powiatowym.

☐ Uzbrojenie działki

Warunkiem niezbędnym do wydania pozwolenia na budowę jest dostęp parceli do drogi publicznej oraz możliwość podłączenia mediów.

Najlepiej jeśli działka posiada w swoich granicach, albo tuż obok, przyłącza do wszystkich niezbędnych mediów, takich jak:

- ☐ energia elektryczna
- ☐ gaz ziemny
- ☐ woda
- ☐ kanalizacja

O dostępie do drogi oraz możliwości przyłącza mediów dowiemy się w wydziale ds. geodezji i kartografii starostwa powiatowego oraz w lokalnych przedsiębiorstwach dystrybucji.

☐ Przewody infrastruktury podziemnej

Czy na działce nie ma instalacji lub urządzeń infrastruktury podziemnej?

Istniejące instalacje będące w aktywnym użyciu mogą powodować **kłopoty z usytuowaniem lub fundamentowaniem budynku**.

Przebieg istniejących instalacji można sprawdzić w wydziale ds. geodezji i kartografii starostwa powiatowego.



5 WIZJA LOKALNA



Warunki gruntowe na działce

Należy sprawdzić **rodzaju gruntu** pod względem jego nośności oraz poziom wód gruntowych.

Informację taką można uzyskać u okolicznych sąsiadów albo z map geodezyjnych w urzędzie gminy lub miasta. W razie wątpliwości należy zlecić badania uprawnionemu geotechnikowi.

Immisje

Czy działania właścicieli nieruchomości sąsiednich nie zakłócają korzystania z nieruchomości ponad przeciętną miarę (**hałas, nieprzyjemne zapachy, wibracje**)?

Sprawdź czy w okolicy nie znajdują się uciążliwe obiekty, takie jak: zakład przemysłowy; wysypisko śmieci; hodowla zwierząt; oczyszczalnia ścieków; transformator.

Warto ponowić oględziny po zmierzchu, kiedy niektóre źródła hałasu (np. ujadające psy, pracujący w pobliżu klimatyzator) stają się bardziej uciążliwe.

Obiekty użyteczności publicznej

Warto określić odległości od istotnych obiektów użyteczności publicznej takich jak: przystanek komunikacji publicznej, **ośrodek zdrowia, szkoła, przedszkole**, sklepy.