



Abakon[®]
budowa domów



Poradnik kupującego działkę budowlaną

Opracowanie:

inż. Marcin Szeliga, m.szeliga@abakon.com, 886 437 759

mgr inż. Daniel Koźlik, kontakt@intecon.pl, 509 750 050

Plan webinaru:

BLOK 1: PRAWO I DOKUMENTY

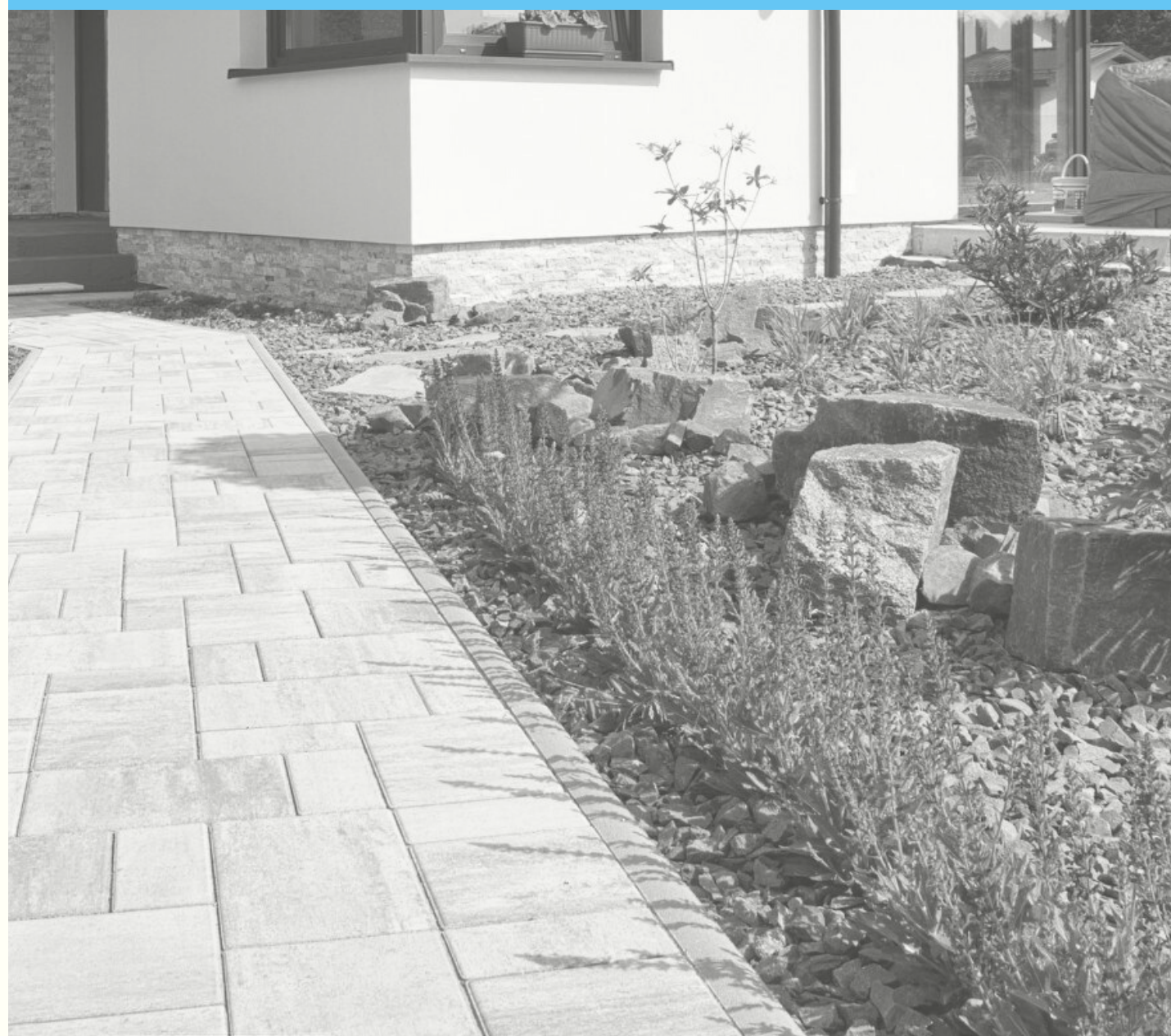
- Działka budowlana;
- Warunki Zabudowy, MPZP;
- Zabudowa MN, MNU, zagrodowa;
- Minimalne odległości;
- Odległości przepisy PPOŻ;
- Dojazd do działki;

BLOK 2: BUDOWLANY

- Optymalne usytuowanie budynku;
- Media;
- Grunty;
- Szkody górnicze, osuwiska, tereny zalewowe;

BLOK 3: NOTARIUSZ I FINANSE

- Wymagane dokumenty;
- Koszty notarialne;
- Negocjacje ceny;



BLOK 1

Prawo

i

dokumenty



• Działka budowlana

1. Ustawa o planowaniu i zagosp. przestrzennym (27-03-2003) - nieruchomość gruntowa lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, **dostęp do drogi publicznej** oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

• WZ i MPZP - podstawowy dokument

Warunki Zabudowy - gdy działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - akt prawna gminy, powstaje w drodze uchwały.

Obydwa powyższe dokumenty określają dokładnie:

- co można na działce wybudować,
 - jakich gabarytów oraz w jakim stylu (pow. zabudowy, wysokości, kąty dachów, rodzaje pokryć, kolorystyka elewacji)
 - jaka będzie odległość budynku od drogi,
 - jakie inne obostrzenia obowiązują na danym terenie
-

WZ

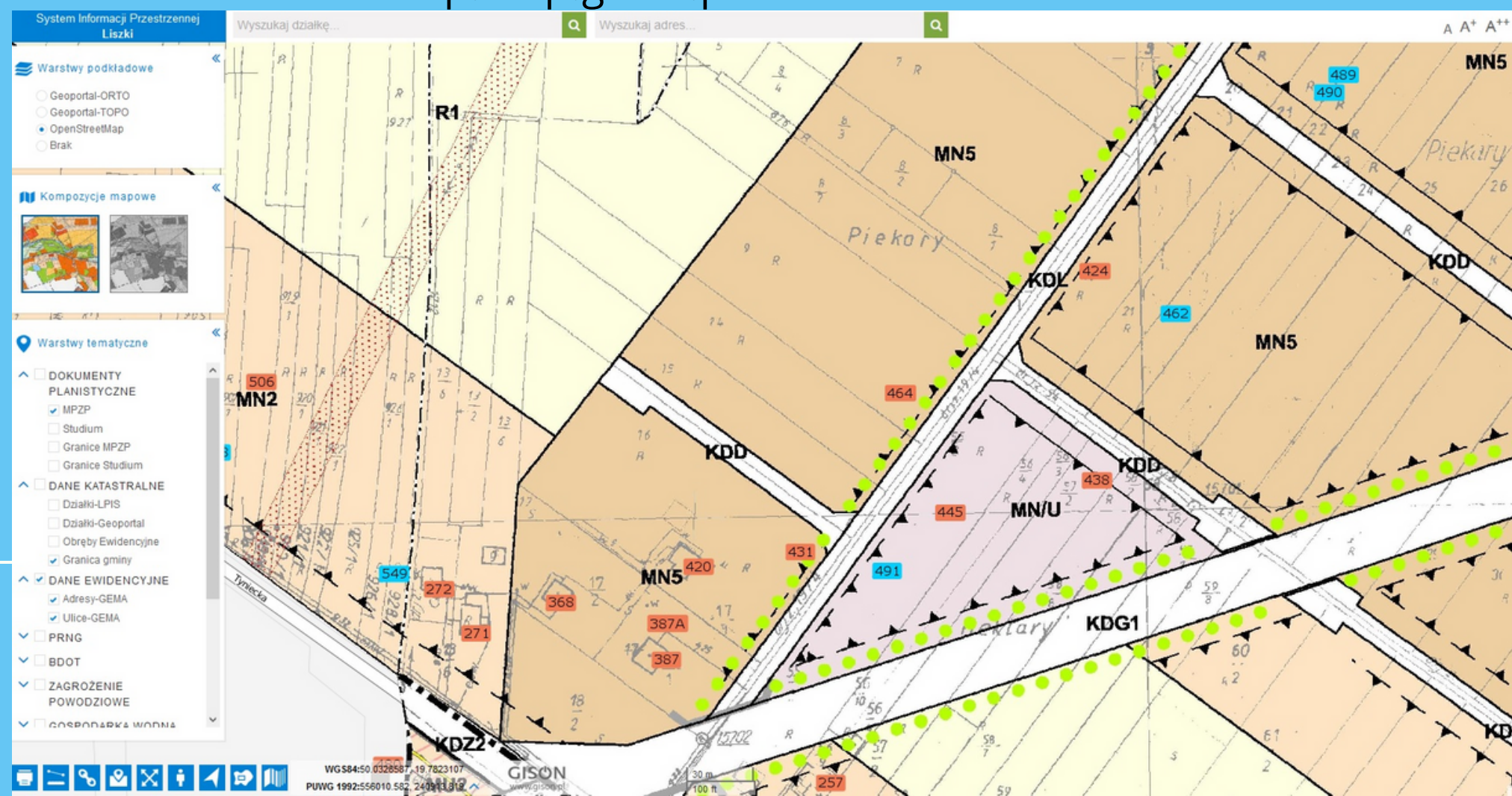
JAK ZAŁATWIĆ?

- Pobrać wniosek o wydanie WZ ze strony odpowiedniej gminy.
- Złożyć wnioski o zapewnienia dostaw mediów do poszczególnych spółek (woda, kanalizacja, energia elektryczna, gaz)
- Wyciągnąć ze starostwa/gminy mapy:
 - 1 szt. mapy zasadniczej czystej dla działki
 - 1 szt. mapy zasadniczej obejmującej obszar działki w promieniu 3x szerokości frontu działki ale nie mniej niż 50m (potrzebne do analizy)
 - kopia mapy ewidencyjnej
- Wrysować na mapę (naszkicować) gabaryty docelowego projektu,
- Opisać poszczególne wymagane parametry podane we wniosku,

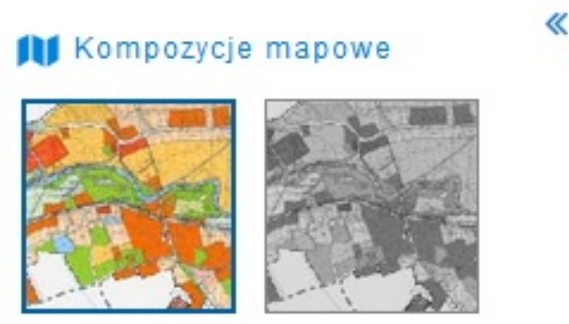
MPZP

JAK ZAŁATWIĆ?

- Złożyć wniosek w gminie lub przez epuap.gov.pl
 - Lub
 - Poszukać planu online np. SIP, SIT, EMAPA, GEOPORTAL, GISON
- <http://sip.gison.pl/liszki>



- Warstwy podkładowe
- Geoportal-ORTO
 - Geoportal-TOPO
 - OpenStreetMap
 - Brak



- Warstwy tematyczne
- DOKUMENTY PLANISTYCZNE
 - MPZP
 - Studium
 - Granice MPZP
 - Granice Studium
 - DANE KATASTRALNE
 - Działki-LPIS
 - Działki-Geoportal
 - Obręby Ewidencyjne
 - Granica gminy
 - DANE EWIDENCYJNE
 - Adresy-GEMA
 - Ulice-GEMA
 - PRNG
 - BDOT
 - ZAGROŻENIE POWODZIOWE
 - GOSPODARKA WODNA



Oznaczenia

MN, MNU, R, MNR



WGS84:50.0249844, 19.8069066
PUWG 1992:557780.983, 240057.304

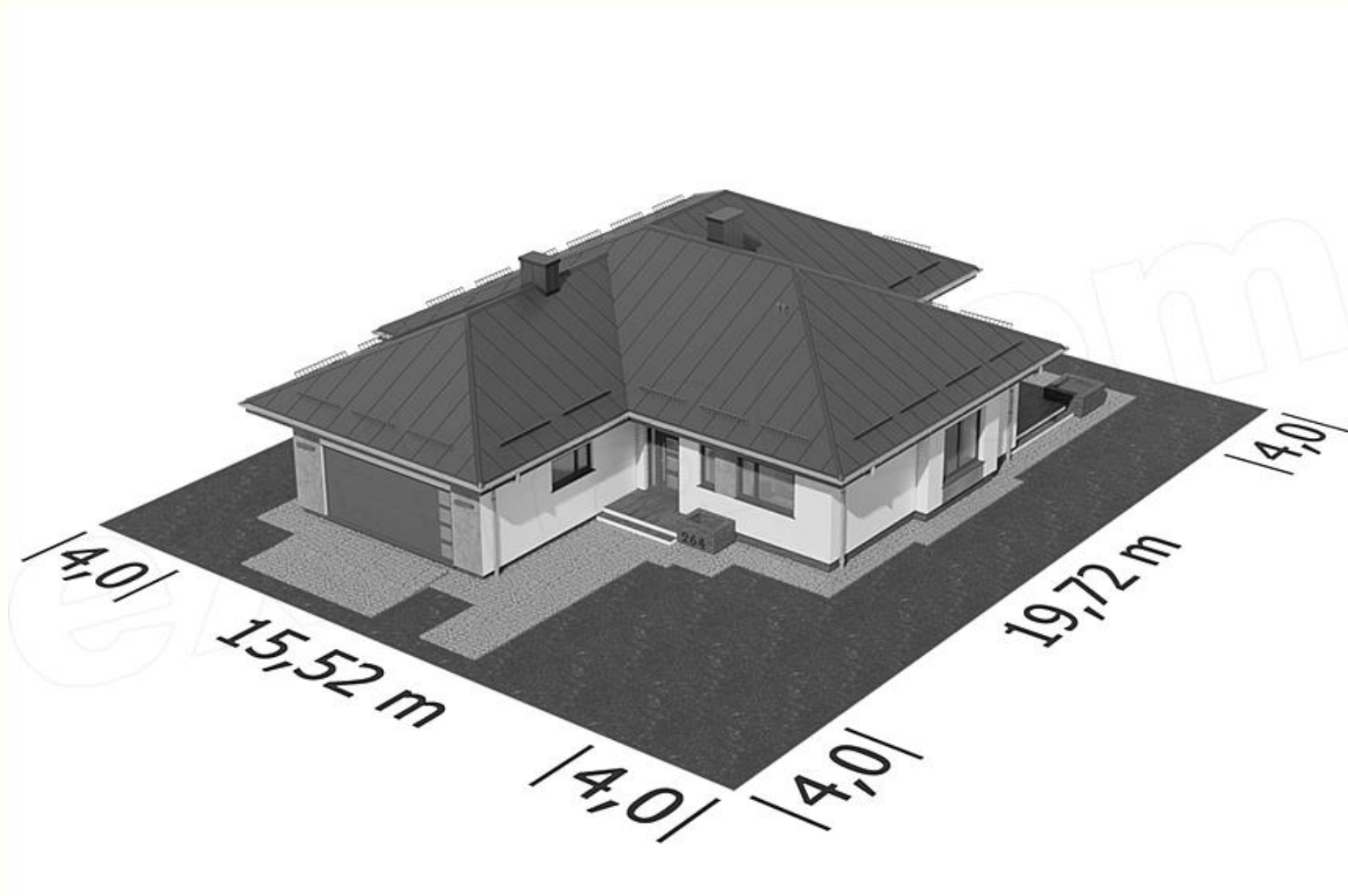
GISON
www.gison.pl

30 m
100 ft

ODLEGŁOŚCI

DZIAŁKI "NORMALNE" >16M

- 4 m od granicy działki gdy mamy okna,
- 3 m od granicy działki gdy okien brak
- zwrócić uwagę na linię zabudowy (nieprzekraczalna/obowiązująca)
- zwrócić uwagę na powierzchnię zabudowy dla działki



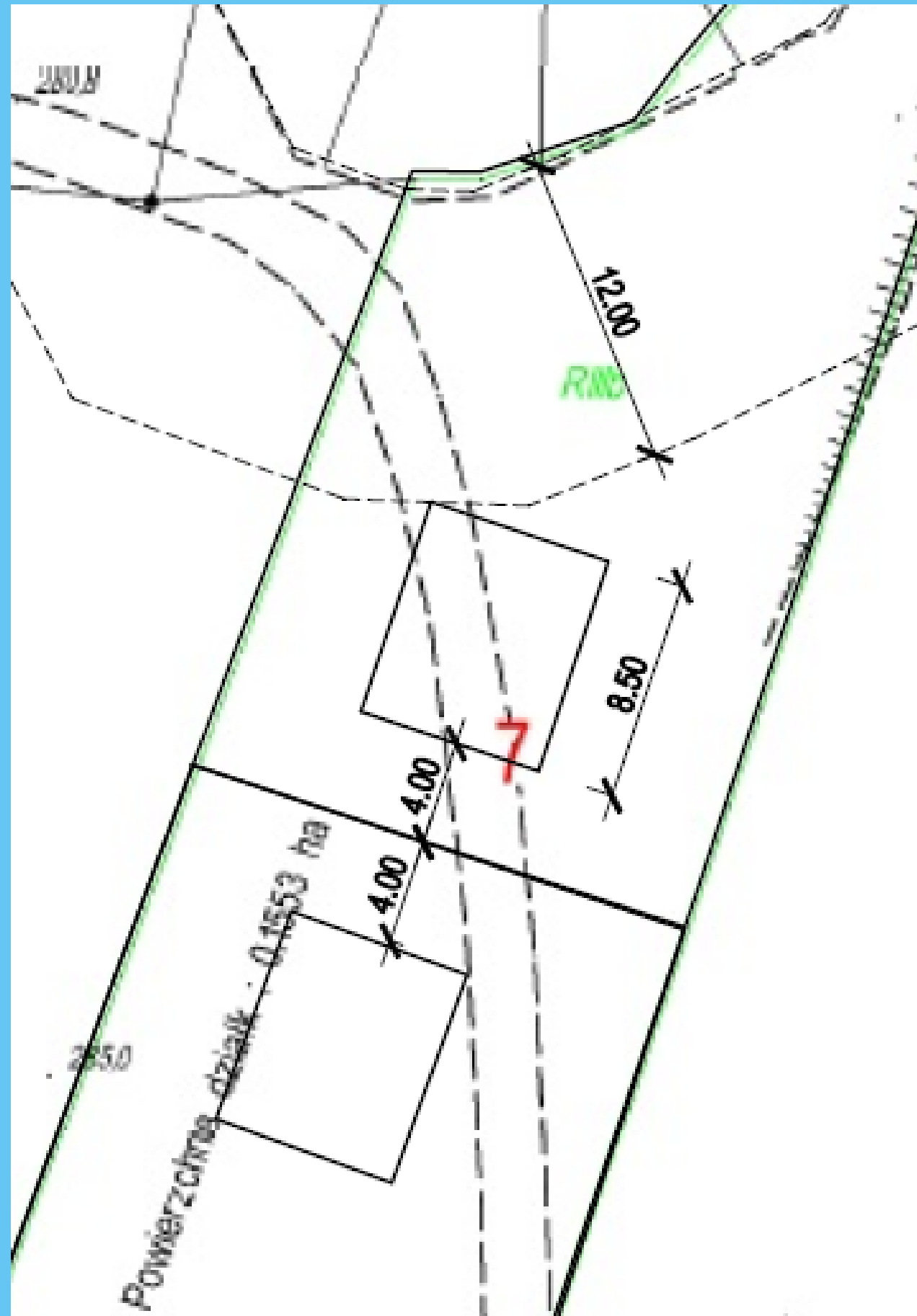
ODLEGŁOŚCI

DZIAŁKI "WĄSKIE" <=16M

- 4 m od granicy działki gdy mamy okna,
- 1,5 m od granicy działki gdy okien brak (max wysięg okapu 0,5m)
- zwrócić uwagę na linię zabudowy (nieprzekraczalna/obowiązująca)
- zwrócić uwagę na powierzchnię zabudowy dla działki
- uwaga na sąsiednie budynki - odrębne przepisy



ODLEGŁOŚCI PRZEPISY PPOŻ



DZIAŁKA NIEOPODAL LASU

- 12 m od granicy lasu gdy ściany oraz dach NRO,
- 16 m od granicy lasu gdy ściany lub dach standardowe,
- jest wyjątek - 4 m od granicy dla szczególnych przypadków,

DZIAŁKA Z SĄSIEDZTWEM

- 8 m od ściany budynku sąsiedniego na sąsiedniej działce (gdy okna),
- 6 m od ściany budynku sąsiedniego na sąsiedniej działce (gdy bez okien),
- dopuszczalne zbliżenie jeśli spełnimy wymogi PPOŻ (np. niepalna elewacja, podbitka, pokrycie dachowe), lub ściana ogniowa,

DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

JAK ZBADAĆ?

- Sprawdzić służebności / darowizny / udziały w drodze (NR KW),
- Zapytać w urzędzie o dostęp działki do drogi publicznej,
- Sprawdzić kto jest właścicielem drogi lub np. mostku (gmina/skarb państwa/Wody Polskie),



BLOK 2

Budowlany



USYTUOWANIE BUDYNKU

NA CO ZWRÓCIĆ UWAGĘ?

- Orientacja wjazdu na działkę - korzystny od PN lub PN-WS.
- Ukształtowanie terenu,
- Sąsiedztwo,
- Widoki,
- Sąsiednie MPZP - wysokości, pow. zabudowy, zacielenienie
- Plany rozbudowy okolicy



MEDIA

JAK SPRAWDZIĆ?

- Kopia mapy zasadniczej - starostwo/gmina,
- sip/geoportal/e-mapa,
- Zapewnienia dostaw mediów - wnioski online / listowne.

NA CO UWAŻAĆ?

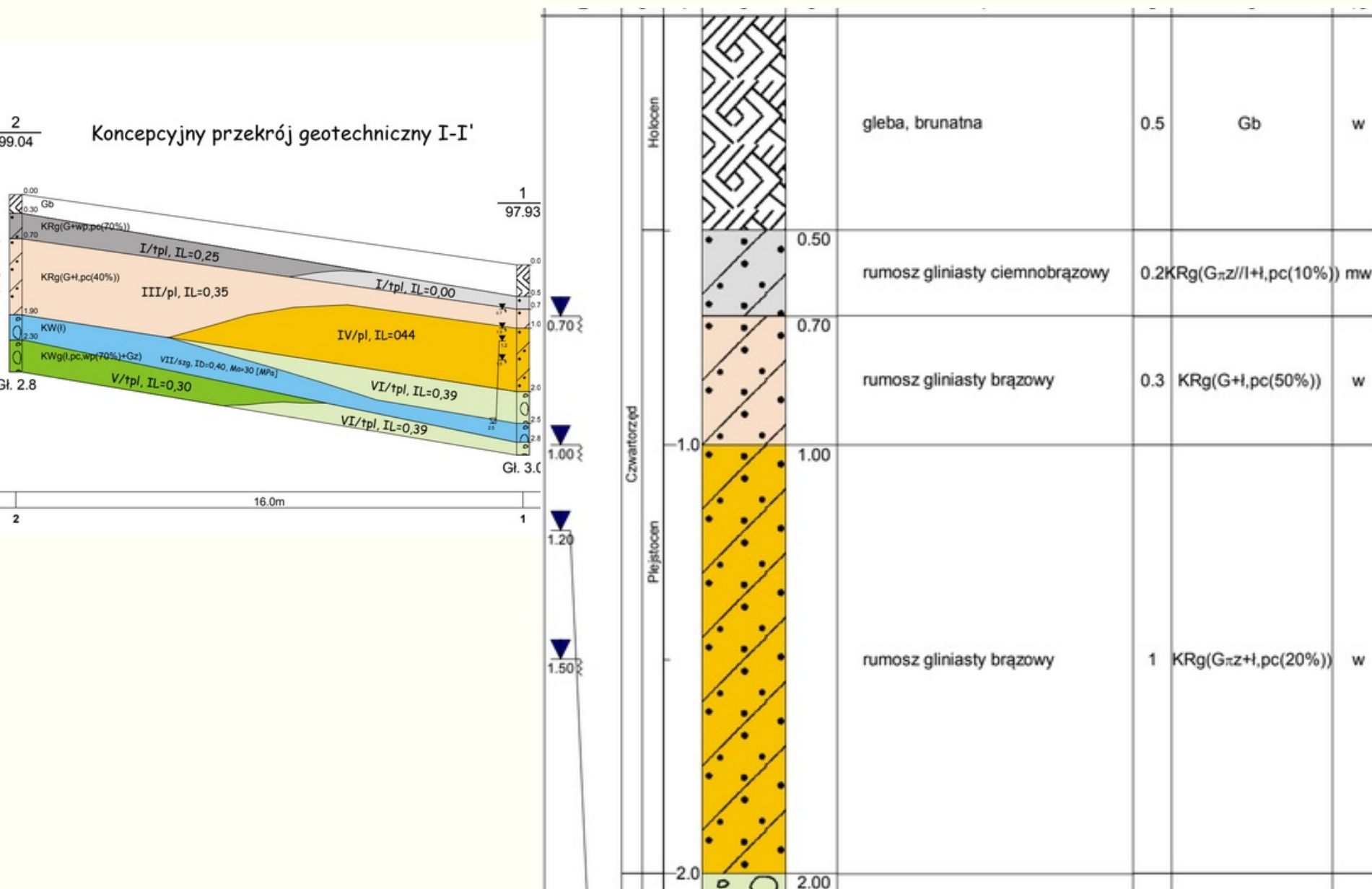
- Istniejące linie energetyczne niskiego/średniego/wysokiego napięcia,
- Magistrale sieci wodnych, gazowych, linie zasilające biegnące przez działkę,
- Gdy brak kanalizacji - sprawdzić MPZP/WZ jakie rozwiązanie jest przewidziane do odprowadzenia ścieków.



JAKOŚĆ GRUNTÓW

BADANIA GEOTECHNICZNE

- 1 - 2 odwierty na głębokość 4 m,
- gdy słaba jakość gruntów wymagane wzmocnienia lub wymiana



SZKODY, OSUWISKA

ZAPISY W MPZP/WZ

- czasem brak zapisów w MPZP - konieczne ustalenie czy są szkody górnicze lub czy są osuwiska, zalewy,
- wniosek do Okręgowego Urzędu Górniczego lub kopalni,
- wzmocnienia konstrukcji budynku uzależnione od kategorii szkód
- możliwość częściowej refundacji nakładów na wzmocnienia z kopalni,
- gdy teren zalewowy - kłopoty z ubezpieczeniem budynku,

BLOK 3

Notariusz

i

finanse



NOTARIUSZ

Do sprzedaży:

- nr działki, nr Księgi Wieczystej,
- wypis i wyrys z MPZP lub Warunki Zabudowy, (gmina)
- zaświadczenie o Rewitalizacji (gmina, często przy MPZP),
- wypis i wyrys z rejestru gruntów do celów prawnych (starostwo),
- zaświadczenie w związku z ustawą o lasach (starostwo),
- umowa nabycia nieruchomości,

Koszty:

- PCC - 2% od wartości działki
- Taksa notarialna - przy wartości >60 tys. zł, max taksa 1010zł + 0,4% od nadwyżki powyżej 60 tys zł.,
- VAT 23% od naliczonej taksy notarialnej,
- Odpis z aktu notarialnego ok. 6 zł od każdej strony,
- Opłata sądowa przy założeniu KW - 60 zł,
- Opłata sądowa za wpis w KW - 200 zł,
- Opłata sądowa za wykreślenie hipoteki - 100 zł,

NEGOCJACJE CENY

SPRZEDAJĄCY

- brak mediów,
- brak ogrodzenia,
- słabej jakości droga dojazdowa,
- zarośnięta działka,
- brak dostępu do drogi publicznej,
- brak oświetlenia ulicznego,

NOTARIUSZ I POŚREDNICY

- wyszukać kilka ofert notariuszy i sprawdzić ich taksy notarialne
- standardowa prowizja pośrednika 3-5% - negocjować, negocjować i jeszcze raz negocjować,

Dziękujemy za uwagę i
zapraszamy.



mgr inż. Daniel Koźlik,
kontakt@intecon.pl,
509 750 050

The logo for Abakon is contained within a white circular background. It features the word "Abakon" in a bold, blue, sans-serif font with a registered trademark symbol (®) to its upper right. Below the main text, the tagline "budowa domów" is written in a smaller, italicized, blue font.

inż. Marcin Szeliga,
m.szeliga@abakon.com, 886
437 759