

## **Dokumenty potrzebne przy nabyciu ziemi**

Kupno nieruchomości praktycznie w każdym wypadku wiąże się z koniecznością skompletowania szeregu dokumentów. Pozwalają one nie tylko sprawdzić stan prawny, status i przeznaczenie danego gruntu, lecz także są nieodzowne podczas spisywania umowy sprzedaży u notariusza. Oprócz omówionej w poprzednim artykule księgi wieczystej, w przypadku zakupu działki niezwykle istotny jest wypis i wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego oraz Decyzja o Warunkach Zabudowy.

### **Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP)**

Dokument ten omówiony został we wcześniejszym artykule ([link](#)), warto dodać tutaj jednak, że jest on niezbędny do uzyskania pozwolenia na budowę. Chcielibyśmy też wyjaśnić pokrótce, jak uzyskać wypis i wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. W tym celu należy udać się do urzędu gminy/miasta właściwego ze względu na lokalizację nieruchomości. Trzeba pamiętać, że wnosząc o wydanie dokumentu, będziemy potrzebować następujące informacje dotyczące gruntu: numer ewidencyjny działki, jej adres oraz arkusz mapy. Dane te widnieją w księdze wieczystej, lecz uzyskać je można także w urzędzie gminy.

Wysokość opłaty za wydanie wypisu i wyrysu uzależniona jest od objętości dokumentu, nie powinna jednak być wyższa niż 250 zł. Kwotę tę uiszczamy w kasie urzędu lub przelewem na wskazany rachunek bankowy.

Kolejnym krokiem jest wypełnienie wniosku, którego wzór powinniśmy znaleźć na stronie internetowej urzędu bądź na miejscu. Zawierać on powinien nasze dane, dane organu wydającego dokument, prośbę o wydanie wypisu i wyrysu z dokładnym oznaczeniem, jakiej nieruchomości ma dotyczyć oraz wskazanie sposobu jego odbioru.

Wniosek wraz z dowodem uiszczenia opłaty składamy w urzędzie gminy/miasta bądź nadajemy na poczcie w formie listu poleconego. Czas oczekiwania na wydanie wypisu i wyrysu wynosi maksymalnie 30 dni.

### **Decyzja o Warunkach Zabudowy (WZ)**

Z wnioskiem o wydanie Decyzji o Warunkach Zabudowy występujemy do urzędu gminy/miasta przed lub po zakupie nieruchomości. Dokument ten potwierdza, że na działce istnieje możliwość realizacji zaplanowanej przez nas inwestycji a także określa: parametry obiektu (takie jak np. powierzchnia, wysokość i linie zabudowy), warunki zagospodarowania i użytkowania terenu oraz informacje na temat przyłączenia się do mediów.

Formularz wniosku dostępny jest w wydziale architektury urzędu gminy/miasta. Oprócz tego dokumentu, ubiegając się o wydanie WZ należy złożyć:

- kopię mapy zasadniczej do celów opiniodawczych. Powinna ona obejmować cały teren nieruchomości oraz jej najbliższego sąsiedztwa (tj. w promieniu 30 metrów). Na kopii należy obrysować granice działki oraz i zaznaczyć zarys planowanej zabudowy.

- wypis z rejestru gruntów – istotny z tego względu, iż informuje on, czy w granicach działki położone są grunty leśne/rolne (aby stwierdzić, czy teren należy wyłączyć spod produkcji leśnej/rolnej). Dokument określa ponadto powierzchnię nieruchomości. Wypis zawierać też może dane właściciela, wysokość jego udziału w gruncie a także informacje np. o przysługującej/ciążącej służebności. O dokument ten wnioskujemy w wydziale geodezji urzędu gminy/miasta.

- zapewnienia dostawy mediów (wstępne) – wymagane zazwyczaj wyłącznie w przypadku dużych inwestycji a także wtedy, gdy planowany budynek będzie znacznie oddalony od istniejących już zabudowań. Z uwagi na dość skomplikowane procedury, o pomoc w dopełnieniu tych formalności (o ile będzie to konieczne) radzimy poprosić architekta zajmującego się tworzeniem projektu budynku.

Należy podkreślić, że wypełnienie wniosku o wydanie WZ wiąże się z koniecznością określenia wizji planowanej inwestycji. Dotyczy to przybliżonego sposobu zagospodarowania działki (np. czy oprócz domu chcemy wybudować też obiekt gospodarczy, garaż wolnostojący itp.) i sprecyzowania, czy nasze zamiary wpłyną na środowisko przyrodnicze (np. ile drzew chcielibyśmy wyciąć, ustalenie poziom hałasu związanego z budową warsztatu itp.). Naturalnie, konieczne jest też ustalenie wielkość budynku, rodzaju i liczby pomieszczeń, szacunkowo określonej ilości zużywanej wody oraz energii, ilość ścieków a także odpadów. Dzięki tym danym urząd będzie w stanie ustalić, czy istniejące sieci są wystarczające, aby obsłużyć inwestycję.