

## Porady architektoniczne: zakup działki budowlanej

Zanim zdecydujemy się na zakup nieruchomości gruntowej, konieczne jest sprawdzenie jej stanu prawnego. Innymi słowy, powinniśmy dowiedzieć się, kto jest właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym ziemi oraz w jaki sposób nabył do niej prawo. Kolejnym istotnym krokiem jest upewnienie się, czy teren, który nas interesuje, przeznaczony można na realizację planowanej inwestycji. Jak w praktyce wyglądają formalności związane z kontrolą stanu nieruchomości?

### Księga wieczysta – podstawowe źródło informacji

Pierwszym miejscem, do którego warto się udać przed kupnem ziemi, jest **wydział ksiąg wieczystych sądu rejonowego** właściwego dla lokalizacji nieruchomości. Księgi wieczyste to dokumenty jawne – do ich centralnego rejestru ma więc wgląd każda osoba. Znając numer księgi utworzonej dla interesującej nas nieruchomości, możemy łatwo sprawdzić, kto jest właścicielem/użytkownikiem wieczystym gruntu oraz na jakiej podstawie nabył to prawo (tj. umowa sprzedaży, darowizny, spadku czy też wieczysta dzierżawa).

### Służebność drogi koniecznej

Omawiany rejestr zawiera też informacje na temat praw związanych z daną działką. Warto zwrócić szczególną uwagę, czy w dokumencie nie widnieje służebność drogi koniecznej, która jest sporą niedogodnością dla przyszłego właściciela. Prawo to oznacza nic innego, jak możliwość korzystania z nieruchomości w celu przejścia/przejechania osób wyszczególnionych w księdze. Co za tym idzie, ogrodzenie działki oznacza konieczność udostępnienia klucza do bramy tym upoważnionym. Ponadto, fragment objęty służebnością nie może zostać w przyszłości zabudowany, co może się przełożyć na mniejszą funkcjonalność i atrakcyjność terenu.

### Przeznaczenie działki

Gdy okaże się, że księga wieczysta danej nieruchomości nie budzi naszych obaw, należy upewnić się, że na wybranym terenie jest w ogóle możliwość zrealizowania naszych planów inwestycyjnych. W tym celu warto poprosić dotychczasowego właściciela o okazanie aktualnego wypisu i wyrys z **Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP)**. Ten dokument określa status działki (tj. określenie, czy nieruchomość jest budowlana, rolna czy też leśna) a także przeznaczeniu danego terenu.

Wypis i wyrys z MPZP należy okazać notariuszowi podczas podpisywania umowy sprzedaży. Uzyskać go można w **wydziale architektury i planowania** urzędu gminy/miasta. Aktualny plan zagospodarowania okazywany jest każdemu zainteresowanemu, lecz do celów poglądowych poszukać go też można w Internecie. Konieczna jest znajomość numeru ewidencyjnego działki, co pomoże odnaleźć ją na mapce. Warto zwrócić uwagę na różne kolory i symbole, które określają przeznaczenie interesujących nas terenów – ułatwi nam to czytelna legenda.

Prześledzenie MPZP pozwala określić obowiązujące przeznaczenie danej nieruchomości (tj. określić jej status), dowiedzieć się więcej o pobliskich terenach (warto zwrócić uwagę, czy w sąsiedztwie nie przewidziano obiektów przemysłowych, cementarza, autostrady, dużych gospodarstw, spalarni śmieci itp.). Na koniec dobrze jest upewnić się, czy interesującej nas działki nie dotyczą obostrzenia mogące opóźnić bądź nawet uniemożliwić plany inwestycyjne. Odnosi się to np. do obszaru Natura 2000, strefy ochrony przyrodniczej bądź konserwatorskiej, usytuowania na terenach górniczych czy też zalewowych.

### **Gdy brak MPZP**

Zdarza się, że dana gmina nie ma opracowanego Miejscowego Planu czy też **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUIKZP)**. W takim wypadku każda osoba chcąca postawić budynek na określonej działce powinna wystąpić do miasta/gminy o wydanie **Warunków Zabudowy (WZ)**. Do uzyskania tej decyzji niezbędne jest kilka czynników, przede wszystkim co najmniej jedna działka sąsiednia musi być zabudowana, teren ma dostęp do publicznej drogi, a nieruchomość posiada dostęp do mediów.

### **Wizja lokalna**

Oczywiście, studiowanie dokumentów nie może nam zastąpić dokładnego obejrzenia nieruchomości. Na miejscu możemy bowiem odkryć, że różne kłopotliwe czynniki i właściwości terenu, których nie można było dostrzec na mapach, mogą utrudnić realizację inwestycji. Mowa tutaj m.in. o znacznych nierównościach terenu, dużych drzewach, których ścięcie wymaga uzyskania zgody czy też nie zaznaczonych w dokumentach sieci technicznych. Dochodzi tutaj jeszcze czynnik subiektywny – osobiście możemy przekonać się, czy jest to właśnie to miejsce, którego szukamy.