

Dzisiaj trochę o warunkach zabudowy. To jeden z najważniejszych dokumentów, które powinniśmy posiadać w przypadku braku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym znajduje się interesująca nas działka - **przed zakupem działki zaznaczam**. Dzisiaj postaram się z grubsza wyjaśnić czym one są i jak je ewentualnie uzyskać. Najpierw trochę regulek prawnych, a potem wykładnia na język polski dla zainteresowanej osoby, która zamierza uzyskać przedmiotowe warunki.

PODSTAWA PRAWNA:

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz.199).

Ww. ustawa (art. 4 ust. 2) wyróżnia dwa rodzaje decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

- decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego (tzw. decyzja ULICP) - dla inwestycji celu publicznego (to Nas zainteresowanych budową domu nie będzie interesować)
- decyzję o warunkach zabudowy (tzw. decyzja WZ, potocznie nazywana wuzetką) - dla inwestycji innych niż celu publicznego (czyli np. budowy domu jednorodzinnego)

KIEDY WW. DECYZJA JEST POTRZEBNA?

Zainteresowana osoba powinna się zwrócić o wydanie decyzji o warunkach zabudowy przede wszystkim w przypadku **braku obowiązującego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa działka (z listą obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego na terenie każdej gminy czy miasta z reguły można zapoznać się na stronie internetowej lub BIP-ie lub osobiście pofatygować się do urzędu gminy lub miasta).

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków (które narzuca nam odgórnie art. 61 ust.1 ww.ustawy):

1. Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznych obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu (co to w praktyce oznacza wyjaśnię poniżej).
2. Teren ma dostęp do drogi publicznej (czyli czy nasza przedmiotowa działka posiada pośredni lub bezpośredni dostęp do drogi publicznej, wyjaśnię poniżej).
3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (wyjaśnię poniżej).
4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1. (wyjaśnię poniżej).

5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (ten warunek z reguły raczej jest spełniony ale czasami zdarzają się wyjątki, chodzi tutaj o sprzeczność z całym szeregiem ustaw powiązanych z planowaniem przestrzennym np. ustawą o drogach publicznych).

Jeśli choćby jeden z powyższych warunków zostanie niespełniony, dostaniemy decyzję odmowną czyli **nic nie wybudujemy**.

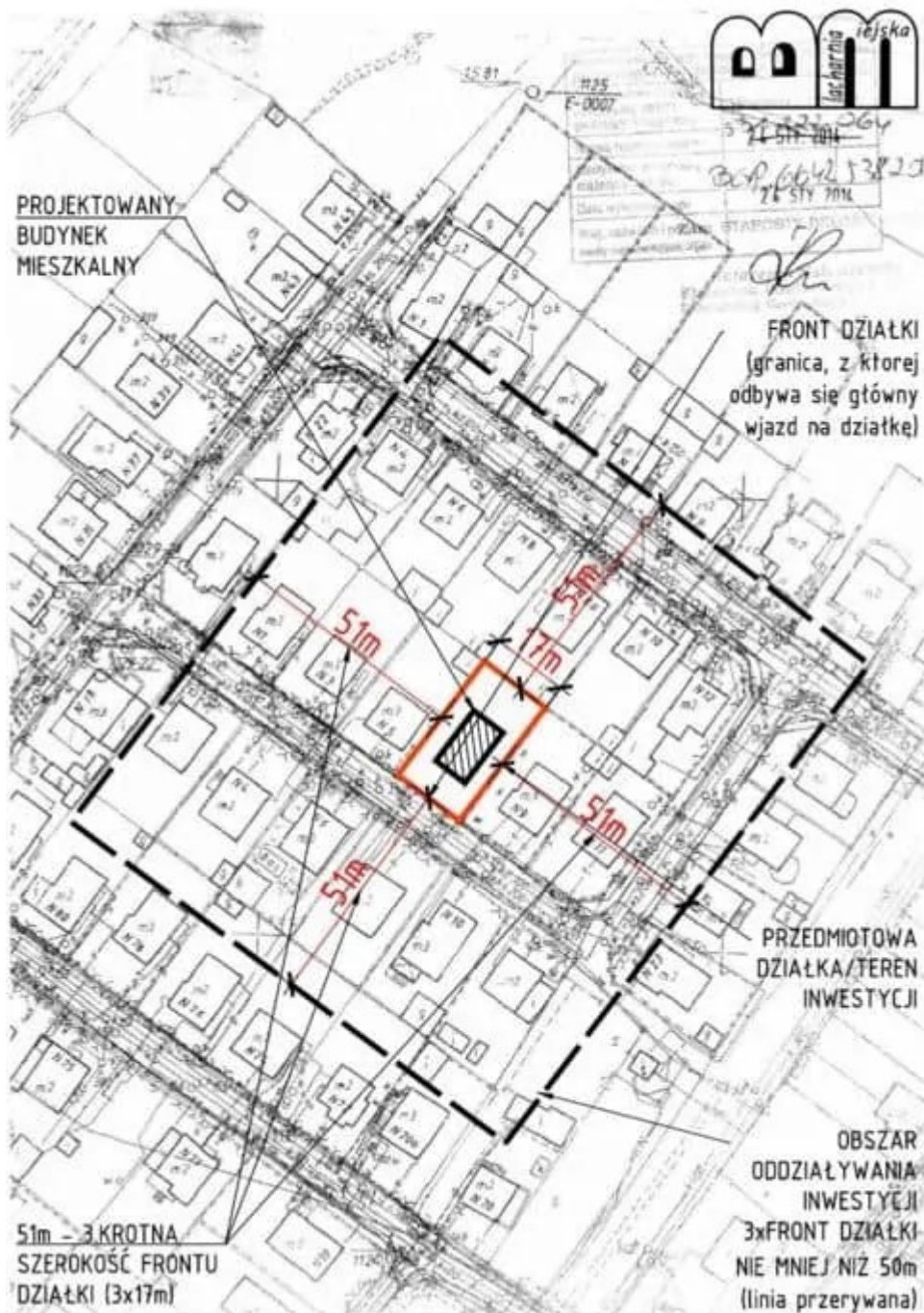
Pamiętajmy! O wuzetkę może wystąpić każdy, nawet osoba nie będąca właścicielem (nie musimy od razu kupować działki nie będąc w stosunku do niej na 100% pewnym). Na tą samą działkę/teren może wystąpić kilka osób, gdyż ustawa o planowaniu przestrzennym na to zezwala (patrz art.63 ustawy).

CO WE WNIOSKU POWINNO SIĘ WŁAŚCIWIE ZNALEŻĆ?

We wniosku zainteresowany musi wskazać m.in. rodzaj inwestycji (określenie funkcji, branży obiektu), istniejące zagospodarowanie (zabudowa, zieleń, uzbrojenie terenu, dostęp do drogi publicznej), planowane gabaryty obiektu budowlanego (szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, długość, szerokość, wysokość), planowane zagospodarowanie terenu (usytuowanie w stosunku do granic działki), planowane przyłącza w zakresie infrastruktury technicznej, sposób obsługi komunikacyjnej, przewidywaną ilość miejsc postojowych, określenie dostępu do drogi publicznej (dokładnie opisuje to art. 52 ustawy).

DO WNIOSKU NALEŻY DOŁĄCZYĆ:

- **Wyrys z mapy zasadniczej** w skali 1:500 lub 1:1000, na której należy zaznaczyć granice terenu (działki) objętego wnioskiem oraz granicę terenu objętego analizą zabudowy na działkach sąsiednich (czyli teren obejmujący trzykrotną szerokość frontu naszej działki/terenu objętej wnioskiem, jednak nie mniej niż 50 m) w liczbie 3 egz. + 1 egz. oryginał (bez jakichkolwiek zaznaczeń). Pamiętajmy aby nasza działka znalazła się w centrum załączanej przez nas mapy (patrz poniżej) tzn. na jej środku, tak aby urbanista mógł swobodnie wykonać przedmiotową analizę otaczającej nas zabudowy bez konieczności wzywania nas przez organ w celu dostarczenia prawidłowej mapy zawierającej pełny zakres obszaru analizy.



- **Wyrys z mapy ewidencyjnej (1 egz.)**
- **Pełnomocnictwo**, o ile zostało ustanowione, osoby lub osób upoważnionych do reprezentowania firmy wraz z opłatą skarbową - 17 zł (zgodnie z ustawą z 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej Dz. U. Nr 225, poz. 1635 z późn. zm.).
- Kserokopia wypisu z rejestru handlowego bądź rejestru działalności gospodarczej dot. zasad reprezentacji firmy (w przypadku gdy wnioskodawcą nie jest osoba fizyczna).
- Opinia czy planowane zadanie inwestycyjne wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach czy też wydanie przedmiotowej decyzji jest bezzasadne (opinię taką wydaje z reguły gmina lub miasto). W przypadku budowy

domu jednorodzinne **opinia taka nie będzie wymagana.**

- **Wstępne zapewnienia dostaw mediów** uzyskane z odpowiednich Instytucji o zapewnieniu dostaw wody, energii elektrycznej (patrz poniżej).
- Potwierdzenie (kopię) dokonania opłaty skarbowej jeśli jest ów opłata wymagana.

- **OPŁATY:**

107 zł - od wydania decyzji;

56 zł - od przeniesienia decyzji na rzecz innej osoby;

zwolnieniu z opłaty skarbowej podlegają wszystkie decyzje ustalające warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji mieszkaniowych czyli np. dla budynków mieszkalnych.

A teraz dokładniej objaśnię punkty od 1 do 4 *warunkujące uzyskanie wzki" jak obiecałem.

Ad.1

“Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznych obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu” - to zagmatwane zdanie mówi wprost, iż aby organ wydający decyzję wz mógł wydać ją pozytywną TO MUSI BYĆ SPEŁNIONY PRZEDE WSZYSTKIM WARUNEK TZW. DOBREGO SĄSIEDZTWA. Dobre sąsiedztwo to w uproszczonym skrócie zabudowane działki w obszarze poddanym analizie **“tożsamą zabudową co wnioskowana przez Nas”** (w tym przypadku musi to być oczywiście zabudowa jednorodzinna lub taka, która w praktyce da się pogodzić z naszym domem). Pamiętajmy obszar analizy w każdym przypadku to trzykrotna szerokość frontu naszej działki, jednak nie mniej niż 50 m. Jeśli w tym obszarze występuje choćby jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, to będzie on wzorem do naśladowania przy ustalaniu kontynuacji funkcji oraz wymaganych parametrów (szerokości elewacji frontowej, wysokości elewacji, geometrii dachu, linii zabudowy czy wskaźnika zabudowy) - bez względu na poziom jego architektury. Im więcej domów w sąsiedztwie tym również większa szansa na luz interpretacyjny organu wydającego decyzję w kwestii gabarytów przyszłego obiektu. Co ważne jeśli kupimy działkę w szczerym polu, pod lasem lub zlokalizowaną w znacznej odległości od zgrupowania pozostałych domów - **musimy liczyć się z decyzją odmowną, co w praktyce oznaczać będzie dla nas albo konieczność uczestnictwa w czasowej procedurze odwoławczej od decyzji lub po prostu rezygnację z upatrzonej sobie przez Nas działki. Stąd szukanie/kupowanie działek na odludziu zdecydowanie należy do kategorii obarczonych mocnym ryzykiem.** Nie wspominając już o kosztach wykonania późniejszej infrastruktury technicznej. Pamiętajmy również, iż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to nie to samo, co zabudowa zagrodowa gdyż ma ona zupełnie inną specyfikę i często właśnie inwestorzy próbujący powoływać się na ten typ zabudowy

kupują działki w szczerym polu, a później prędzej czy później przegrywają batalię o wuzetkę. Oczywiście ten punkt można by rozpisać prawie na książkę, ja podaję tylko podstawy, które każdy powinien znać przed zakupem działki.



Działka pod lasem. Z najbliższą zabudową w odległości około 500m. Na taką działkę na pewno nie dostaniemy warunków zabudowy. Typowy brak kontynuacji funkcji.

Ad.2

Teren ma dostęp do drogi publicznej – czyli składając wniosek o wuzetkę musimy udokumentować, że interesująca nas działka faktycznie na bezpośredni lub pośredni dostęp do drogi publicznej. **Pamiętajmy, że działka, która leży bezpośrednio przy drodze wcale nie oznacza, że ma do niej dostęp.** Już nie raz w swoim życiu spotkałem się z takimi przypadkami, szczególnie gdy działka graniczyła z drogą kategorii wojewódzkiej czy krajowej i przy pierwszym kontakcie z zarządcą drogi okazywało się, że takiej zgody na dostęp nie uzyskamy. Więc kolejnym jakże istotnym przykazaniem przed zakupem działki jest sprawdzenie czy interesująca Nas nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej czy nie? Tutaj jest kilka sposobów na sprawdzenie tego -najprostszym jest chyba wystąpienie do zarządcy danej drogi z oficjalnym zapytaniem. Co gdy okaże się, że działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi? Tutaj sytuacja może się skomplikować. Wtedy w grę wchodzi tzw. pośredni dostęp do drogi i musimy ustanowić tzw. służebność drogową. Poniżej ciekawy tekst opisujący całą procedurę, gdy w grę wchodzi osoba prywatna.



Miał być dostęp do drogi...W rzeczywistości okazało się jednak inaczej. Przykład nielegalnie wykonanego dostępu do drogi kategorii wojewódzkiej.

„Z zasady każdy właściciel nieruchomości chciałby, żeby jego nieruchomość miała odpowiedni dostęp do drogi publicznej, gdyż zwiększa on w sposób istotny użyteczność takiej nieruchomości. Jak wiemy, wiele nieruchomości nie posiada dostępu do drogi publicznej i stąd przepisy mówiące o prawach właściciela nieruchomości nie posiadającej dostępu do drogi publicznej i zobowiązaniach właściciela nieruchomości sąsiednich, które taki dostęp mają. Przepis art. 145 Kodeksu cywilnego określa prawo właściciela takiej nieruchomości, która nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, stanowiąc:

„1. Jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna).

2. Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej.

3. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy”. Jak widzimy, jeżeli właściciel nieruchomości nie ma „odpowiedniego dostępu do drogi publicznej”, cyt. przepis gwarantuje mu prawo żądania od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej, którą nazywa drogą konieczną. W sprawie tej chodzi o ustanowienie służebności, a więc będą miały też

zastosowanie przepisy art. 285 k.c. i dalsze mówiące o ustanawianiu służebności. **Służebność drogowa to szczególny rodzaj służebności polegającej na ustanowieniu drogi koniecznej przez nieruchomości sąsiadującą z drogą publiczną na rzecz nieruchomości władnącej, która nie posiada takiego dostępu do drogi publicznej.** Nieruchomość obciążoną ustanowionym prawem służebności nazywa się nieruchomością obciążoną. Zwróćmy uwagę, że w przepisie chodzi o „odpowiedni dostęp”, co w orzecznictwie komentuje się, że chodzi o dostęp odpowiedni z punktu widzenia korzystania z nieruchomości, zgodnego z przeznaczeniem. O takiej nieruchomości, która nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, cywiliści mówią, że jest to **nieruchomość izolowana**. Roszczenie w sprawie ustanowienia służebności drogowej przysługuje każdemu (każdoczesnemu) z właścicieli nieruchomości izolowanej, tj. każdemu właścicielowi i każdemu współwłaścicielowi nieruchomości. Z komentarzy i orzecznictwa wynika, że „służebność drogi koniecznej nie może być ustanowiona na rzecz ogółu mieszkańców, a jedynie na rzecz każdoczesnego właściciela konkretnie oznaczonej nieruchomości jako władnącej”. Prawo roszczeniowe w tej sprawie jest adresowane do właściciela (właścicieli) nieruchomości sąsiedniej (sąsiednich). Adresatem tego roszczenia o ustanowienie służebności drogowej może być również gmina, jeśli jest właścicielem nieruchomości sąsiedniej. Ustanowienie służebności drogowej odbywa się na wniosek właściciela nieruchomości izolowanej. Ustanowienie tego prawa wymaga od obu stron, właściciela nieruchomości władnącej i właściciela nieruchomości obciążonej, dokonania ustaleń merytorycznych dotyczących określenia zakresu korzystania z drogi koniecznej, związanego z przechodem, przejazdem. Ustalenia merytoryczne powinny zakończyć się wytyczeniem trasy drogi koniecznej przez nieruchomości obciążoną prawem służebności. Zwróćmy jednak uwagę, że według przepisu przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić z „najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które ma droga prowadzić”. Ustanowienie tego prawa polega na złożeniu zgodnego oświadczenia woli obu stron, czyli w wyniku zawarcia umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości izolowanej, uzyskującym prawo służebności drogowej, a właścicielem konkretnej nieruchomości sąsiedniej obciążonej tą służebnością. Oświadczenie stron w sprawie służebności drogowej powinno mieć formę aktu notarialnego; prawo służebności drogowej powinno być wpisane do księgi wieczystej. Przedmiotem umowy o ustanowieniu służebności drogowej jest przede wszystkim określenie zakresu tego prawa i jego warunków, w tym m.in. ewentualnych ciężarów związanych z ustanowieniem tego prawa, w szczególności wynagrodzenia. W wyniku ustanowionego prawa służebności właściciel nieruchomości obciążonej nie może naruszyć ustanowionego prawa, co dla właściciela nieruchomości władnącej jest podstawą formalną do niezakłóconego korzystania z drogi koniecznej. **A co będzie się działo w przypadku braku zgody na zawarcie umowy w przedmiotowej sprawie?** Jeżeli pomiędzy stronami nie dojdzie do porozumienia, ustanowienie służebności drogowej może nastąpić w trybie sądowym, nieprocesowym, na podstawie wydanego postanowienia, oczywiście przy spełnieniu przesłanek art. 145 k.c. Patrz w tej sprawie m.in. na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2007 r., sygn. II CSK 421/06, która stwierdza:

„Przepis art. 145 k.c. nie daje roszczenia o ustanowienie służebności drogi zapewniające

łatwiejsze korzystanie z nieruchomości, lecz ustanawia podstawę prawną żądania ustanowienia drogi koniecznej, zapewniającej nieruchomości dostęp do drogi publicznej (...). Dlatego też do ustanowienia drogi koniecznej nie wystarczy ustalenie, że droga przez grunt sąsiedni stanowiłaby krótsze połączenie nieruchomości (...), lecz muszą istnieć szczególne względy gospodarczo-społeczne pozwalające uznać, że spełnione zostały określone ustawowo przesłanki jej ustanowienia". W przypadku rozstrzygnięcia sprawy przez sąd, do jego kompetencji będzie należało rozważenie sprawy wynagrodzenia, chyba że właściciel nieruchomości obciążonej zrzeknie się prawa do wynagrodzenia. (tekst z www.wspolnotamieszkaniowa.pl).

Od siebie dodam, że często w grę teren przez który ma zostać ustanowiona służebność drogowa to teren gminy lub powiatu.

Powstaje pytanie, jak do kwestii roszczeń właścicieli „nieruchomości izolowanych” o ustanowienie drogi koniecznej odnosi się gmina, jako właściciel nieruchomości sąsiedniej.

Odpowiedzi udzieli nam prawo lokalne (uchwały) poszczególnych gmin dotyczące gospodarowania nieruchomościami, w którym odnajdziemy m.in. postanowienia o tym, że nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być obciążane służebnością, gdy jest to niezbędne dla zapewnienia:

a) dostępu nieruchomości do drogi publicznej w związku z podziałem nieruchomości lub przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży bądź oddania w użytkowanie wieczyste,

b) dostępu do drogi publicznej, gdy nieruchomość została zbyta przez gminę bez takiego dostępu lub przy dostępie ograniczonym. Prawo lokalne informuje również o warunkach ustanawiania służebności drogowej, w tym o warunkach odpłatności (odpłatność okresowa, odpłatność jednorazowa), oraz o terminie załatwienia sprawy. Niektóre urzędy gmin wyraźnie informują właścicieli nieruchomości o procedurze ustanawiania służebności drogowej w celu zapewnienia odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Jedno jest pewne że za służebność trzeba będzie słono zapłacić, gdy już zdecydujemy się na zakup działki. Jeśli okaże się, że nie dołączymy do wniosku oświadczenia o posiadanym dostępie do drogi publicznej lub kopii ustanowionej służebności drogowej świadczącej o pośrednim dostępie do drogi publicznej – NIE DOSTANIEMY POZYTYWNYCH WARUNKÓW ZABUDOWY.

Dla tego czasami lepiej szukać działki z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej niż liczyć na czasochłonne i kosztowne ustanowienie służebności drogowej.

Ad.3

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. To chyba najprostszy warunek do wyjaśnienia. W dzisiejszych czasach w przypadku braku dostępu do sieci wodociągowej czy kanalizacyjnej, można wybudować studnie głębinową lub szczelne szambo albo przydomową oczyszczalnię ścieków jeśli grunt na to pozwala (tzn. wnioskować o taką infrastrukturę we wniosku o wuzetkę razem z budową domu). Więc jeśli dostaniemy od gestora/zarządcy sieci negatywne

zapewnienie o braku możliwości podłączenia do którejś z ww. sieci, możemy je zastąpić właśnie studnią czy szambem lub przydomową oczyszczalnią ścieków. Gorzej będzie z prądem – gdyby okazało się, że gestor sieci energetycznej nie może zapewnić Nam dostaw prądu (ze względów ekonomicznych inwestycji np. budowa na odludziu lub w lesie) to niestety musimy liczyć się z odmową. Tutaj jednak szanse na tak czarny scenariusz są ograniczone. W większości kraju mamy dość dobrze rozbudowaną infrastrukturę energetyczną. Myślę, że wystarczy omijać odludzia, wtedy i z prądem nie będzie problemu. **Pamiętajmy do wniosku o warunki zabudowy wystarczy dołączyć tylko zapewnienie/oświadczenie od gestora sieci, że jest możliwość podłączenia się do istniejącej sieci.**



Działka na tyłach istniejącego zgrupowania zabudowy (w rzeczywistości brak możliwości doprowadzenia wody, konieczność budowy sieci wodociągowej na odcinku około 150 m).

Ad.4

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1.

A zatem zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu **poza obszarem miasta** zaznaczam jest możliwe w sytuacji, gdy:

1) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na

cele nierolnicze i nieleśne - a więc **na gruntach klas IV-VI**, albo

2) jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 - a więc również **na gruntach klas I-III i IV-VI** objętych wówczas zgodą ministra rolnictwa lub wojewody wydaną do opracowanych planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego gmin, uchwalonych przed dniem 1 stycznia 1995 r. albo

3) dotyczy warunków zabudowy dla zabudowy zagrodowej dla rolnika

4) dotyczy inwestycji związanych z zaopatrzeniem rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,

5) dotyczy inwestycji infrastruktury podziemnej w przypadku nietrwałego wyłączenia gruntów rolnych z produkcji na czas budowy takich urządzeń podziemnych, jak: kable elektryczne, kable telekomunikacyjne, wodociągi, kanalizacja sanitarna, gazociągi budowane w ziemi na głębokości od 1,2 m do 1,5 m i ponownego ich przywrócenia do produkcji rolniczej.

Gdy chcemy kupić działkę na terenie miasta oznaczoną np. klasą IIIa lub IIIb to art. 10a ustawy O ochronie gruntów rolnych i leśnych, który mówi:

Przepisów rozdziału 2 (dotyczących zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne) nie **stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.**

Pamiętajmy jednak, iż uzyskanie wuzetki w mieście dla działki z gruntami klasy III będzie się później tak czy siak wiązało z dużymi opłatami za wyłączenie gruntów z produkcji rolnej jeśli powierzchnia do wyłączenia będzie większa niż 500 m² (opłata jednorazowa + opłata 10-letnia czyli 10% opłaty jednorazowej), stąd za nim kupimy taką działkę zorientujmy się czy warto aby w całkowitym rozrachunku nie okazało się, że działką która początkowo miała być tania nie okazała się droższa. Ostatnio miałem kilka takich przypadków i w całkowitym rozrachunku wyszło, że klient kupił tanio działkę, a potem musiał dopłacić ok. 30-40 tys. złotych, oczywiście cena nie jest stała i może się różnić, gdyż wszystko zależy z ile kupimy działkę. Dokładną opłatę wyliczy nam organ zajmujący się wyłączeniem gruntów z produkcji rolniczej czyli np. Starostwo.



Działka w lesie. Na pierwszy rzut oka prześliczna. Tylko czy nadaje się do zabudowy?

Podobnie będzie miała się rzecz w stosunku do gruntów leśnych, z tym, że przy gruntach leśnych istnieje kilka pułapek. Przede wszystkim jeśli kupimy działkę leśną zadrzewioną i będziemy chcieli dokonać jakiegoś wyrębu to oprócz ww. opłat doskoczy nam jeszcze opłata za przedwczesny wyręb istniejącego drzewostanu, która zostanie przeliczona na m³ i rozliczona wg aktualnych cen drewna wg GUS. Bardzo ciekawie przeprawa z odlesianiem działki i co za tym idzie kosztami została opisana [tutaj](#). Pamiętajmy również o odległościach ścian budynków od granicy lasu. **Często okazuje się że działka jest zbyt wąska aby zachować zgodne z prawem odległości od granicy lasu/działki oznaczonej symbolem Ls.**

W następnym wpisie zredagujemy problem czytania zapisów mpzp.

wyświetleń: 941

Share this:

WhatsApp

Print