analizychlonnosci.com

Karolina Owczarzak · Architekt · Urbanista

karolina@analizychlonnosci.com · 605 988 827

CHECKLISTA 01 / PRZYGOTOWANIE

12 rzeczy do sprawdzenia przed zakupem działki

Zaznacz sprawdzone punkty. Przy brakach zapisz źródło informacji i kolejny krok.

☐ **01. Identyfikacja nieruchomości**

Zbierz numery działek, obręb, gminę i powierzchnię. Porównaj granice oraz oznaczenia w ewidencji, na mapie i w dokumentach sprzedającego.

☐ **02. Stan prawny i księga wieczysta**

Sprawdź właścicieli, prawa, roszczenia i hipoteki oraz zgodność oznaczenia nieruchomości. Niejasne wpisy omów z prawnikiem lub notariuszem.

☐ **03. Obowiązujący MPZP**

Zbierz aktualny tekst i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Sprawdź przeznaczenie terenu, linie zabudowy i pozostałe ustalenia.

☐ **04. Decyzja WZ lub możliwość jej uzyskania**

Jeżeli nie ma MPZP, sprawdź posiadane decyzje o warunkach zabudowy (WZ), ich zakres i status. Możliwość uzyskania nowej decyzji oceń według aktualnych przepisów.

☐ **05. Plan ogólny i OUZ, jeżeli mają znaczenie**

Sprawdź status planu ogólnego gminy i położenie w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ). Ustal ich znaczenie dla zamierzenia, uwzględniając przepisy przejściowe.

☐ **06. Parametry i możliwości zabudowy**

Porównaj wymiary i kształt działki z planowanym budynkiem, dojazdem, parkingami i zielenią. Sama powierzchnia terenu nie określa jego chłonności.

Checklista ma charakter pomocniczy, nie zastępuje analizy ani porady prawnej.

analizychlonnosci.com

Karolina Owczarzak · Architekt · Urbanista

karolina@analizychlonnosci.com · 605 988 827

CHECKLISTA 01 / CIĄG DALSZY

12 rzeczy do sprawdzenia przed zakupem działki

Zaznacz sprawdzone punkty. Przy brakach zapisz źródło informacji i kolejny krok.

☐ **07. Dostęp do drogi publicznej**

Zweryfikuj prawny i faktyczny dostęp, przebieg dojazdu oraz warunki jego urządzenia. Widoczny przejazd nie przesądza o prawie korzystania.

☐ **08. Dostępność infrastruktury technicznej**

Zbierz informacje o sieciach i warunkach przyłączenia prądu, wody, kanalizacji oraz innych potrzebnych mediów. Sieć obok działki nie gwarantuje możliwości podłączenia.

☐ **09. Ograniczenia wynikające z sieci i służebności**

Zaznacz przebieg sieci i zakres służebności przejazdu lub przesyłu. Ograniczenia zweryfikuj w dokumentach i u gestorów, bez zakładania uniwersalnych odległości.

☐ **10. Ukształtowanie terenu i warunki gruntowo-wodne**

Sprawdź spadki, ślady podmokłości i dostępne dane o podłożu. Ustal potrzebę badań geotechnicznych oraz sprawdź mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego.

☐ **11. Ograniczenia środowiskowe i konserwatorskie**

Sprawdź formy ochrony przyrody, drzewa, zabytki i obszary ochrony konserwatorskiej. Ustal potrzebne rozpoznanie, uzgodnienia i decyzje.

☐ **12. Rzeczywisty potencjał inwestycyjny oraz ryzyka**

Zestaw możliwą zabudowę z kosztami dojazdu, przyłączy i przygotowania terenu oraz uwarunkowaniami sąsiedztwa. Oddziel dane potwierdzone od założeń i ryzyk do wyjaśnienia.

Notatki

Checklista ma charakter pomocniczy, nie zastępuje analizy ani porady prawnej.