



# STREFA

ROZWOJU NIERUCHOMOŚCI

## ANALIZA:

Nieruchomości pod budowę domu  
jednorodzinnego

---

Autor:

**mgr inż. Paweł Kopec**

*Paweł Kopec*

<b>Wyciąg z analizy - najważniejsze kwestie</b>	<b>3</b>
<b>1. Wstęp</b>	<b>4</b>
<b>2. Lokalizacja nieruchomości</b>	<b>4</b>
<b>3. Opis i aktualny stan zagospodarowania nieruchomości</b>	<b>5</b>
<b>4. Przeznaczenie nieruchomości - możliwości zabudowy</b>	<b>6</b>
<b>4. Media - uzbrojenie nieruchomości</b>	<b>8</b>
<b>5. Pozostałe analizowane kwestie techniczno-użytkowe</b>	<b>9</b>
<b>5. Analiza prawna nieruchomości na podstawie księgi wieczystej</b>	<b>10</b>
<b>6. Dokumentacja fotograficzna</b>	<b>11</b>

## 1. Wstęp

Przedmiotem niniejszej analizy jest nieruchomości gruntowa niezabudowana o numerze geodezyjnym nr 147 położona w obrębie Mściszów, gmina wiejska Lubań, powiat lubański, rozpatrywana jest ona pod kątem potencjalnej inwestycji budowy domu jednorodzinnego z infrastrukturą towarzyszącą. Opracowanie zostało wykonane na zlecenie osoby fizycznej xxxxxxxxxxxx.xxxxxxx.xxxxxx.

## 2. Lokalizacja nieruchomości

Nieruchomość gruntowa zlokalizowana jest we wschodniej części wsi Mściszów w bezpośrednim sąsiedztwie pojedynczych domów jednorodzinnych oraz pól uprawnych co nadaje jej spokojnego typowo wiejskiego charakteru. W odległości do 1 km od nieruchomości położonych jest kilka stawów rybnych oraz tereny leśne. Odległości od ważniejszych punktów:

- szkoła podstawowa - 4 km,
- sklep spożywczy - 2 km,
- Lubań śląski - 10 km,

Działka zlokalizowana jest korzystnie pod kątem turystycznym oraz ewentualnych możliwości spędzenia wolnego czasu, wpływ na to ma sąsiedztwo lasów, stawów rybnych ale także gór izerskich czy bliskość granicy niemieckiej oraz czeskiej. Dzięki dogodnemu położeniu w odległości kilkunastu kilometrów od miasta Lubań oraz dobrej dostępności komunikacyjnej (bliskość autostrady A4 oraz linii kolejowej), istnieje możliwość codziennego dojazdu do pracy w większych ośrodkach miejskich, gdzie dostępne są miejsca pracy w sektorach przemysłowym, handlowym, usługowym oraz publicznym. Około 90 minut jazdy

samochodem od nieruchomości położone są duże ośrodki miejskie (Wrocław, Praga, Drezno).

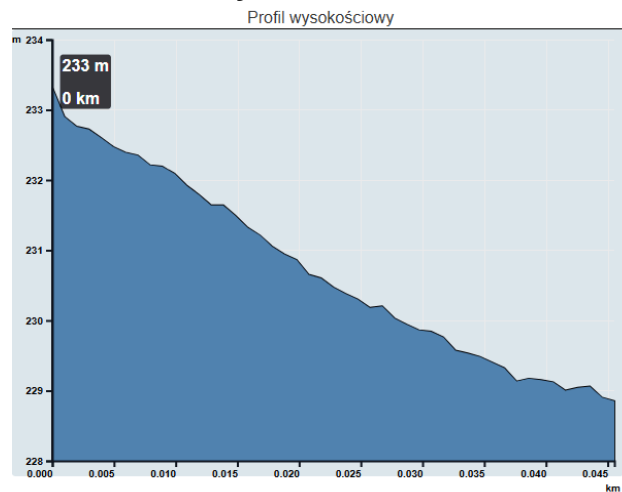


LOKALIZACJA

### 3. Opis i aktualny stan zagospodarowania nieruchomości

Teren działki o **jednostajnym nachyleniu około 10 %** w kierunku południowo-wschodnim. W związku z obecnym nachyleniem działki na etapie budowy należy ponieść nakłady związane z niwelacją jej terenu pod budynek - szacowany koszt niwelacji bez wywozu gruntu to **8 000 zł**. Kształt działki przypominającym trójkąt o

wymiarach 88m x 64m x 110m, jest to niekorzystny kształt, jednak wielkość nieruchomości tj. niecałe 3000 m<sup>2</sup> sprawia, że niekorzystny kształt nie wpłynie w przyszłości zancząco na możliwości inwestycyjne oraz komfort użytkowania działki. W dniu oględzin nieruchomość porośnięta około 15 letnim drzewostanem sosnowym, który należy częściowo usunąć pod przyszłą inwestycję, koszt takiego usunięcia szacowany jest na około **15 000 zł** (koszt usunięcia kolidujących drzew oraz wykonanie nasadzeń zastępczych w stosunku 1:2). Brak przeszkód prawnych dotyczących wycinki - należy ją jedynie zgłosić do tut. urzędu gminy oraz wykonać w okresie od listopada do marca poza okresem lęgowym ptaków (w innym terminie wycinki występuje konieczności współpracy z ornitologiem). Brak istniejącego ogrodzenia nieruchomości, dojazd do nieruchomości bezpośrednio gminną drogą asfaltową w dobrym stanie technicznym. Brak zjazdu do działki, w związku z usytuowaną skarpą przy wjeździe na nieruchomość budowa zjazdu będzie wiązała się także z poniesieniem większych kosztów niwelacji terenu oraz utwardzenia zjazdu z kostki brukowej - szacowany koszt ok. **6 000 zł**. Nad południową granicą działki przebiega linia energetyczna niskiego napięcia. Przebiega ona w skrajni nieruchomości - nie wpłynie to na przyszłą budowę domu jednorodzinnego - zgodnie z obowiązującymi przepisami z planowaną zabudową należy się odsunąć o min. 3 m od linii energetycznej niskiego napięcia. **Brak innych przeszkód technicznych oraz terenowych.**



## 4. Przeznaczenie nieruchomości - możliwości zabudowy

W chwili obecnej dz. nr 147 położona jest na terenie na którym **obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego** Uchwała nr LIII/274/2021 z dnia 2021-12-22. Na terenie tym obowiązuje przeznaczenie terenu pod **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol 7.MN)** Dodatkowo działka położona jest na obszarze: **Granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi** oraz **Granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej**. Poniżej ważne ustalenia dotyczące tego terenu:

- przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**,
- przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe (związane z obsługą sportu i rekreacji),
- zasady zagospodarowania terenu: budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
- nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu **6 m** od pasa drogowego,
- wysokość budynku - nie większa niż 10 m
- liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe,
- intensywność zabudowy: maksymalna – 0,4. Jest to stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki,
- geometria dachu: - dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych nie mijających się połaciach bryły głównej budynku, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, naczółki, pokryte łupkiem, dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze

ceglastym, brązowym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

- powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej (obszary zielone na nieruchomości np. trawa, ogród)
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000 m<sup>2</sup> (w wypadku zmiany zamysłu inwestycyjnego istnieje możliwość wydzielenia dwóch odrębnych nieruchomości).

### **Granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi**

- kolorystyka elewacji, zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki,
- zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie sidingów z tworzyw sztucznych i blachy,
- obowiązuje zachowanie w obrębie jednego obiektu jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych.

### **Strefa "OW" obserwacji archeologicznej**

- Obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Przy budowie domu w strefie "OW" obserwacji archeologicznej, konieczne jest prowadzenie robót pod nadzorem archeologicznym. Nadzór ten polega na obserwacji warstw ziemi podczas prac ziemnych,
- Archeolog obserwuje warstwy ziemi podczas prac ziemnych,

- Archeolog zabezpiecza ewentualne znaleziska,
- Archeolog opracowuje dokumentację stanowiska i sporządza sprawozdanie o wykopalisku dla konserwatora,
- Jeżeli ujawnią się obiekty archeologiczne, inwestor przeprowadza ratownicze badania wykopaliskowe.

Koszt nadzoru archeologicznego szacujemy na około **4 000 zł.**

## 4. Media - uzbrojenie nieruchomości

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do sieci wodociągowej (sieć wodociągowa o średnicy 90), energii elektrycznej oraz sieci światłowodowej Orange. Brak sieci kanalizacji sanitarnej - zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania terenu należy wykonać zbiornik bezodpływowy (szambo) lub przydomową oczyszczalnię ścieków. Zgodnie z zapewnieniami operatora sieci wodociągowej tj. Gminy Lubań nie występują przeciwwskazania techniczne aby wykonać przyłącze wodociągowe do budynku. Koszt wykonania takiego przyłącza to ok. 3000 zł, koszt zbiornika bezodpływowego 5000 zł, przydomowej oczyszczalni ścieków 7000 zł, orange wykonuje przyłącze światłowodowe bezkosztowo. Kupując nieruchomość należy wystąpić z wnioskiem do operatora energetycznego (Tauron) w celu wbudowania złącza prądowego - okres oczekiwania na przyłącze docelowe prądu wynosi do 16 miesięcy. Poniżej została przedstawiona mapa uzbrojenia terenu z widocznym przebiegiem sieci wodociągowej, energii elektrycznej oraz telekomunikacyjnej telekomunikacyjnej



## 5. Pozostałe analizowane kwestie techniczno-użytkowe

Podczas wykonania analizy nieruchomości sprawdzono także poniższe elementy:

- użytki gruntowe PSIII oraz PSIV - podczas budowy należy wyłączyć te grunty z użytkowania rolnego - dla inwestycji budowy domu jednorodzinnego wyłączenie 500 m<sup>2</sup> działki jest bezpłatne,
- brak obszarów chronionych na terenie nieruchomości (natura 2000, obszar chronionego krajobrazu i inne),
- wykonane odwierty gruntowe wskazują, że warunki gruntowe na potrzeby projektowanego budynku uznaje się za proste w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków

posadowienia obiektów budowlanych. Zwierciadło wody gruntowej stwierdzono na głębokości 1,6–1,8 m p.p.t.,

- brak farm wiatrowych, fotowoltaicznych w odległości 2 km od działki oraz na dzień 08.02.2025 r, brak planów ich budowy,
- brak terenów osuwiskowych,
- brak wód powierzchniowych, bagien, terenów podmokłych, na terenie nieruchomości,
- analiza map historycznych nie wskazuje na możliwość poprzedniego zagospodarowania działki w sposób szkodliwy dla planowanego zagospodarowania,
- brak zaśmiecenia nieruchomości,
- zadrzewienie obecne na działce nie jest lasem więc brak konieczności zachowania bezpiecznej odległości przeciwpożarowej,
- brak elementów zacieniających nieruchomość lub ograniczających dostęp do światła słonecznego,
- w obrębie nieruchomości brak cmentarza i strefy sanitarnej,
- Brak hałasu i uciążliwości przemysłowe w bezpośrednim sąsiedztwie (brak ferm, hodowli itd).
- dogodny zasięg sieci komórkowej

## **5. Analiza prawna nieruchomości na podstawie księgi wieczystej**

### **1. Oznaczenie nieruchomości (Dział I-O)**

W dziale I-O księgi wieczystej wskazano, że przedmiotowa nieruchomość stanowi działkę ewidencyjną nr [147], położoną w obrębie ewidencyjnym [Mściszów], gmina [Lubań],

powiat [lubański], województwo [dolnośląskie]. Powierzchnia nieruchomości wynosi [0,2895 ha], a sposób korzystania określono jako grunt rolny.

## 2. Właściciel/współwłaściciele (Dział II)

Zgodnie z działem II księgi wieczystej, właścicielem nieruchomości jest [xxxxxx] posiadający prawo własności w [np. całości]. **Nie ujawniono innych użytkowników wieczystych ani ograniczonych praw rzeczowych w zakresie własności.**

## 3. Ograniczenia, roszczenia, ostrzeżenia (Dział III)

Dział III księgi wieczystej nie zawiera wpisów. Brak wpisów w tym dziale oznacza, że nieruchomość nie jest obciążona prawami osób trzecich, które mogłyby ograniczać możliwość swobodnego rozporządzania nieruchomością (np. brak służebności przejazdu, roszczeń osób trzecich, postępowań sądowych lub administracyjnych).

## 4. Obciążenia hipoteczne (Dział IV)

W dziale IV nie ujawniono hipoteki. W przypadku braku hipoteki, nieruchomość nie jest obciążona zobowiązaniami finansowymi, co pozytywnie wpływa na bezpieczeństwo transakcji kupna/sprzedaży.

## Wyciąg z analizy - najważniejsze kwestie

Działka nr 147 posiada zarówno mocne, jak i słabsze strony, które warto wziąć pod uwagę przed podjęciem decyzji o budowie domu jednorodzinnego.

### Mocne strony:

- Atrakcyjna lokalizacja – spokojna, wiejska okolica, blisko lasów i stawów rybnych, idealna dla osób ceniących kontakt z naturą.
- Dobre skomunikowanie – stosunkowo blisko autostrady A4 i miasta Lubań (10 km),

- Uzbrojenie – dostęp do wodociągu, prądu i światłowodu (Orange),
- Brak uciążliwości – żadnych ferm, hałasu ani terenów przemysłowych w pobliżu,
- Możliwość podziału – działka ma 2.895 m<sup>2</sup>, więc zgodnie z MPZP można ją podzielić na dwie mniejsze (min. 1.000 m<sup>2</sup> każda),
- Dobre warunki gruntowe – brak terenów podmokłych, stabilne podłoże pod budowę.

#### **Słabsze strony:**

- Nachylenie terenu (10%) – wymaga niwelacji (koszt ok. 8.000 zł) i budowy umocnionego zjazdu (ok. 6.000 zł).
- Częściowa wycinka drzew – konieczność usunięcia części sosnowego drzewostanu (koszt ok. 15.000 zł).
- Brak kanalizacji – konieczność budowy szamba (5.000 zł) lub oczyszczalni (7.000 zł).
- Strefa archeologiczna ("OW") – wymaga nadzoru archeologicznego podczas prac ziemnych (koszt ok. 4.000 zł).
- Ograniczenia zabudowy – m.in. wysokość do 10 m, dachy dwuspadowe, kolorystyka tradycyjna (drewno, cegła).

#### **Ostateczna rekomendacja:**

**Działka jest dobrą inwestycją**, ale wymaga dodatkowych nakładów na przygotowanie terenu które to zostały wskazane w poniższym dokumencie. Jeśli szukasz miejsca z ciszą, naturą i możliwością budowy tradycyjnego domu, to świetny wybór.