

W trakcie budowy domu inwestorzy muszą pozyskać szereg dokumentów dotyczących wybranej przez nich działki – wśród nich bardzo ważne miejsce zajmują, odnoszące się do tego terenu, mapy. Szczegółowe poznanie ich funkcji i celów wykorzystania pomoże wszystkim budującym dom usystematyzować swoją wiedzę, a zarazem ułożyć bardziej efektywny plan działania.

Zacznijmy od podstaw – Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Według bardzo ogólnej definicji Plan Zagospodarowania Przestrzennego określa co i w jaki sposób inwestor może wybudować na danej działce.

– *Taki Plan wskazuje, czy wybrana przez nas działka jest w ogóle przeznaczona pod zabudowę. Jeśli tak, precyzuje również rodzaj zabudowy i określa jej ramy* – tłumaczy **Dariusz Niklewski z pracowni projektowej PROKOM OLSZTYN, Ekspert Budowy SILKA YTONG**. – *To także niebagatelne źródło wiedzy o inwestycjach planowanych w sąsiedztwie naszej działki, które na przykład, mogą być dla nas uciążliwe w przyszłości, gdy będziemy już jej mieszkańcami* – dodaje **Dariusz Niklewski**.

– *Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego określa, czy na danej działce inwestor może postawić dom jednorodzinny, szeregowiec, czy budynek o zabudowie bliźniaczej. Ponadto wskazuje także wysokość budynku – piętrowy lub parterowy, czy też parterowy z poddaszem, kąt nachylenia dachu a nawet kolor dachówki* – uzupełnia **Bożena Czarnecka z Pracowni Projektowej Piramida z Krapkowic, Ekspertka Budowy SILKA YTONG**.

Ważna jest też linia zabudowy, którą taki Plan szczegółowo określa. Dokument ten zawiera również informację o przyłączach.

– *Wiemy, jakie media występują na tej konkretnej działce i do jakich sieci możemy się podpiąć* – mówi **Irena Betlejewska, z firmy Presto z Brodnicy, Ekspertka Budowy SILKA YTONG**.

Najkorzystniejsza sytuacja dla inwestora jest wtedy, gdy dla wybranej przez niego działki został opracowany wcześniej Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

– *Niestety, nie dla każdego terenu opracowany jest miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. W takiej sytuacji należy zwrócić się do urzędu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy* – radzi **Iwona David-Luka z zielonogórskiej pracowni projektowej FORUM, Ekspertka Budowy SILKA YTONG**.

Koszt uzyskania wypisu z miejscowego planu lub warunków zabudowy nie jest wysoki i waha się w granicach od 50 do 100 zł.

Mapa zasadnicza

Wśród map geodezyjnych najczęściej wykorzystywane są dwa rodzaje: mapy zasadnicze i mapy do celów projektowych.

– *Mapę zasadniczą inwestor uzyskuje we własnym zakresie w Urzędzie Kartografii i Geodezji na danym terenie. Przeważnie wydawana jest w skali 1:1000* – mówi **Aneta Wojtyńska, z warszawskiej Pracowni Gold Projekt, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Do czego potrzebna jest taka mapa?

– *Mapa zasadnicza określa nam granice i media, jakie znajdują się na danym terenie* – przytacza definicję **Irena Betlejewska, z firmy Presto z Brodnicy, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Mapy zasadnicze przeważnie zawierają informacje archiwalne, rzadko aktualizowane. Zwykle wykorzystywane są na etapie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy. Koszty uzyskania takiej mapy nie są duże.

– *Mapa zasadnicza kosztuje niewiele ok. 30-50 zł za format A4* – szacuje **Ryszard Babik, z Pracowni Projektowej ARCO z Nowej Rudy.**

Na mapę zasadniczą inwestor nie musi długo czekać. Po złożeniu wniosku w ośrodku geodezyjnym, praktycznie otrzymuje ją od ręki.

Mapy do celów projektowych

Kolejną mapą, którą musimy uzyskać w procesie kompletowania formalności jest mapa geodezyjna do celów projektowych. Ważność takiej mapy jest okresowa.

– *Mapa do celów projektowych służy na etapie projektowania – jako załącznik do projektu architektoniczno-budowlanego. Później jest niezbędna do uzyskania pozwolenia na budowę. Wykorzystuje się ją także na etapie projektowania przyłączy do budynku* – wylicza **Bożena Czarnecka z Pracowni Projektowej Piramida z Krapkowic, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Wykonanie mapy do celów projektowych inwestor powinien zlecić geodecie. Zamówienie warto również skonsultować z architektem.

– *Mapa do celów projektowych potrzebna jest również do wykonania przez projektanta projektu zagospodarowania działki* – uzupełnia **Iwona Dawid-Luka z zielonogórskiej pracowni projektowej FORUM, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

– *Projekt zagospodarowania działki powinien uwzględnić zarówno lokalizację budynku, trasy wszystkich przyłączy, wejść, wjazdów, miejsca na odpadki stałe, czy też ogrodzenia, jak również zmiany w ukształtowaniu terenu oraz organizację terenów zielonych* – wylicza **Dariusz Niklewski z pracowni projektowej PROKOM OLSZTYN, Ekspert Budowy SILKA YTONG.**

Ile egzemplarzy mapy do celów projektowych jest potrzebne inwestorowi?

– *Wymagane jest wykonanie trzech egzemplarzy mapy do celów projektowych, standardowo inwestorzy zamawiają cztery. Radziłbym zamówić jeszcze piąty egzemplarz, aby można było wykonać na nim ewentualne dodatkowe uzgodnienie* – mówi **Konrad Wąsik z Pracowni Projektowej APA z Mińska Mazowieckiego.**

– *Geodecie zleca się wykonanie trzech-czterech, czasem nawet sześciu egzemplarzy* – potwierdza **Iwona Dawid-Luka z zielonogórskiej pracowni projektowej FORUM, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Inwestor powinien przygotować się na większy wydatek, niż w przypadku mapy zasadniczej.

– *Koszt wykonania mapy geodezyjnej do celów projektowych przez geodetę waha się w granicach od 500 do 1000 zł. Cena ta jest uzależniona od wielkości działki* – stwierdza **Aneta Wojtyńska, z warszawskiej Pracowni Gold Projekt, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Oczekiwanie na mapę do celów projektowych trwa od dwóch do najwyżej czterech tygodni.

Mapy inwentaryzacyjne i multimedialne

Mapy inwentaryzacyjne wykorzystywane są na etapie finalizacji budowy, aby zgłosić dom do użytkowania. Istnieje kilka rodzajów takich map, które wykonuje się osobno: domu i ogrodzenia posesji oraz wszystkich przyłączy.

– *Po zakończeniu budowy lub pewnych etapów budowy wykonujemy mapę inwentaryzacyjną. Koszt jej wykonania dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wynosi ok. 400 zł* – mówi **Konrad Wąsik z Pracowni Projektowej APA z Mińska Mazowieckiego.**

Innym rodzajem map, choć jeszcze nie tak bardzo rozpowszechnionym w Polsce, są mapy geodezyjne multimedialne.

– *Takie mapy są pomocne, gdy inwestor, który przychodzi po poradę ekspercką nie ma ze sobą ani mapy zasadniczej, ani mapy do celów projektowych. Wtedy, aby porozmawiać, można skorzystać z map, które zamieszczone są na portalu geoportal.gov.pl. Możemy zobaczyć orientacyjną szerokość i długość działki oraz jej otoczenie* – mówi **Bożena Czarnecka z Pracowni Projektowej Piramida z Krapkowic, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Wiedza o podstawowych mapach, które są wymagane w procesie budowania domu pomoże inwestorom nie zagubić się w gąszczu potrzebnych dokumentów oraz zgłosić się po poradę do odpowiedniego eksperta.

Definicje map geodezyjnych:

Mapa zasadnicza – określa granice i media, jakie się znajdują na konkretnej działce. Ze względu na bardzo rzadką aktualizację tego rodzaju mapy i możliwy brak informacji o aktualnej zabudowie, służy przeważnie do celów informacyjno-poglądowych. Czasem jest podstawą do wydania pozwolenia na budowę. Uzyskuje się ją w Urzędzie Geodezji i Kartografii na danym terenie.

Mapa do celów projektowych – wymagana jest jako załącznik do projektu architektoniczno-budowlanego. Wykorzystuje się ją także na etapie projektowania przyłączy do budynku. Jest też niezbędna do uzyskania pozwolenia na budowę. Wykonywana przez geodetę – zazwyczaj poprzez uaktualnienie mapy zasadniczej. Jej ważność trwa określony czas.

Mapa inwentaryzacyjna – wykonywana po zakończeniu budowy lub jej etapów. Potrzebna jest, aby zgłosić dom do użytkowania. Mapy inwentaryzacyjne domu i ogrodzenia posesji oraz wszystkich przyłączy wykonuje się osobno.

Mapa geodezyjna multimedialna – zamieszczona on-line, np. na stronie geoportal.gov.pl. Najczęściej wykorzystywana przy braku innych map dotyczących konkretnego terenu.

Szacunkowe koszty uzyskania map geodezyjnych:

- mapa zasadnicza, informacyjna – 50 zł
- mapa do celów projektowych – od 500 do 1000 zł
- mapa inwentaryzacyjna – 400 zł

Czas oczekiwania uzyskania map geodezyjnych:

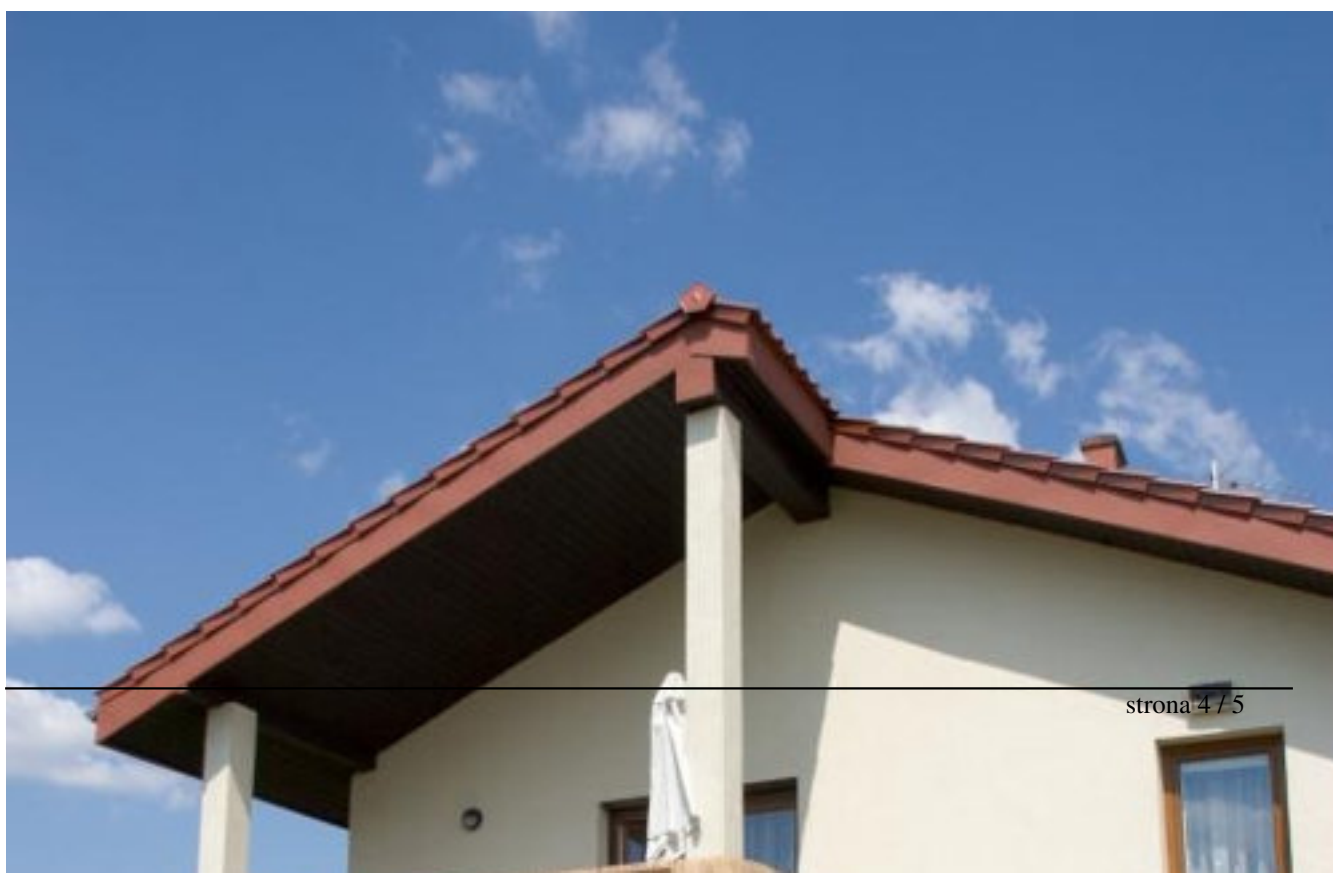
- mapa zasadnicza, informacyjna – od ręki

- mapa do celów projektowych – do 4 tygodni
- mapy multimedialne – dostępne na www.geoportal.gov.pl

Zapraszamy do obejrzenia wideo porad Ekspertów Budowy SILKA YTONG dotyczących szczegółowych informacji na temat map, które potrzebne są do budowy domu: <http://youtu.be/vYRHwr0ybQw>.



Produkty SILKA i YTONG



Obiekt referencyjny SILKA YTONG w Gliwicach



Obiekt referencyjny SILKA YTONG - Zakopane

Firma XELLA Polska Sp. z o.o. oferuje produkty marki YTONG, YTONG MULTIPOR, YTONG ENERGO i SILKA, stosowane w budownictwie mieszkaniowym. Produkcja materiałów odbywa się w 11 nowoczesnych zakładach na terenie całej Polski. Sprzedaż firma Xella prowadzi poprzez sieć dystrybucji na terenie całego kraju oraz w krajach takich jak: Litwa, Łotwa, Ukraina, obwód Kaliningradzki. W grupie zatrudnionych jest około 700 osób.

Więcej informacji w serwisach: www.xella.pl, www.budowane.pl, www.akademiamurowania.pl, www.miastonoca.budowane.pl, <http://www.termodom.pl/termodompasywny/>, <http://sklep.xella.pl>, www.inspiracje.budowane.pl, www.multipor.budowane.pl, www.15latYTONG.pl, oraz na blogach: <http://blog.xella.pl/budujemy>, www.ZdrowaBudowa.pl.

Xella Polska

[Więcej informacji z firmy Xella Polska \(PRESS BOX\)](#)