

Warto wiedzieć

W najnowszym numerze Gazety Orzeskiej w sekcji "Warto wiedzieć" podpowiadamy, na co zwrócić uwagę przed zakupem działki pod budowę domu, sklepu czy warsztatu.

Budowa własnego domu to często spełnienie marzeń — jednak zanim wbije się pierwszą łopatę, dobrze jest upewnić się, czy działka rzeczywiście spełnia wszystkie warunki formalne i techniczne. Poniżej przedstawiamy najważniejsze aspekty, które warto sprawdzić.

1. Przeznaczenie działki

Podstawą jest sprawdzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP). To dokument, który określa, czy dana działka przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową, usługową, czy może rolną lub leśną. Jeżeli dla terenu nie ma MPZP, konieczne będzie uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy (tzw. „WZ”).

2. Dostęp do drogi publicznej

Działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej - bezpośrednio lub przez wydzielony dojazd (służebność drogi) lub udział w prawie własności prywatnej drogi, która łączy się z drogą publiczną. Brak takiego dostępu uniemożliwia uzyskanie pozwolenia na budowę.

3. Dostęp do mediów

Nie mniej ważne są możliwości podłączenia działki do sieci wodociągowej, energetycznej, opcjonalnie kanalizacyjnej i gazowej. Jeśli sieci nie są dostępne, inwestor powinien zapewnić alternatywne rozwiązania - np. własne ujęcie wody, czy przydomową oczyszczalnię ścieków lub bezodpływowy zbiornik na ścieki.

4. Warunki gruntowe i środowiskowe

Grunt musi nadawać się do posadowienia budynku - ważne są badania geotechniczne, poziom wód gruntowych oraz brak zagrożeń, takich jak osuwiska, czy tereny zalewowe. W niektórych przypadkach konieczna może być opinia geologa. Warto zwrócić również uwagę czy działka nie leży na terenie górniczym, co może spowodować zwiększenie kosztów inwestycyjnych.

5. Warto zwrócić uwagę na przyszłe sąsiedztwo, czy w pobliżu nie jest prowadzona działalność, która będzie w przyszłości sprawiać trudności w codziennym funkcjonowaniu. Działka przy terenach leśnych ma swoje plusy, ale ma również wiele minusów, tak jak ingerencja dzikich zwierząt, zacienienie terenu, zalegające liście pochodzące z lasu, kawałki gałęzi itd. Działka, na której znajduje się gospodarstwo rolne to nie tylko zdrowa żywność ale również zapachy i odgłosy zwierząt, w tym pianie koguta nad ranem, praca maszyn na uprawach rolnych często w dni wolne od pracy itd.

6. Warto zwrócić uwagę na odległość działki od drogi publicznej ponieważ budowa oraz utrzymanie w tym ośnieżanie drogi prywatnych należy do obowiązku właściciela drogi. Wymienione obowiązki są kosztochłonne oraz w wielu przypadkach mogą powodować spory sąsiedzkie. Gmina nie ma obowiązku przejmowania dróg prywatnych.

7. Inwestycje ponadlokalne

Warto dopytać, czy w pobliżu nie będzie realizowana inwestycja ponad lokalną wojewódzka czy krajowa np. budowa drogi ekspresowej, autostrady, lotniska, linie kolejowe, zbiorniki retencyjne wody itp.

8. Wymogi prawne

Inwestor powinien być właścicielem działki lub posiadać tytuł prawny do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Następnie należy uzyskać pozwolenie na budowę (lub dokonać zgłoszenia, jeśli inwestycja tego nie wymaga).

8. Pamiętaj nabycie prawa własności nieruchomości następuje zawsze w drodze umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego.