

A nie na odwrót. Zanim przejdziemy do kolejnego etapu analizowania listy zagadnień jakie powinniśmy wykonać przed zakupem własnej działki, chciałbym poruszyć jeszcze jedną ważną kwestię.

Najpierw projekt domu czy działka?

To niestety najczęstszy błąd jaki popełniamy. Kupujemy projekt nie mając działki, a co gorsza szukamy działki pod projekt! Dom można zaprojektować na setki sposobów (na rynku oprócz gotowców istnieje jeszcze coś takiego jak **projekt indywidualny** - polecam mój [wpis](#) wyjaśniający dogłębnie ten temat i różnice), a działka w wybranej przez nas okolicy, uzbrojona w media, z ciekawym widokiem i dobrą komunikacją może się okazać jedna jedyna! Z reguły kończy się to tak jak na załączonym poniżej obrazku (oczywiście my jako właściciele domu często tego nie widzimy). Ja nazywam to *efektem helikoptera*. A że Polacy to naród bogaty, to zrzut z helikoptera widać praktycznie na każdym kroku...



Parametry działki.

To temat rzeka, temat na osobny wpis, ba może i nawet książkę. Generalnie gąszcz różnorodnych przepisów porzucanych po różnych rozporządzeniach. Wspominam o tym tutaj - bo ostatnio przeczytałem na jednym z renomowanych portali, że istnieje coś takiego jak minimalna szerokość dla działki (autor artykułu sugeruje, że ta wielkość powinna zaczynać się od 22 m) bowiem (i tutaj nie mogłem uwierzyć w to co czytam) najczęściej jest projektów gotowych o takiej szerokości minimalnej działki...

“To tak jakby powiedzieć, że najlepsze kasztany są na placu Pigalle” - jak powiedział klasyk, bo ten jest w Paryżu.

To nieprawda. We współczesnym świecie architektury nie istnieje coś takiego w słowniku projektowania jak minimalna szerokość działki (czasami narzuca się taki parametr **ale tylko i wyłącznie przy podziałach geodezyjnych terenu na mniejsze działki**) i jest ona ograniczona tylko i wyłącznie wyobraźnią samego architekta i ewentualnym postrzeganiem świata architektury przez nas samych. Poniżej prezentuję projekt domu autorstwa mojej koleżanki dla wąskiej działki. Tak też może wyglądać dom! Musimy tylko opuścić dawno przereklamowany i nudnawy dworek pana Tadeusza.



Projekt domu z pracownią autorstwa arch. Barbary Borowik-Krysiak.

Czy można wybudować dom na tej działce?

To fundamentalne pytanie, na które musimy znać odpowiedź zanim kupimy działkę czy nawet zadatkujemy jej zakup. Art. 4 Prawa budowlanego mówi *“Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele*

budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami". Nie bądźmy naiwni (prawo nie zawsze da się wyegzekwować), sprawdźmy sami te przepisy lub powierzmy to osobie, która zrobi to za nas. Nie wierzymy również sprzedającemu, który ma akurat kilkunastu zainteresowanych na natychmiastowy zakup właśnie tej działki i obiecuje nam gruszki na wierzbie. Zweryfikujmy tą niewiedzę, udając się do najbliższego urzędu gminy lub miasta, w której leży nieruchomość. Tam po krótkim wywiadzie dowiemy się o przeznaczeniu działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub wystąpimy o warunki zabudowy w przypadku jego braku.

Czy działka, którą zamierzamy kupić jest budowlana?

Nie każda działka będzie działką budowlaną. Nie mylmy pojęcia *budowlana* ze stwierdzeniem, że *da się coś na niej wybudować*. Jak wspomniałem powyżej przeznaczenie działki można zweryfikować w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla danego sołectwa, gminy czy miasta lub w przypadku braku ww. planu poprzez warunki zabudowy dla danej działki (samym warunkom zabudowy poświęcimy odrębny wpis). Jeśli szukamy działki pod dom to w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego musi być dopuszczony taki rodzaj zabudowy. Poza miastem dominują generalnie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w samych miastach mogą pojawić się jeszcze tereny zabudowy wielorodzinnej i usługowej i często zdarza się tak, że nie dopuszczają one zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – stąd trzeba dokładnie czytać, zanim coś kupimy. Najlepiej zamówić w danym urzędzie **wypis i wyrys z przedmiotowego planu**, gdzie dostaniemy w jednym miejscu na papierze wszystkie niezbędne informacje dotyczące terenu na jakim znajduje się przedmiotowa działka, którą jesteśmy akurat zainteresowani. Gdy nie rozumiemy zapisów, koniecznie udajmy się do architekta. Lepiej nie popełnić błędu za kilkadziesiąt czy kilkaset tysięcy złotych oszczędzając raptem kilkaset złotych na fachowej poradzie... W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, koniecznym będzie wystąpienie o warunki zabudowy dla nieruchomości, którą jesteśmy zainteresowani.

Co ważne nie musimy być właścicielami nieruchomości aby uzyskać dla niej warunki zabudowy czy wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

To istotne, gdyż nie musimy zadatkować wcześniej zakupu działki, którą jesteśmy zainteresowani. A inteligentny właściciel, który chce sprzedać działkę – często posiada już dla nas gotowe dokumenty. Pamiętajmy – decyzję o warunkach zabudowy zawsze można przepisać na kupującego, pod warunkiem akceptacji wszystkich ustaleń decyzji, o którą wystąpił zbywający nam nieruchomość.

Z planu miejskiego dowiemy się też kilka istotnych zagadnień o najbliższym sąsiedztwie. Często plan dopuszcza drobną usługę w ramach zabudowy jednorodzinnej, której uciążliwość nie powinna wykraczać poza obszar nieruchomości, na której jest podejmowana



(ale z tym bywa różnie, proza życia często weryfikuje ten obszar oddziaływania nieruchomości sąsiedniej na akurat naszą nieruchomość). Pamiętajmy, że od pewnego czasu warsztaty samochodowe są zwolnione z konieczności uzyskiwania decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych, a to jedna z najczęściej niepożądanych funkcji pojawiająca się w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, która najtrudniej jest pogodzić z zastanym stanem rzeczy i oczekiwaniami pozostałych mieszkańców.

Stąd gdy chcemy kupić nieruchomość, rozejrzyjmy się też wokół naszej działki i przeanalizujmy czy są szanse na opisany powyżej czarny scenariusz.

wyświetleń: 599