



nie dotyczy  
abonentów  
PlanGry.pl

# UWAGA, MINY!

**10 błędów, których trzeba unikać  
przy zakupie działki pod zabudowę**

**95% problemów przy zakupie działki wynika z niewiedzy kupującego. Przeczytaj, aby wiedzieć, jakie mogą wystąpić problemy, czym skutkują i jak je naprawić.**

## Jak przejść przez pole minowe

Zapewne słyszałeś wiele historii o tym, jak ktoś znajomy wpakował się na minę, kupując swoją wymarzoną działkę. Radość z zakupu szybko ustąpiła rozgoryczeniu i tłumaczeniu wszystkim wokół: gdybym tylko wiedział... Aby więc pomóc przyszłym posiadaczom ziemskim uniknąć takich problemów, powstał niniejszy poradnik.

Wiadomość zła jest taka, że **praktycznie nie ma szans na uniknięcie 100% pułapek związanych z zakupem nieruchomości**. Po prostu, źle może pójść wiele spraw, a nie mamy możliwości, by sprawdzić wszystko. Wiadomość dobra jest taka, że jeśli będziemy pamiętać o sprawdzeniu spisu rzeczy ujętych poniżej, **możliwość że wpadniemy w jakąś pułapkę spada do 10%**. Nie ideał, ale znacznie lepiej, prawda?

Musisz jedynie pamiętać, że poniższy katalog problemów nie jest listą zamkniętą. Ciekawe, czy taką listę w ogóle da się stworzyć... Tym niemniej postaram się rozbudowywać ten poradnik w miarę możliwości.

Acha - **dobrze, żebyś go sobie wydrukował**. Może przeczytasz ten skondensowany poradnik nie wstając od komputera, ale z zapamiętaniem mogą być problemy...

### A oto spis treści:

1. Przeznaczenie działki - czyli gdzie wolno, a gdzie nie wolno budować .....	2
2. Kiepska lokalizacja - czyli błąd prawie nieodwracalny .....	2
3. Problem z dokumentami - czyli jakie papiery musisz sprawdzić.....	3
4. Nieuczciwy sprzedający - czyli kanciarze są wśród nas.....	4
5. Teren zalewowy - czyli bądź mądry przed szkodą.....	4
6. Zaległe płatności - czyli płacimy za nie swoje grzechy .....	5
7. Ograniczenia w korzystaniu z terenu - czyli nie jesteś panem na swojej ziemi.....	5
8. Problem z mediami - czyli prąd i woda poszukiwane.....	6
9. Problem z dojazdem - czyli jak się tam dostać.....	7
10. Powierzchnia, wymiary i kształt - czyli jakiej działki szukać .....	7

### W przygotowaniu suplement nr 1:

11. Geograficzne umiejscowienie działki - czyli o przewagach południa nad północą.....	suplement
12. Infrastruktura na działce - czyli działka z dobrodziejstwem inwentarza .....	
13. Klasa gleby - czyli za dobrze to też niedobrze.....	
14. Drzewa na działce - czyli plusy i minusy ekologii .....	
15. Prawo pierwokupu działki - czyli jak stracić okazję .....	

Oznaczenia: ▲▲▲ - problem bardzo poważny ▲▲ - problem poważny ▲ - problem umiarkowany

# 1. Przeznaczenie działki



## a. co to znaczy?

Przeznaczenie to najistotniejszy, obok lokalizacji, parametr opisujący działkę, kolosalnie wpływa na jej cenę, ponieważ określa, co można z daną działką zrobić. W szczególności, czy można na niej wybudować dom, a jeśli tak, to jaki. Przeznaczenie może wynikać z planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) lub warunków zabudowy (WZ). Jeśli nie ma żadnego z tych dokumentów, warto zajrzeć do studium rozwoju gminy - to zawsze jest. W wyjątkowych przypadkach sprzedawana działka może mieć już nawet pozwolenie na budowę (PnB).

## b. jakie problemy może spowodować?

Jeśli w planie działki ma oznaczenie „rolna z zakazem zabudowy” to nie wybudujesz na niej niczego do czasu, kiedy zmieni się plan. Najczęściej będzie po co najmniej kilka lat. Jeśli masz w ręku WZ, oznacza to, że coś na tej działce można wybudować - przeczytaj je, a będziesz wiedział co. Zapisy studium nie pozwalają ani nie zakazują niczego, są natomiast drogowskazem, co i gdzie gmina będzie rozwijać. Jeżeli działka w studium jest przeznaczona pod zabudowę, to jeśli plan obejmujący tę działkę kiedyś powstanie, będzie ona musiała zostać przeznaczona pod zabudowę. PnB natomiast pozwala ci zacząć budowę od ręki. Oznacza ono, że właściciel działki przeszedł całą procedurę i załatwił wszystkie formalności niezbędne, by się legalnie budować.

## c. jak to sprawdzić?

W siedzibie urzędu gminy, w wydziale zagospodarowania przestrzennego. Studium będzie tam na pewno, plan być może, tj. jeśli został uchwalony. Udzielą ci także informacji, czy dla konkretnej działki zostały wydane WZ, choć o nie lepiej zapytaj właściciela, wtedy od razu będziesz mógł je przejrzeć. Duża część gmin publikuje swoje studia i plany w Internecie, najczęściej w Biuletynie Informacji Publicznej, będącym częścią serwisu gminy. Wpisz słowo kluczowe: studium, plan, MPZP a otrzymasz wyniki. PnB, jeśli jest, dostarczy ci właściciel. Jeśli zaś masz w związku z PnB jakieś wątpliwości, wyjaśnij je w wydziale architektury w starostwie.

## d. jak to naprawić?

**Zasada nr 1 - przed zakupem MUSISZ wiedzieć**, czy działka, którą zamierzasz kupić, umożliwia zabudowę, czy nie. To tak ku pamięci, żebyś nie nabył pod budowę domu działki rolnej z zakazem zabudowy. :)

Ale jeśli już masz działkę np. rolną, masz kilka wyjść. Jeśli nie ma planu, tylko studium - wnioskuj o zmianę przeznaczenia w studium, a w międzyczasie wystąp o warunki zabudowy. Jeśli jest plan - wnioskuj o zmianę planu. Im więcej przesłanek podasz we wniosku (sąsiedztwo działek zabudowanych, istniejące media, budowa nowej drogi, chęć osiedlenia się), tym większe masz szanse. Ale pamiętaj, że wnioski mogą zostać uwzględnione tylko przy tworzeniu lub zmianie planu czy studium, czyli raz na parę lat.

Jeśli natomiast chcesz mieć pewność, poproś sprzedającego by wystąpił o warunki zabudowy. Poczekasz parę miesięcy, ale będziesz miał w ręku dokument określający przeznaczenie działki. O warunki na cudzą działkę możesz wystąpić sam, ale i tak będziesz potrzebował dokumentów, które musi załatwić właściciel.

I na koniec: w wypadku budowy na gruncie rolnym może zaistnieć sytuacja, że rolnik, na którego WZ są wydane, pozwolenie na budowę otrzyma, a ty nie, bo nie jesteś rolnikiem. W takiej sytuacji niech on uzyska PnB i np. wyleje fundamenty, a ty kupisz od niego działką z domem w budowie.

# 2. Kiepska lokalizacja



## a. co to znaczy?

Lokalizacja, lokalizacja i lokalizacja - to według pośredników trzy najbardziej istotne cechy nieruchomości. Akurat tego nie trzeba szczegółowo objaśniać. Wystarczy, że wspomnimy, iż przy nieruchomościach możemy wyróżnić lokalizację ogólną i szczegółową, inaczej sąsiedztwo. Ogólna określa nam odległość od centrum, czas dojazdu, dostępność komunikacyjną, atrakcyjność i prestiż okolicy. Sąsiedztwo zaś to np. położenie działki w ciągu innych działek, bliskość parku (lub wprost przeciwnie – fabryki), obecność - lub brak - infrastruktury takiej jak sklepy czy przedszkole, oraz sami sąsiedzi.

## b. jakie problemy może spowodować?

Zła lokalizacja to straty wręcz nie do odrobienia. Doskonale przygotowana do inwestycji działka może być niesprzedawalna, jeśli leży w niezbyt sympatycznej okolicy. Co za tym idzie, zainwestowane pieniądze zamrażamy na czas trudny do określenia, ale często liczony w latach. Oczywiście możemy ponieść także wymierne straty, jeśli, z powodu

kompletnego braku zainteresowania, działkę jesteście zmuszeni oferować poniżej ceny zakupu. Jeśli zaś nie mogąc jej sprzedać, zdecydujemy się na niej pobudować, możemy mieć całą masę problemów w życiu codziennym, od złośliwych sąsiadów poczawszy, na dojeżdżaniu do pracy przez dwie godziny skończywszy.

### c. jak to sprawdzić?

Nie jest to trudne, nawet jeśli nie ty jesteś docelowym nabywcą. Na początek dojeżdż do działki z centrum najbliższego miasta, w którym łatwo znaleźć pracę. Jeśli dojazd trwa więcej niż 45 minut, zapomnij o tej działce. Niewielu jest desperatów, którzy poświęcą 1.5 godziny dziennie tylko po to, by dojechać do pracy. Są tacy, jednak to nieliczna grupa. Po drugie, sprawdź gdzie są przystanki i jak funkcjonuje komunikacja autobusowa i kolejowa. W końcu nie każdy ma prawo jazdy. Po trzecie, pogadaj z potencjalnymi sąsiadami. Może się okazać, że kupili działkę skuszeni urokami natury, a obecne tylko marzą, by przeprowadzić się z powrotem do miasta. I na koniec - zadzwoń do pośrednika, powiedz, że chcesz kupić działkę w tej okolicy i zapytaj go o opinię. Możesz dowiedzieć się całkiem ciekawych rzeczy.

### d. jak to naprawić?

Praktycznie niewykonalne. Jeśli już popełniłeś błąd i kupiłeś działkę w kiepskiej okolicy, możesz zrobić tylko dwie rzeczy. Czekać, aż lokalizacja sama się poprawi, na przykład dzięki budowie nowej drogi lub przeznaczeniu okolicznych terenów pod zabudowę. Albo też spróbować ciężką pracą poprawić sąsiedztwo działki, np. wymuszając na gminie poprawę stanu bezpośredniego otoczenia, czy też ściągając nowych, sympatycznych i operatywnych sąsiadów.

## 3. Problem z dokumentami



### a. co to znaczy?

Każda z nieruchomości, którą zamierzasz kupić, powinna mieć komplet dokumentów, potwierdzających jej stan prawny. Jeśli części z nich nie możesz zdobyć, lub wynikający z nich stan różni się od deklaracji sprzedającego, z dużym prawdopodobieństwem ładujesz się w kłopoty. W polskim prawie obowiązuje zasada, którą można kolokwialnie podsumować jako „widziały gały, co brały”, więc liczy się z tym, że nikt ci nie zwróci pieniędzy za wadę, o której mogłeś dowiedzieć się z dokumentów. I nawet nie musi to być czyjkolwiek wina – poza Twoją.

### b. jakie problemy może spowodować?

Ogromne. Katalog problemów jest zbyt szeroki, by go tu wymieniać. Nieruchomość może być przedmiotem postępowania spadkowego. Może być obciążona służebnością, która uniemożliwi ci użycie jej zgodnie z twoimi zamiarami. Może stanowić rezerwę terenu pod budowę drogi. Możesz po prostu stracić pieniądze przeznaczone na zakup i niewiele zyskać w zamian.

### c. jak to sprawdzić?

Rozwiązanie jest oczywiste - czytać dokumenty. Musisz zobaczyć co najmniej:

- **podstawę nabycia.** Najczęściej jest to akt notarialny umowy kupna lub darowizny, umowa użytkowania wieczystego, orzeczenie sądu przyznające własność itd. Musi dostarczyć go sprzedający.
- **aktualny odpis z księgi wieczystej.** Z niego dowiesz się co to właściwie za nieruchomość, kto jest jej właścicielem i jakie ew. obciążenia są z nią związane. Do umowy będzie ci potrzebny odpis, na wstępnym etapie wystarczy ci numer księgi, a jej treść sprawdzisz samodzielnie na <http://ekw.ms.gov.pl>. Tuz przed transakcją warto treść księgi sprawdzić jeszcze raz, czy nie zawiera ona np. wzmianki o tym, że nieruchomość właśnie została sprzedana ;)
- **zaświadczenie o przeznaczeniu w planie/studium** lub wypis z planu, określający przeznaczenie działki. Szczegółowo na temat jego znaczenia pisaliśmy w pkt. 1.
- **wypis i wyrys z rejestru gruntów.** Poznasz z nich nr działki, jej powierzchnię, klasę gleby i właścicieli, zawiera także nr księgi wieczystej. Dostaniesz je od właściciela bądź w powiatowym biurze geodezji i katastru ,
- **a jeśli uważasz, że sobie nie poradzisz, kupuj na kredyt.** Bank sprawdzi wszystkie dokumenty dużo dokładniej, niż w ogóle uważasz to za możliwe

### d. jak to naprawić?

Bardzo trudno. Najważniejsza rada, jaką możesz dostać, brzmi: umowę przedwstępną zawieraj notarialnie. Wtedy przynajmniej notariusz sprawdzi dokumenty. Jeśli okaże się, że kupujący sprzedał ci kota w worku, możesz go oczywiście pozwać, jednak czy będzie wypłacalny, to inna sprawa. Acha - jeśli kupiłeś działkę z problemami przez pośrednika, pamiętaj że chroni cię jego polisa OC, więc śmiało żądaj pokrycia strat.

## 4. Nieuczciwy sprzedający



### a. co to znaczy?

W dokumentach mogły być po prostu luki, ale oszustwo to już grubsza sprawa. Kanciarzy niestety nie brakuje. Wprawdzie wymóg notarialnej formy przeniesienia własności zmniejsza ryzyko wpadki, jednak nie możesz liczyć, że całkowicie ustrzeże cię przed błędami.

### b. jakie problemy może spowodować?

Może wystąpić tu kilka możliwości. Po pierwsze mimo podpisania umowy przedwstępnej i wpłaty zadatku może nie dojść do transakcji - jeśli podpisałeś umowę np. nie wiedząc, że działka ma współwłaściciela. Po drugie możesz kupić nie to co chciałeś - bo sprzedający pokazywał ci inną działkę, niż sprzedawana. Możesz także kupić nieruchomość w innym niż się spodziewałeś stanie - jeśli np. w akcie notarialnym widnieje służebność, o której nie wiedziałeś. I wreszcie w rzadkich wypadkach może dojść do transakcji, która jednak zostanie uznana za nieważną - jeśli np. sprzedający posługiwał się sfałszowanymi dokumentami.

### c. jak to sprawdzić?

- **po pierwsze** stosować zasadę ograniczonego zaufania i wierzyć tylko w to, co sprzedający może udowodnić,
- **po drugie** przeczytać wszystkie dokumenty, o których mówiliśmy wcześniej: podstawę nabycia (akt not.), księgę wieczystą, zaświadczenie o przeznaczeniu w planie, wypis i wyrys z ewidencji gruntów, zaświadczenia o opłaceniu podatków,
- **po trzecie**, jeśli spisujesz umowę sam, nie zapomnij sprawdzić dowodu osobistego sprzedającego, żeby nie okazało się że kupujesz np. od brata właściciela ;)
- **po czwarte** zlokalizuj samodzielnie działkę w terenie i również samodzielnie lub z pomocą geodety określ jej powierzchnię i granice,
- **po piąte** w razie wątpliwości skonsultuj się z fachowcem - rzeczoznawcą lub notariuszem,
- **po szóste**, jeśli nadal masz wątpliwości, a nie chcesz odstąpić od transakcji, wynajmij pośrednika. Wszystko sprawdzi, a jeśli mimo to coś nie wyjdzie, możesz liczyć na odszkodowanie z jego polisy OC,
- **po siódme**, umowę przedwstępną, jeśli jest konieczna, zawieraj notarialnie. Wprawdzie zapłacisz takse, jednak po pierwsze notariusz sprawdzi wszystkie dokumenty, a po drugie twoja pozycja przetargowa wobec sprzedającego który się rozmyśli, będzie znacznie silniejsza.
- **po ósme** jak już pisaliśmy, jeśli chcesz mieć pewność - kupuj na kredyt z banku. To najlepszy detektor problemów ;)

### d. jak to naprawić?

Trudno. Właściwe zostaje ci tylko założenie sprawy cywilnej sprzedającemu o zwrot wyłudzonej zapłaty. Miejmy nadzieję, że jeszcze nie wydał tych pieniędzy ;)

## 5. Teren zalewowy



### a. co to znaczy?

Po powodziach z ostatnich lat chyba już wszyscy wiedzą. Są to tereny, które po obfitych deszczach czy powodzi mogą znaleźć się pod wodą. Generalnie, budowanie się na takich terenach nie jest specjalnie rozsądne, chyba że zamierzamy żyć z rządowych dotacji na odbudowę po każdej powodzi ;).

### b. jakie problemy może spowodować?

W skrajnych wypadkach - utratę życia. Częściej - utratę całości lub części majątku. W dodatku takiej działki raczej nikt już od nas nie odkupi, chyba że za kilka lat ludzie zapomną, dokąd woda doszła podczas powodzi.

### c. jak to sprawdzić?

Przede wszystkim dokładnie i w kilku źródłach. To, że w planie lub WZ nie ma wzmianki o tym, że teren jest zalewowy, wcale nie znaczy, że możemy spać bezpiecznie. Należy zbadać sprawę dogłębnie:

- na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego [www.pgi.gov.pl](http://www.pgi.gov.pl) znajdziemy mapę zagrożonych terenów,
- należy pogadać w gminie lub starostwie z ludźmi z wydziału zagospodarowanie przestrzennego i architektury,
- warto przepytać sąsiadów, nie zapomniawszy zapytać czy oprócz wielkiej wody, po deszczach muszą osuszać piwnice,

- warto też określić wysokość działki w odniesieniu do najbliższej rzeki lub jej dopływu. Jeśli GPS pokaże, że działka jest np. 15 m powyżej rzeki, jest to przesłanka do tego, że możemy spać spokojnie. Woda jak wiadomo raczej nie płynie pod górę,
- no i najbezpieczniej kupować działkę wczesną wiosną. Nic nie da się ukryć ;).

#### d. jak to naprawić?

Raczej ciężko. Przede wszystkim zadaj o ubezpieczenie od powodzi, choć może okazać się kosztowne, jeśli twój teren uważany jest za zalewowy. Pilnuj gminy by remontowała wały przeciwpowodziowe i dbała o drożność rowów odpływowych. Jeśli już zalało twój dom, który wybudowałeś na terenie, który nie był oznaczony jako zalewowy, możesz wystąpić do sądu przeciwko gminie, która dopuściła tam zabudowę. Szanse masz umiarkowane. Nie zaszkodzi też solidne betonowe ogrodzenie wokół posesji, które dzięki zabezpieczeniu bramy workami z piaskiem może powstrzymać mniejszą wodę.

## 6. Zaległe płatności



#### a. co to znaczy?

Z nieruchomością bądź jej właścicielem często wiążą się opłaty, które w pewnych wypadkach mogą przejść na nowego nabywcę. Nie chodzi tu bynajmniej tylko o hipotekę, stosunkowo łatwą do sprawdzenia, ale również np. o zaległe podatki czy opłatę adiacencką. Należy więc zadbać, by w majestacie prawa nie przejąć starych długów.

#### b. jakie problemy może spowodować?

Spore. Hipoteka do wpisanej wartości, zaległe podatki bez limitu, opłata adiacencka za podział w zależności od trybu do 30-50% wzrostu wartości gruntu (wwg), opłata adiacencka za przyłączenie mediów do 50% wwg. Na szczęście tzw. renta planistyczna, czyli opłata z tytułu wzrostu wartości gruntu, obciąża tylko starego właściciela.

#### c. jak to sprawdzić?

- obejrzeć księgę wieczystą. Możesz tam znaleźć (dział IV) wpisaną hipotekę nie tylko na rzecz banku, ale również innych wierzycieli, np. urzędu gminy,
- w urzędzie gminy dowiedzieć się, czy działka była w ostatnim czasie dzielona lub gmina podciągała do niej media, a jeśli tak, to czy wiążą się z tym jakieś zaległe opłaty,
- jeśli sprzedający otrzymał nieruchomość w spadku lub darowiźnie, poprosić go o zaświadczenie z urzędu skarbowego, że stosowne podatki uiścił, lub że nie był do tego zobowiązany,
- poprosić go także za dowód zapłaty podatku rolnego lub od nieruchomości za ostatni rok,
- jeśli prowadzi działalność gospodarczą, powinien przedstawić zaświadczenie z ZUS i US, że nie zalega z płatnościami na rzecz tych instytucji.

#### d. jak to naprawić?

Jak zwykle ciężko. Gminy może nie interesować, że kiedy kładła media, nie byłeś jeszcze właścicielem, ważne, że jesteś nim teraz. Co gmina, to inna interpretacja przepisów ;). Pewną opcją jest pozwanie byłego właściciela w drodze powództwa cywilnego o pokrycie strat związanych z zaległościami na nieruchomości. Oczywiście, jeśli pamiętałeś by wpisać w akcie notarialnym jego oświadczenie, że sprzedawana ci nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek obciążeń. Jeśli już kupiłeś nieruchomość obciążoną na rzecz gminy, możesz mieć jeszcze słabą nadzieję, że ta nie zdąży się upomnieć o swoje pieniądze przed upływem ustawowego terminu (3-5 lat).

## 7. Ograniczenia w korzystaniu z terenu



#### a. co to znaczy?

Zaliczymy tu wszelkie ograniczenia naszych praw jako właściciela (o tych powodowanych przez instalacje na działce wspomniemy osobno). W szczególności zaliczymy tu ochronę konserwatorską terenu, ochronę krajobrazu (np. Natura 2000), zakaz zabudowy związany np. z obecnością złóż surowców kopalnych, ale również np. służebności, wpisane - lub nie - w Księgę Wieczystą.

Warto bowiem pamiętać, że **rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko** prawom obciążają-



cym nieruchomości z mocy ustawy, prawu dożywocia, służebności drogi koniecznej (...) i służebnościami ustanowionymi przez administrację państwową.

### b. jakie problemy może spowodować?

Bardzo różne. Od całkowitego zakazu zabudowy, przez obniżenie wartości działki do drobnych przeszkód w użytkowaniu. Czasem podczas budowy będziesz musiał zatrudnić archeologa do nadzoru nad budową, czasem twój dom będzie musiał spełnić restrykcyjne warunki, by wpasować się w krajobraz.

### c. jak to sprawdzić?

- **ochrona konserwatorska i ochrona środowiska** - w gminie, w wydziale zagospodarowania przestrzennego,
- **surowce kopalne** - również gmina; można domniemywać, że skoro budują się nasi sąsiedzi to zapewne przeszkód tego typu nie ma,
- **służebności** (np. drogi koniecznej, korzystania ze studni, uprawiania części działki) - księga wieczysta i podstawa nabycia nieruchomości (najczęściej akt notarialny),
- **rezerwa terenu pod cele publiczne**, np. drogę - sprawdzić w gminie

### d. jak to naprawić?

Czasem dość łatwo można się pozbyć służebności - wystarczy dogadać się z tym, na kogo rzecz są ustanowione. Często za niewielką opłatą osoba taka zgadza się na wykreślenie swojego uprawnienia np. do użytkowania działki czy przejazdu jeśli np. w międzyczasie powstała nowa droga dojazdowa. Reszta obciążeń - trudna do usunięcia, trzeba sprawdzić możliwości w gminie, ale nie nastawiać się zbyt na sukces.

## 8. Problem z mediami



### a. co to znaczy?

W dzisiejszych czasach trudno sobie wyobrazić dom nie podłączony do podstawowych mediów: prądu, wody czy kanalizacji. Teoretycznie można postawić dom zasilany z własnego źródła energii odnawialnej i czerpiący wodę z własnego ujęcia, nie jest to jednak proste do przeprowadzenia.

### b. jakie problemy może spowodować?

Generalnie - nieomal nie sposób otrzymać warunków zabudowy, a tym bardziej pozwolenia na budowę bez zapewnienia dostawy mediów. Ich zapewnienie zaś może sporo kosztować, znacznie łatwiej więc (choć drożej) budować się na działce uzbrojonej. Tym bardziej że obecność słupa energetycznego czy studzienki wodnej wcale jeszcze nie oznacza, że prądu czy wody dla nas wystarczy.

### c. jak to sprawdzić?

**Prąd** - dowiadujemy się o warunki podłączenia do sieci w lokalnym zakładzie energetycznym. Podłączenie może być formalnością, jeśli lokalny transformator ma zapas mocy, a słup niskiego napięcia mamy przy działce. Może być również niewykonalne, jeśli dla podłączenia naszej działki należałoby transformator wybudować, a firma nie planuje rozbudowy sieci w naszym rejonie - chyba że na nasz koszt.

**Woda** - jak sprawy stoją, dowiadujemy się w gminnym zakładzie usług komunalnych, tzw. wodociągach. Woda na ogół jest mniej kłopotliwa do załatwienia niż prąd, jednak zapewnienie dostawy może być uzależnione od wybudowania fragmentu sieci do granicy działki i przekazania jej dostawcy.

**Kanalizacja** - załatwiamy tam gdzie wodę, pamiętając że spora część wsi nie jest jeszcze skanalizowana. W przypadku braku sieci dowiadujemy się o warunki budowy szamba lub przydomowej oczyszczalni ścieków.

**Inne** - gaz, telefon, Internet - generalnie można bez nich żyć, nie przejmujemy się więc zbyt ich brakiem

### d. jak to naprawić?

Jeśli kupiłeś działkę bez podciągniętych mediów, masz 2 wyjścia.

Możesz cierpliwie czekać, kiedy gmina je podciągnie, poganiając ją od czasu do czasu. Jeśli mieszkasz na uboczu, będziesz czekał naprawdę długo.

Możesz także zbudować brakujące fragmenty sieci sam i przekazać je operatorom na określonych w umowie między wami warunkach. Rząd wielkości kosztów to od 10-20 tys. za 100 m sieci wodnej do kilkuset tysięcy za postawienie transformatora. Zwrot tych kosztów masz szansę wynegocjować, jeśli będą z nich korzystać także inni klienci firmy.

## 9. Problem z dojazdem



### a. co to znaczy?

Abyś cokolwiek mógł robić na swojej działce, musisz do niej dojechać, chyba że wystarczy ci rozbicie namiotu. Dojazd jest także wymagany dla wydania warunków zabudowy. Dobra wiadomość jest taka, że może on być realizowany także przez drogę wewnętrzną lub zapewnienie odpowiedniej służebności.

### b. jakie problemy może spowodować?

Problemy mogą mieć dwojaki charakter - prawny i faktyczny.

Z **problemem prawnym** mamy do czynienia, gdy nasza działka z drogą publiczną (np. gminną) nie graniczy, a księdze wieczystej naszej działki lub w akcie notarialnym nie mamy wpisanego prawa przejazdu przez nieruchomości sąsiednią. Teoretycznie działki bez zapewnionego dojazdu być nie powinny, ale zdarzają się nie takie rzeczy...

**Problem faktyczny** występuje, gdy wprowadzie droga teoretycznie jest, jednak jest ona tak zarośnięta lub nierówna, że przejazd przez nią jest niemożliwy. Lub gdy złośliwy sąsiad np. ją zorał ;).

Na koniec – pamiętajmy, że drogę dojazdową być może będziemy musieli odśnieżać sami, dobrze więc, by nie była ona zbyt długa. Aby uniknąć późniejszych problemów, zadbaj także by miała ona przynajmniej 5 m szerokości.

### c. jak to sprawdzić?

Po pierwsze, rozejrz się będąc na działce. Najlepsza jest działka przy lokalnej drodze asfaltowej, z również asfaltowym zjazdem na nią. Niezły będzie także dojazd utwardzoną drogą gruntową, jeśli będziemy nią w stanie przejechać również po deszczu. Zwykła droga gruntowa w tych warunkach będzie prawdopodobnie nieprzejezdna. Jeśli zaś sąsiadującą drogi publicznej nie mamy, trzeba zerknąć do działu I naszej KW lub aktu notarialnego, by ustalić czy w ogóle jakiś dojazd nam przysługuje, czy też dopiero będziemy musieli o niego walczyć.

### d. jak to naprawić?

Najczęściej się da. Zgodnie z prawem każda działka musi mieć zapewniony dojazd, więc jeśli nasza go nie ma, musimy albo dogadać się z sąsiadem i ustanowić służebność na naszą rzecz, albo wystąpić do sądu o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Co do stanu faktycznego zaś, być może nie minie nas ulepszenie nawierzchni drogi gruntowej. Te czynności najlepiej jednak wykonywać po podciągnięciu mediów, inaczej robotnicy znów rozryją nam ułożoną z trudem nawierzchnię

## 10. Powierzchnia, wymiary i kształt działki



### a. co to znaczy?

Działka pod budowę domu musi mieć określoną wielkość, wymiary oraz kształt, by mogła służyć założonemu celowi. Wystarczy że nie spełnisz jednego z tych warunków, a budować będzie ci się znacznie trudniej, o ile będzie to możliwe.

### b. jakie problemy może spowodować?

**Wielkość** - musi umożliwiać funkcjonalną zabudowę. Przyjmuje się, że minimalna wielkość działki umożliwiającej postawienie wolnostojącego domu jednorodzinnego to 600-700 metrów, choć oczywiście warto, by była większa.

**Wymiary** - aby dom dało się wygodnie wpasować, działka powinna mieć szerokość minimum 18 m, inaczej będziesz musiał budować jamnika ;). **Kształt** - optymalny jest zbliżony do kwadratu lub niezbyt wydłużonego prostokąta.

I pamiętaj, że oprócz wymogów zdroworozsądkowych, musisz spełnić też formalne - gminy często określają w planie minimalną wymaganą wielkość i szerokość działki pod zabudowę.

### c. jak to sprawdzić?

Tu na szczęście nie ma filozofii. Wystarczy zapoznać się z ustaleniami miejscowego planu lub warunkami zabudowy (jeśli są), zabrać taśmę mierniczą i za chwilę pomiary masz zrobione.

### d. jak to naprawić?

Ciężko. O ile na zapisy planu nie masz wpływu, o tyle możesz kombinować z projektem domu tak, by wpasować go w małą lub niekształtną działkę. Indywidualny projekt domu możesz upchnąć nawet na działce o szerokości 15 m lub niewielkiej trójkątnej, jednak po pierwsze rosną koszty, po drugie spada estetyka. Zawsze też możesz dogadać się z sąsiadem, by wyraził zgodę na bliższe niż wynikające z przepisów usytuowanie twojego budynku od granicy działki (3 lub 4 metry).

Będziemy bardzo wdzięczni za opinie zarówno na temat powyższego materiału, jak i serwisu. Bardzo prosimy przesyłać je na adres: [opinie@PlanGry.pl](mailto:opinie@PlanGry.pl)

I oczywiście każdego z drogich Czytelników zapraszamy ponownie na stronę serwisu:

**[www.PlanGry.pl](http://www.PlanGry.pl)**

*Autor niniejszego poradnika zadbał, by przekazywana wiedza była najwyższej jakości i pochodziła ze sprawdzonych źródeł. Nie może jednak zagwarantować jej kompletności i aktualności w danym momencie. Wyrażane poglądy i prezentowane schematy postępowania są wyrazem doświadczeń i przekonań autora. Opieranie się na zamieszczonych opiniach, radach, oświadczeniach i rysunkach stanowi działanie na własne ryzyko czytelnika. Autor ani serwis PlanGry.pl nie ponoszą odpowiedzialności za ewentualne szkody, wynikłe z wykorzystania zamieszczonych informacji*

**Autor nie jest doradcą inwestycyjnym w rozumieniu polskiego prawa i nic co pisze, nie może być traktowane jako indywidualna porada inwestycyjna.**

*Niniejszy poradnik może być rozpowszechniany w ramach dozwolonego użytku własnego, pod warunkiem podania źródła pochodzenia (serwis PlanGry.pl) oraz nie ingerowania w jego zawartość. Dozwolony użytek własny nie obejmuje masowego rozpowszechniania poprzez publikowanie go w całości lub w części w mediach tradycyjnych lub elektronicznych, w tym na stronach WWW lub serwerach wymiany plików, takich jak Chomikuj.pl. Taka działalność wymaga pisemnej zgody ze strony PlanGry.pl*

**PlanGry.pl: bezpiecznie kupisz każdą działkę**