

## PORADNIK INWESTORA

### Jak wybrać odpowiednią działkę

Wybór i pozyskanie działki to pierwszy krok na drodze do własnego domu. Do tego ważnego przedsięwzięcia powinniśmy dobrze się przygotować, biorąc pod uwagę kilka elementów, które mają bezpośredni wpływ na późniejszy przebieg budowy domu i koszty.

#### 1. Lokalizacja

Lokalizacja działki ma zdecydowany wpływ na jej cenę – im dalej od centrum miasta tym najczęściej cena jest niższa. Od tej reguły są jednak wyjątki, szczególnie jeśli chodzi o miejscowości położone dalej, ale umiejscowione np. na terenie parku krajobrazowego lub obok terenów objętych ochroną. Tutaj zapewne będzie drożej. Więcej również będą kosztować działki w miejscowościach „modnych”.

#### 2. Status działki

Status działki (budowlana, rolna, leśna) ma wpływ nie tylko na jej cenę, ale również na to, ile pracy i środków będziemy musieli włożyć w to, aby przysposobić ją do własnych potrzeb. Jeśli zamierzamy budować od razu, najlepiej wybrać uzbrojoną działkę budowlaną. Jest droższa, ale daje możliwość praktycznie natychmiastowego działania. Jeśli budowę domu przewidujemy za jakiś czas, można starać się kupić tańszą działkę rolną i przekształcić ją w budowlaną. Trzeba tylko pamiętać, aby dobrze sprawdzić, czy na pewno będzie można ją odrolnić (tu decyduje klasa gruntu) i przeznaczyć pod budowę (określają to plan zagospodarowania przestrzennego danej gminy lub warunki zabudowy, o które możemy wystąpić do odpowiedniego urzędu jeszcze przed kupnem działki).

#### 3. Media

Dla każdego inwestora duże znaczenie ma dostępność na działce mediów. W warunkach miejskich z reguły mamy dostęp do drogi, sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej, jednak na obrzeżach miast i terenach pozamiejskich w większości przypadków należy liczyć się z pewnymi utrudnieniami (i dodatkowymi kosztami) przy uzyskaniu wszystkich podłączeń. Dlatego powinniśmy szukać działki, której odległość od mediów nie jest zbyt duża. Bez dostępu do drogi oraz do energii elektrycznej nie będziemy mogli na działce budować, zatem te dwa elementy są najważniejsze.

#### 4. Otoczenie i infrastruktura okolicy

Otoczenie bliższe i dalsze działki, którą zamierzamy kupić, ma bardzo duże znaczenie, bo o ile na własnej działce możemy zmienić praktycznie wszystko, to wpływu na sąsiada nie będziemy mieli. Warto sprawdzić w urzędzie miasta lub gminy, jakie inwestycje przewidziane są na tym terenie. Pamiętajmy też, że wraz z upływem czasu nasze potrzeby będą się zmieniać. Zdrowym, młodym ludziom nie przeszkadza brak w pobliżu przychodni, szpitala czy dużego sklepu, ale w dojrzałym wieku może stać się to uciążliwe.

## 5. Rozmiar

Wielkość działki jest ściśle związana z jej ceną. Większość nabywców chciałaby kupić jak największą działkę za jak najniższą cenę. Nie zawsze im większa parcela tym lepsza. Czasami warto zrezygnować z dodatkowych metrów na korzyść nie budzącego wątpliwości kształtu lub zamienić je na piękne, stare drzewa, których na odrobnionym polu prawdopodobnie za naszego życia się nie doczekamy. Działki o nieregularnych kształtach (trapezy, trójkąty) lub bardzo wąskie budzą najwięcej wątpliwości, jednak chociaż wymagają na pewno dobrego przemyślenia budowy, nie zawsze stanowią przeszkodę. Wszystko zależy od ich wielkości, projektu domu i warunków zabudowy.

## 6. Ukształtowanie terenu

Ukształtowanie terenu działki ma wpływ na rozwiązania konstrukcyjne budynku, a co za tym idzie na koszty budowy i eksploatacji. Najwięcej kłopotów przysporzy zapewne działka umiejscowiona na stoku. Teren płaski, o ile nie leży poniżej poziomu terenów sąsiednich, nie powinien sprawiać kłopotów. Jeśli jednak działka leży w zagłębieniu, powinniśmy traktować ją z dużą ostrożnością. Po obfitych opadach, szczególnie jeśli podłoże jest gliniaste, nieprzepuszczalne, może zbierać wodę. Problemem może być przy tym już sama chęć podwyższenia terenu, na co potrzebne są stosowne zgody. Koszty izolacji przeciwwilgociowej i przyłączy zewnętrznych będą wówczas również wysokie.

## 7. Warunki geologiczne

Badania geologiczne wykonywane przez specjalistów określają warunki gruntowo-wodne danego terenu, w tym również wysokość wód gruntowych. Warto je zrobić, jeśli mamy jakiegokolwiek wątpliwości lub chcemy znaleźć na działce optymalne miejsce pod nasz dom. Podłożem praktycznie uniemożliwiającym postawienie budynku jest podłoże organiczne, np. torfy i namuły. Pod wpływem obciążenia takie podłoże odkształca się, powodując nawet przemieszczanie się fundamentów i pękanie ścian. Grunty organiczne to najczęściej dawne koryta rzek, strumieni i tereny po naturalnych zbiornikach wodnych. Jeśli działka, którą zamierzamy kupić, jest bujną łąką, powinniśmy szczególnie dokładnie przyjrzeć się podłożu, żeby uniknąć późniejszych kłopotów. Cechy podłoża mają duże znaczenie nie tylko na etapie budowania domu, ale również przy zakładaniu ogrodu. Co prawda w przypadku małego ogrodu można sobie pozwolić na wymianę nawet całości podłoża, to jednak lepiej wcześniej wiedzieć, czy takie koszty będziemy musieli w przyszłości ponieść.

## 8. Położenie działki względem stron świata

Dobre położenie działki względem stron świata pozwala na wybudowanie ciepłego, oszczędnego energetycznie domu oraz stworzenie zdrowej zewnętrznej przestrzeni do wypoczynku. Najbardziej pożądane są działki z wjazdem od strony północnej, z możliwością zaplanowania tarasu i części dziennej domu od strony południowej lub zachodniej.

## 9. Warunki prawne i geotechniczne działki

Przed zakupem działki musimy sprawdzić wszystkie dokumenty związane z nieruchomością:

- księgę wieczystą w wydziale ksiąg wieczystych odpowiedniego sądu rejonowego, księga wieczysta informuje o tym, kto jest właścicielem prawnym działki oraz czy nieruchomość nie jest obciążona zadłużeniem lub innymi zobowiązaniami, np. służebnością w jakiejś części na rzecz innych osób
- przeznaczenie działki (budowlana, rolna, leśna), aktualne i projektowane uzbrojenie, warunki dotyczące zabudowy, czyli wymagania związane z linią zabudowy, wysokością kalenicy, kątem nachylenia dachu itp. - w urzędzie miasta lub gminy
- rodzaj gruntów, ich przepuszczalność i nośność - na mapach geodezyjnych w wydziale geodezji urzędu gminy
- możliwość przydziału mediów - u regionalnego dystrybutora energii elektrycznej, gazu oraz w miejscowym zakładzie wodociągów i kanalizacji.