

CHECKLISTA KUPUJĄCEGO

Kupujesz działkę pod dom?

Sprawdź te **7 rzeczy**, zanim podpiszesz umowę. Plus koszty zakupu, umowa przedwstępna i lista do odhaczenia u notariusza.

Wiele osób myśli, że skoro działka jest „budowlana” w ogłoszeniu, to dom po prostu postawią. ❌ Nie zawsze.

O tym, czy i co zbudujesz, decyduje gmina, droga, grunt i księga wieczysta, a nie ogłoszenie. Po podpisaniu aktu notarialnego za błędy płacisz Ty.

Adam Hoffmann · pośrednik w obrocie nieruchomościami, ponad 20 lat na rynku · 90son.pl

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| 1 MPZP albo warunki zabudowy | 2 Co mówią MPZP / WZ |
| 3 Dostęp do drogi publicznej | 4 Zabytki i archeologia |
| 5 Podłączenie mediów | 6 Opinia geotechniczna |
| 7 Księga wieczysta | |

Wydrukuj i zabierz do gminy, na oględziny i do notariusza. Lista kontrolna na końcu.

1

MPZP albo warunki zabudowy

Co wolno zbudować na tej działce?

- Zapytaj w gminie, czy dla działki jest **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP)**, czyli lokalne prawo, które mówi, co wolno tu budować.
- Nie ma planu? Potrzebujesz **decyzji o warunkach zabudowy (WZ)**.
- Bez MPZP albo WZ nie dostaniesz pozwolenia na budowę. Dotyczy to też domu do 70 m² na zgłoszenie.

⚠ NOWE OD 1 WRZEŚNIA 2026

Nowe WZ wydaje się tylko w gminie, w której obowiązuje **plan ogólny gminy**, i co do zasady tylko w **obszarze uzupełnienia zabudowy** wyznaczonym w tym planie. Gmina bez planu ogólnego co do zasady nowych WZ nie wyda. Zapytaj w gminie, czy plan ogólny już obowiązuje.

JESZCZE DWIE ZMIANY, O KTÓRYCH MAŁO KTO WIE

- WZ, które stały się ostateczne od 1 stycznia 2026 r., są ważne **5 lat**. Sprawdź datę na decyzji sprzedającego.
- Od 1 stycznia 2027 r. o WZ może wystąpić tylko osoba, która ma **prawo do dysponowania działką** (np. właściciel). Kupujesz „pod warunkiem WZ”? Przed podpisaniem ustal z notariuszem, kto złoży wniosek: sprzedający albo Ty na podstawie jego pisemnej zgody na dysponowanie działką.

Gdzie sprawdzisz: urząd gminy (wypis i wyrys z MPZP), gminny portal mapowy albo mapy.geoportal.gov.pl.

2

Co mówią MPZP / WZ?**Czy Twój wymarzony dom się zmieści?**

Plan albo WZ określa m.in.:

Przeznaczenie terenu

Wysokość zabudowy

Udział powierzchni
zabudowy

Linie zabudowy

Geometria dachu (kąt,
układ połaci)Udział powierzchni
biologicznie czynnej

Wiele osób najpierw kupuje projekt domu, a potem działkę. Potem okazuje się, że dach ma zły kąt albo dom nie mieści się w linii zabudowy.

👉 Porównaj te zapisy z projektem domu **przed** zakupem. Na wąskiej działce sprawdź też szerokość elewacji frontowej i liczbę miejsc parkingowych.

3

Dostęp do drogi publicznej**Jak dojedziesz do działki?**

- Najlepiej prosto z drogi publicznej: gminnej, powiatowej, wojewódzkiej albo krajowej.
- Dojazd przez drogę wewnętrzną albo cudzy grunt? Sprawdź, czy jest **służebność drogowa** wpisana do księgi wieczystej albo udział w drodze.
- Czy przejedzie ciężki sprzęt budowlany i śmieciarka?

⚠️ PUŁAPKA

Bez dostępu do drogi publicznej (bezpośrednio albo przez drogę wewnętrzną lub służebność) **nie dostaniesz WZ**. Taka działka może kończyć się sprawą sądową o drogę konieczną, za którą płacisz sąsiadowi.

4

Zabytki i archeologia

Czy coś ogranicza budowę?

- Zapytaj w gminie o **gminną ewidencję zabytków** i strefy ochrony konserwatorskiej.
- W razie wątpliwości zapytaj **wojewódzkiego konserwatora zabytków**.

Dodatkowe uzgodnienia

Nadzór archeologa

Wyższe koszty

Dłuższa budowa

Zwykle to nie zakaz budowy. Ale **badania archeologiczne opłaca inwestor, czyli Ty**. W niektórych przypadkach możesz wnioskować o dotację.

5

Podłączenie mediów

Co jest w pobliżu działki?

Woda

Prąd

Gaz

Kanalizacja

Internet

- Zapytaj dostawców o **warunki przyłączenia** i koszty. Wodociągi wydają je dla domu jednorodzinnego bezpłatnie, co do zasady w 21 dni. Są ważne 2 lata.
- Sprawdź, jak daleko są sieci. Przyłącze od sieci do domu budujesz na swój koszt.

Brak sieci? Szambo do 10 m³ i przydomowa oczyszczalnia do 7,5 m³ na dobę wymagają tylko **zgłoszenia**. Policz też koszt studni.

6

Opinia geotechniczna

Czy grunt utrzyma dom?

- Zamów badanie gruntu **przed zakupem**. Poproś sprzedającego o zgodę na odwierty.
- Sprawdź poziom **wód gruntowych**.
- Torf i nasypy = droższe fundamenty.

⚠ DLACZEGO PRZED, A NIE PO

Bez opinii geotechnicznej nie powstanie projekt domu, więc i tak ją zamówisz. Zrobiona przed zakupem chroni Cię przed **nieprzewidzianymi kosztami**, a czasem przed złym zakupem.

7

Księga wieczysta

Kto jest właścicielem i co obciąża działkę?

Przeglądasz ją **bezpłatnie** na ekw.ms.gov.pl. Wystarczy numer księgi. Poproś o niego sprzedającego.

DZIAŁ	CO SPRAWDZASZ
Dział I-O	oznaczenie: numer działki, powierzchnia, położenie
Dział I-Sp	prawa związane z własnością (np. służebność drogi na sąsiedniej działce)
Dział II	właściciel albo użytkownik wieczysty
Dział III	służebności, ograniczenia, roszczenia (np. z umowy przedwstępnej z kimś innym)
Dział IV	hipoteki

⚠ CZEGO KSIĘGA NIE POKAŻE

Księga nie chroni Cię przed służebnością drogi koniecznej ani służebnością przesyłu (np. linia energetyczna, rura), nawet jeśli nie są wpisane. Obejdź działkę i sprawdź słupy, studzienki i przejazdy.

Porównaj: numer działki i powierzchnię z księgi z **mapą ewidencyjną** i wypisem z rejestru gruntów (starostwo powiatowe lub urząd miasta na prawach powiatu).

BONUS 1

Ile naprawdę kosztuje **zakup działki**?

Wiele osób liczy tylko cenę z ogłoszenia. Do niej dochodzą podatek, notariusz i sąd.

PRZYKŁAD: DZIAŁKA ZA 200 000 ZŁ OD OSOBY PRYWATNEJ	KWOTA
Podatek PCC 2% (pobiera notariusz)	4 000,00 zł
Taksa notarialna, maksymalna: 1010 zł + 0,4% nadwyżki ponad 60 000 zł	1 570,00 zł
VAT 23% od taksy	361,10 zł
Opłata sądowa za wpis własności do księgi	200,00 zł
Razem, ponad cenę działki (bez wypisów)	ok. 6 131 zł

Do tego wypisy aktu notarialnego i ewentualnie wynagrodzenie notariusza za wnioski do księgi wieczystej. Stawki według stanu z października 2026 r.; Ministerstwo Sprawiedliwości przygotowuje zmianę taksy. Taksa to stawka maksymalna, notariusz może wziąć mniej. Gdy z działki zakłada się nową księgę, sąd pobiera dodatkowo 100 zł. Kupujesz na kredyt? Wpis hipoteki to kolejne 200 zł.

Sprzedaje firma z VAT?

Gdy sprzedaż jest opodatkowana VAT, PCC nie płacisz. Jeśli sprzedaż jest zwolniona z VAT, PCC 2% wraca.

Pierwsze mieszkanie bez PCC?

✗ Nie przy działce. Zwolnienie z PCC przy pierwszym zakupie dotyczy mieszkania albo domu, nie samego gruntu.

Opłata adiacencka

Gmina niedawno zbudowała drogę lub kanalizację albo dzielono działkę? Może naliczyć opłatę do 50% (infrastruktura) lub do 30% (podział) wzrostu wartości. Płaci właściciel z dnia decyzji, więc jeśli decyzja zapadnie po zakupie, możesz zapłacić Ty. Zapytaj w gminie.

Renta planistyczna

Do 30% wzrostu wartości po uchwaleniu planu, gdy działka jest sprzedawana w ciągu 5 lat. Płaci ją **sprzedający**, ale warto wiedzieć, skąd jego cena.

BONUS 2

Umowa przedwstępna: **zadatek czy zaliczka?**

To jedno słowo w umowie decyduje, ile odzyskasz, gdy coś pójdzie nie tak.

	ZADATEK	ZALICZKA
Sprzedający się wycofuje	Możesz odstąpić od umowy i żądać dwukrotności zadatku	Odzyskujesz tyle, ile wpłaciłeś
Ty się wycofujesz	Sprzedający zatrzymuje zadatek	Zaliczka co do zasady wraca, ale sprzedający może żądać odszkodowania
Nikt nie zawinił albo winni są oboje	Zadatek wraca	Zaliczka wraca

Notariusz czy zwykła umowa?

Umowa przedwstępna u notariusza pozwala **żądać w sądzie** zawarcia umowy sprzedaży. Zwykła pisemna daje zwykle tylko odszkodowanie. Roszczenia przedawniają się po roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

Co wpisać jako warunek?

Na przykład: uzyskanie WZ, warunków przyłączenia albo kredytu, z terminem. Przy WZ pamiętaj o zasadzie od 2027 r. (punkt 1): wniosek może złożyć tylko ktoś z prawem do dysponowania działką.

BONUS 3

Działka rolna, pierwokup gminy. **Kiedy uważać?**

Działka rolna

Ograniczenia ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie dotyczą nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha ani gruntów, które plan przeznacza na inne cele niż rolne. Większa działka rolna? Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR) może mieć prawo pierwokupu, a umowa sprzeczna z ustawą jest nieważna. Sprawdź to z notariuszem przed umową przedwstępną.

Pierwokup gminy

Dotyczy tylko szczególnych sytuacji, np. niezabudowanej działki, którą sprzedający kupił od gminy lub Skarbu Państwa, albo terenu przeznaczonego w planie na cele publiczne. Wtedy notariusz podpisuje umowę warunkową, a gmina ma miesiąc na decyzję.

WYDRUKUJ I ODHACZAJ

Zanim podpiszesz: lista kontrolna

- ☐ Wypis i wyrys z MPZP albo ważna decyzja WZ (data ostateczności, 5 lat ważności)
- ☐ Gmina bez planu? Potwierdzenie, czy obowiązuje plan ogólny i czy działka leży w obszarze uzupełnienia zabudowy
- ☐ Parametry z planu/WZ porównane z projektem domu
- ☐ Dostęp do drogi publicznej albo służebność drogowa wpisana do księgi
- ☐ Informacja z gminy o ewidencji zabytków i strefach ochrony
- ☐ Warunki przyłączenia: woda, prąd, gaz, kanalizacja (albo plan na szambo, oczyszczalnię, studnię)
- ☐ Opinia geotechniczna i poziom wód gruntowych
- ☐ Księga wieczysta przejrzana, działki I-IV; numer działki zgodny z wypisem z rejestru gruntów
- ☐ Oględziny: słupy, linie, rury, studzienki, przejazdy przez działkę
- ☐ Pytanie do gminy: opłata adiacencka, prawo pierwokupu
- ☐ Policzone koszty zakupu: PCC lub VAT, taksa, wpisy
- ☐ Umowa przedwstępna: zadatek czy zaliczka, warunki, terminy

Bezpłatne narzędzia

ekw.ms.gov.pl

Przeglądarka ksiąg wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości

wody.isok.gov.pl

Mapy zagrożenia powodziowego (Wody Polskie)

mapy.geoportal.gov.pl

Granice i numery działek, ortofotomapa, często też plany miejscowe

BIP i portal mapowy Twojej gminy

Plan miejscowy, plan ogólny, wnioski o wypis i wyrys

CO DALEJ?

Masz działkę na oku?

👉 Napisz w komentarzu pod filmem, czego nie wiesz. Najczęstsze pytania omówię w kolejnych odcinkach „90 sekund o nieruchomościach”.

Płatne wzory dokumentów i bezpłatne poradniki znajdziesz na 90son.pl →

Instagram: [@90sekund_o_nieruchomosciach](https://www.instagram.com/90sekund_o_nieruchomosciach)

Adam Hoffmann jest pośrednikiem w obrocie nieruchomościami, nie prawnikiem ani doradcą podatkowym. Poradnik ma charakter ogólny i edukacyjny, opisuje stan prawny z października 2026 r. i nie jest poradą prawną ani podatkową. Przepisy się zmieniają. Przed decyzją sprawdź, czy opisane zasady nadal obowiązują. W swojej sprawie skonsultuj się z notariuszem, adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub urzędem gminy.

Podstawa m.in.: ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prawo budowlane, ustawa o gospodarce nieruchomościami, Kodeks cywilny, ustawa o księgach wieczystych i hipotece, ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych, ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, przepisy o kosztach sądowych i takse notarialnej.

© Adam Hoffmann · 90son.pl