90son.pl

BEZPŁATNY PORADNIK · STAN PRAWNY: PAŹDZIERNIK 2026

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 m^3 i przydomowa oczyszczalnia do 7,5 m^3 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 wniosek 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, działy 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

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 taksie notarialnej.

© Adam Hoffmann · 90son.pl