

Kupujesz działkę bez planu miejscowego - checklista

Co sprawdzić przed umową przedwstępną. Stan prawny na 1.10.2026 r.

A. Status planistyczny działki

- ☐ **Plan miejscowy (MPZP):** czy działkę obejmuje? Jeśli tak - buduje się według niego, plan ogólny go nie uchyla. Wypis i wyrys z MPZP z gminy.
- ☐ **Plan ogólny gminy obowiązuje:** nie tylko uchwalony - ogłoszony w dzienniku urzędowym, nie unieważniony przez wojewodę, po terminie wejścia w życie. Bez tego nowych warunków zabudowy się nie wydaje.
- ☐ **Strefa planistyczna:** czy działka leży w strefie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną albo zagrodową, i jakie są jej parametry (wysokość, powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna).
- ☐ **Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ):** czy działka jest w jego granicach. Poza OUZ warunków zabudowy na nowy dom nie będzie.
- ☐ **Wydane warunki zabudowy:** jeśli sprzedający je ma - data uprawomocnienia (bezterminowe czy 5-letnie) i zgoda na przeniesienie decyzji na kupującego (art. 63 ust. 5).

B. Grunt, dojazd i media

- ☐ **Klasa gruntu:** grunty rolne klas I-III poza miastami - sprawdzić, czy działka jest w OUZ albo w MPZP z przeznaczeniem budowlanym; wyłączenie gruntu z produkcji rolnej to osobna procedura i opłata.
- ☐ **Teren górniczy:** kategoria szkód górniczych - decyduje o rodzaju fundamentu i budżecie (na Śląsku częsta przyczyna wyższych kosztów).
- ☐ **Grunt:** badanie geotechniczne albo co najmniej opinia o warunkach gruntowych przed zakupem.
- ☐ **Dostęp do drogi publicznej:** bezpośredni albo przez służebność wpisaną do księgi wieczystej.
- ☐ **Media:** prąd, woda, kanalizacja albo możliwość szamba lub oczyszczalni, gaz - warunki przyłączenia albo co najmniej informacja od gestorów sieci.
- ☐ **Księga wieczysta:** właściciel, hipoteki, służebności, roszczenia, ostrzeżenia w dziale III i IV.

C. Umowa

- ☐ **Umowa przedwstępna z warunkiem:** zakup uzależniony od uzyskania warunków zabudowy albo potwierdzenia położenia w OUZ i strefie mieszkaniowej. Od 1.01.2027 r. o warunki zabudowy wystąpi tylko osoba z prawem do dysponowania działką - kupujący potrzebuje zgody sprzedającego.
- ☐ **Termin umowy przyrzeczonej:** z zapasem na procedurę w gminie, a w gminie bez obowiązującego planu ogólnego - na jego wejście w życie.
- ☐ **Zadatek a zaliczka:** świadomy wybór i zapisane w umowie skutki, jeśli warunek się nie spełni.

Gdzie sprawdzić: status planu ogólnego gmin województwa śląskiego - mapa i tabela na coreltb.pl/baza-wiedzy/plan-ogolny-gminy · uchwały i rozstrzygnięcia wojewody - dzienniki.slask.eu · mapa planu ogólnego, strefy i OUZ - rejestr-urbanistyczny.gov.pl · granice i numery działek - geoportal.gov.pl · księgi wieczyste - ekw.ms.gov.pl.

Bezpłatna analiza działki CoreLTB: sprawdzimy MPZP, plan ogólny i jego status, strefę, OUZ, media, dojazd i kategorię terenu górniczego. Zamów na coreltb.pl/analiza-dzialki albo zadzwoń: +48 664 123 757.

Materiał pomocniczy CoreLTB Builders, nie stanowi porady prawnej. Podstawa: ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538), ustawa z 7.07.2023 r. (Dz.U. 2026 poz. 781).