Grunteria

CHECKLISTA GRUNTERII

Diagnoza działki przed zakupem

Pięć obszarów do sprawdzenia, zanim polecisz działkę klientowi albo zarekomendujesz zakup. Zbudowana pod stan prawny po reformie planowania przestrzennego.

Rozwijamy potencjał gruntów.



Wersja dla uczestników szkolenia „Pieniądze leżą na ziemi”

event.grunteria.pl

grunteria.pl

raport.grunteria.pl

@grunteria na Instagramie, Facebooku, TikToku i YouTube

Jak z niej korzystać

To narzędzie dla pośrednika i inwestora, nie dla klienta. Pomaga ocenić działkę, zanim włożysz w nią czas i zaufanie klienta.

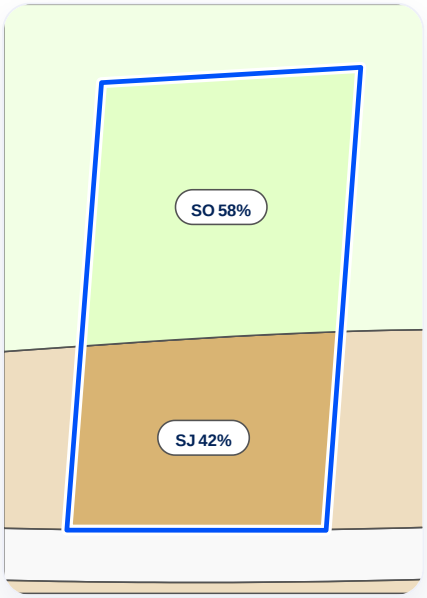
To checklista do oceny działki, z którą wychodzisz ze szkolenia Grunterii „Pieniądze leżą na ziemi” (20 listopada). To pięć obszarów, które sprawdzasz, zanim polecisz działkę klientowi albo zarekomendujesz zakup.

Pod każdą sekcją znajdziesz miejsce na własne notatki oraz protip, czyli krótką wskazówkę, jak szybciej dotrzeć do odpowiedzi. Każdą z pięciu sekcji kończysz jedną z trzech ocen, dokładnie tym samym językiem, którego używamy w Raporcie o działce:

Bez zastrzeżeń	Nic nie ogranicza działki w tym obszarze, możesz iść dalej.
Do sprawdzenia	Brakuje jednej informacji. Warto ją zdobyć, zanim padnie oferta.
Istotne ryzyko	Działka ma realne ograniczenie, licz się z tym w cenie i rozmowie z klientem.

Zacznij od darmowego Raportu o działce

raport.grunteria.pl: stan planu ogólnego, stref i ograniczeń w 2 minuty, zanim zaczniesz odhaczać punkty poniżej.



WYCINEK PLANU OGÓLNEGO

Tak wygląda działka na planie: granica w kolorze niebieskim, strefy planistyczne w tle. Ta konkretna przecina dwie strefy, SJ i SO, dlatego w Sekcji 2 sprawdzasz obie osobno.

SEKCJA 1 Z 5

Stan prawny i własność

- [ ] Numer działki w księdze wieczystej zgadza się z numerem w ewidencji gruntów.
- [ ] Dział II: sprawdzony właściciel; jeśli to spadek, droga spadkowa jest zamknięta.
  Niezakończone postępowanie spadkowe to częsta pułapka przy „okazjach”.
- [ ] Dział III: brak obciążających służebności (przejazdu, przesyłu, mieszkania).
- [ ] Dział IV: brak hipoteki albo jest ona możliwa do spłaty przy transakcji.
- [ ] Brak wzmianki o wniosku, nic nie czeka na wpis w tle.
- [ ] Sprawdzone prawo pierwokupu (gmina, KOWR, ANR) dla tej działki.
- [ ] Potwierdzony prawny dostęp do drogi publicznej, a nie tylko dojazd „w praktyce”.

PROTIP Poproś o świeży odpis z księgi wieczystej (nie starszy niż miesiąc) zamiast polegać na numerze działki z ogłoszenia, numery bywają pomylone.

NOTATKI

Ocena sekcji: Bez zastrzeżeń | Do sprawdzenia | Istotne ryzyko

SEKCJA 2 Z 5

Co wolno zbudować (stan po reformie)

- [ ] Gmina ma plan miejscowy dla działki i wiadomo, co z niego wynika.
- [ ] Jeśli planu miejscowego nie ma: plan ogólny jest już uchwalony, nie tylko w projekcie.
- [ ] Znana strefa planistyczna działki (jedna z 13 możliwych stref planu ogólnego).
- [ ] Jeśli strefa to SO (otwarta), wiadomo, że zabudowa jest wykluczona wprost.
- [ ] Jeśli strefa to SJ / SW / SZ, sprawdzony wymóg bilansu terenów mieszkaniowych (art. 13d).
  Bez spełnienia bilansu gmina nie wyda WZ ani nie uchwali MPZP.
- [ ] Działka leży w obszarze uzupełnienia zabudowy albo wiadomo, że nie leży.
- [ ] Jeśli ratujesz się decyzją WZ, znana data wydania, termin ważności i zakres inwestycji.
  WZ dla wniosków złożonych od 1.01.2026 są ważne 5 lat.
- [ ] Sprawdzone wskaźniki z planu (intensywność, wysokość, powierzchnia biologicznie czynna).
- [ ] Sprawdzona ochrona konserwatorska, archeologiczna i przyrodnicza, zależnie od aktu, który ją nakłada.

PROTIP Jeden wniosek o wypis i wyrys z planu ogólnego w urzędzie gminy mówi więcej niż pół godziny szukania w internecie.

NOTATKI

Ocena sekcji: Bez zastrzeżeń | Do sprawdzenia | Istotne ryzyko

SEKCJA 3 Z 5

Dojazd i uzbrojenie terenu

- [ ] Status prawny drogi dojazdowej: publiczna, wewnętrzna czy tylko faktyczna.
- [ ] Szerokość i nośność drogi wystarczą na budowę (zwykle min. 3–3,5 m).
- [ ] Prąd: sieć w zasięgu, znane warunki przyłączenia.
- [ ] Woda i kanalizacja: sieć w zasięgu albo realna alternatywa (studnia, szambo/oczyszczalnia).
- [ ] Gaz: sieć w zasięgu, jeśli inwestycja tego wymaga.
- [ ] Światłowód / internet: sprawdzony zasięg, jeśli to ma znaczenie dla klienta.

PROTIP Zapytaj zarządcę drogi (gminę albo powiat), czy droga ma status publicznej. Dojazd „od zawsze w praktyce" to nie to samo co prawo.

NOTATKI

Ocena sekcji: Bez zastrzeżeń | Do sprawdzenia | Istotne ryzyko

SEKCJA 4 Z 5

Ograniczenia fizyczne i środowiskowe

- [ ] Klasa bonitacyjna gruntu znana; jeśli zbliża się do 0,3 ha klas I–III, sprawdzony próg zgody KOWR.
- [ ] Nośność gruntu i poziom wód gruntowych, brak sygnałów ostrzegawczych.
- [ ] Działka poza strefą zagrożenia powodziowego albo ryzyko jest znane i wycenione.
- [ ] Sprawdzone formy ochrony przyrody (Natura 2000, parki, otuliny, pomniki przyrody).
- [ ] Sprawdzone strefy ochronne linii energetycznych i gazociągów przebiegających w okolicy.
- [ ] Sprawdzone uciążliwe sąsiedztwo w promieniu 0,5–1 km, w tym plany z planu ogólnego, nie tylko stan obecny.

PROTIP Geoportal.gov.pl pokazuje większość ograniczeń środowiskowych i stref ochronnych za darmo w 5 minut, zanim jeszcze zadzwonisz do urzędu.

NOTATKI

Ocena sekcji: Bez zastrzeżeń | Do sprawdzenia | Istotne ryzyko

SEKCJA 5 Z 5

Rentowność i potencjał odsprzedaży

- [ ] Cena za m² porównana z realnymi transakcjami notarialnymi w promieniu ok. 2 km.
- [ ] Znany realny czas procedury: WZ ok. 5–10 miesięcy, ZPI ok. 7–12 miesięcy.
  Klient musi usłyszeć ten czas, zanim zapłaci zadatek.
- [ ] Sprawdzona możliwość podziału działki na mniejsze, zbywalne części.
- [ ] Oszacowana wartość działki po przekształceniu i czy różnica od ceny dziś uzasadnia nazwanie jej „perełką”.
- [ ] Jasność, komu i za ile realnie sprzedasz tę działkę po przekształceniu.

PROTIP Porównaj minimum 3 transakcje z ostatnich 6 miesięcy. Jedna wyjątkowo tania albo droga potrafi zafałszować cały obraz rynku.

NOTATKI

Ocena sekcji: Bez zastrzeżeń | Do sprawdzenia | Istotne ryzyko

Werdykt końcowy

Oceń każdą sekcję w skali 1–10 i zestaw wynik z wagą ryzyka, jaką ta sekcja niesie dla transakcji.

SEKCJA	OCENA 1–10	WAGA RYZYKA
Stan prawny i własność	.....	Krytyczna
Co wolno zbudować	.....	Krytyczna
Dojazd i uzbrojenie terenu	.....	Średnia
Ograniczenia fizyczne i środowiskowe	.....	Wysoka
Rentowność i potencjał odsprzedaży	.....	Biznesowa

Perełka potwierdzona
Wysokie oceny, zero istotnych ryzyk. Działka jest tym, czym wygląda.

Do dalszej analizy
Dobry potencjał, ale jedna lub dwie sekcje wymagają pogłębienia.

Wysokie ryzyko
Realne ograniczenie w sekcji o dużej wadze. Działka może nie udźwignąć planu klienta.

Bubel
Istotne ryzyko w sekcji krytycznej. Odradzaj zakup albo renegocjuj cenę.

Niepewny werdykt?
Zamów płatny Raport o działce albo umów bezpłatną 10-minutową konsultację z urbanistą Grunterii.

raport.grunteria.pl

Zastrzeżenia

Niniejsza checklista została przygotowana przez Grunt to Polska sp. z o.o. (marka Grunteria) wyłącznie w celach edukacyjnych i pomocniczych. Nie stanowi opinii prawnej, urbanistycznej ani finansowej, oferty handlowej ani rekomendacji inwestycyjnej w rozumieniu obowiązujących przepisów.

Odpowiedzi zaznaczone w checkliście odzwierciedlają wyłącznie wiedzę i ustalenia osoby wypełniającej w danym momencie i nie zastępują analizy gruntu, wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, aktualnej księgi wieczystej ani innych dokumentów źródłowych.

Przed podjęciem decyzji o zakupie, sprzedaży lub rekomendacji działki rekomendujemy zweryfikowanie ustaleń checklisty z niezależnym rzeczoznawcą, prawnikiem lub urbanistą oraz z właściwym urzędem gminy.

Grunt to Polska sp. z o.o. nie ponosi odpowiedzialności za decyzje biznesowe podjęte wyłącznie na podstawie tej checklisty.

Grunteria

grunteria.pl

SPRAWDŹ DZIAŁKĘ ZA DARMO

raport.grunteria.pl

Zeskanuj kod albo wejdź na stronę: diagnoza planu i ograniczeń działki w kilka minut.

@grunteria /grunteria @grunteria @Grunteria

Grunteria. Rozwijamy potencjał gruntów.