Przed podziałem nieruchomości

13 punktów do sprawdzenia, zanim złożysz wniosek o podział działki.

1 ☐ **Czy przepisy o podziale dotyczą Twojej działki?** Nie stosuje się ich do nieruchomości przeznaczonych w planie na cele rolne i leśne (a bez planu – wykorzystywanych rolniczo lub leśnie), chyba że podział wymaga nowych dróg albo wydziela działki mniejsze niż 0,3000 ha.
Podstawa: *art. 92 ust. 1–2 u.g.n.*

2 ☐ **Kto składa wniosek.** Wniosek składa osoba z interesem prawnym i na jej koszt. Przy współwłasności – wszyscy współwłaściciele albo współużytkownicy wieczyści.
Podstawa: *art. 97 ust. 1–2 u.g.n.*

3 ☐ **Tytuł prawny i księga wieczysta.** Przygotuj dokument potwierdzający tytuł prawny. Jeśli oznaczenie działek w katastrze jest inne niż w księdze wieczystej, potrzebny będzie wykaz synchronizacyjny.
Podstawa: *art. 97 ust. 1a pkt 1 i 7 u.g.n.; Elektroniczne Księgi Wieczyste*

4 ☐ **Plan miejscowy albo jego brak.** Podział musi być zgodny z planem (przeznaczeniem terenu i możliwością zagospodarowania nowych działek). Bez planu: brak sprzeczności z przepisami odrębnymi albo zgodność z warunkami zabudowy. Postępowanie może zostać zawieszone, gdy gmina pracuje nad planem.
Podstawa: *art. 93 ust. 1–2 i art. 94 u.g.n.; BIP gminy*

5 ☐ **Dostęp do drogi publicznej.** Każda wydzielana działka musi mieć dostęp do drogi publicznej – także przez drogę wewnętrzną ze służebnościami albo przez inne służebności drogowe.
Podstawa: *art. 93 ust. 3 u.g.n.*

6 ☐ **Działki mniejsze niż 0,3000 ha na gruncie rolnym lub leśnym.** Wydzielenie jest dopuszczalne tylko, gdy działka zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości albo nastąpi regulacja granic. Termin na przeniesienie praw – do 6 miesięcy od ostateczności decyzji.
Podstawa: *art. 93 ust. 2a u.g.n.*

7 ☐ **Budynki i zabytki.** Przy podziale zabudowanej nieruchomości granice mają biec wzdłuż ścian dzielących budynek (art. 93 ust. 3b). Dla nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków potrzebne jest pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków.
Podstawa: *art. 93 ust. 3b, art. 96 ust. 1a u.g.n.*

8 ☐ **Czy potrzebna jest decyzja zatwierdzająca podział?** Co do zasady tak – wydaje ją wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Nie jest potrzebna przy wydzieleniu działek ewidencyjnych odrębnie oznaczonych w katastrze.
Podstawa: *art. 96 ust. 1 i 3 u.g.n.*

9 ☐ **Opinia gminy o zgodności z planem.** Zgodność podziału z planem (a bez planu – spełnienie warunków art. 94 ust. 1) opiniuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta w formie postanowienia, na które przysługuje zażalenie.
Podstawa: *art. 93 ust. 4–5 u.g.n.*

Treść ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Stan prawny: Dz.U. 2024 poz. 1145 – do weryfikacji. Wersja z 22 października 2026 r.

10 ☐ **Dokumenty do wniosku.** Wypis z katastru i kopia mapy katastralnej, wstępny projekt podziału, protokół przyjęcia granic, wykaz zmian gruntowych, mapa z projektem podziału, a w razie potrzeby decyzja WZ. Część dokumentów składa się po uzyskaniu opinii lub pozwolenia.
Podstawa: *art. 97 ust. 1a i 1b u.g.n.; geodeta uprawniony*

11 ☐ **Droga publiczna wydzielana z działki.** Działki wydzielone pod drogi publiczne przechodzą z mocy prawa na gminę, powiat, województwo lub Skarb Państwa; za nie przysługuje odszkodowanie.
Podstawa: *art. 98 ust. 1 i 3 u.g.n.*

12 ☐ **Opłata adiacencka po podziale.** Gmina może ustalić opłatę, jeśli po podziale wartość nieruchomości wzrosła; stawka nie przekracza 30% wzrostu wartości, a postępowanie wszczyna się do 3 lat od ostateczności decyzji. Nie dotyczy podziałów niezależnych od planu.
Podstawa: *art. 98a ust. 1, 1a i 2 u.g.n.*

13 ☐ **Konsultacja przed złożeniem wniosku.** Z agentem 3M Estate lub, w razie potrzeby, z geodetą albo prawnikiem specjalizującym się w prawie nieruchomości; ewentualnie audyt nieruchomości gruntowej.

Planujesz podział działki?

Zgłoś grunt do wstępnej analizy: www.3mestate.pl/kontakt · biuro@3mestate.pl · tel. 728 881 244

Skrót: u.g.n. – ustawa o gospodarce nieruchomościami. Numery przepisów podano według tekstu ogłoszonego w Dz.U. 2024 poz. 1145. Przed użyciem listy sprawdź je w aktualnym tekście jednolitym w ISAP i w urzędzie gminy.

Treść ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Stan prawny: Dz.U. 2024 poz. 1145 – do weryfikacji. Wersja z 22 października 2026 r.