

 Ściąga z przepisów

NR 5 | 2026



Jak uzyskać decyzję WZ

gdy obowiązuje plan ogólny

 nieruchomosci-online.pl



Kania Stachura Toś
Kancelaria Radców Prawnych



WSTĘP

Od dnia wejścia w życie planów ogólnych zmieniają się istotnie zasady uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy.

Zmiany te będą miały kluczowe znaczenie nie tylko dla deweloperów i inwestorów realizujących przedsięwzięcia budowlane, ale również dla właścicieli działek, którzy planują budowę domu, sprzedaż nieruchomości lub chcą zachować jej potencjał inwestycyjny na przyszłość.

Przez wiele lat decyzja o warunkach zabudowy była podstawowym narzędziem umożliwiającym realizację inwestycji na terenach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Dzięki niej możliwa była budowa osiedli mieszkaniowych, budynków usługowych, obiektów produkcyjnych, ale także domów jednorodzinnych na prywatnych działkach.

To jednak się zmienia.

Po wejściu w życie planów ogólnych możliwość uzyskania decyzji WZ będzie uzależniona od spełnienia nowych warunków. Kluczowe znaczenie będzie miało między innymi to, czy nieruchomość zostanie objęta obszarem uzupełnienia zabudowy oraz czy planowana inwestycja będzie zgodna z ustaleniami planu ogólnego.

W praktyce oznacza to, że wiele działek, dla których dziś możliwe jest uzyskanie decyzji WZ, po wejściu w życie planu ogólnego może utracić taką możliwość. Dla właścicieli nieruchomości może to oznaczać ograniczenie sposobu korzystania z działki, a w niektórych przypadkach także spadek jej atrakcyjności inwestycyjnej. Dla deweloperów i inwestorów nowe przepisy oznaczają natomiast konieczność zupełnie innego podejścia do oceny potencjału gruntów oraz planowania nowych przedsięwzięć.

Dlatego właśnie teraz jest odpowiedni moment, aby zrozumieć, jakie zmiany wprowadzają nowe przepisy i jak przygotować się do nich odpowiednio wcześniej.

Przepisy regulujące wydawanie decyzji WZ po wejściu w życie planów ogólnych są skomplikowane. Dodatkowo ustawodawca przewidział szereg regulacji przejściowych, które powodują, że przez pewien czas w różnych gminach mogą obowiązywać odmienne zasady postępowania.

Zdaję sobie sprawę, że odnalezienie się w tych przepisach nie jest łatwe. Dlatego powstała kolejna „Ściągą z przepisów” – poradnik, który w praktyczny sposób wyjaśnia m.in. kiedy będzie można uzyskać decyzję WZ po wejściu w życie planu ogólnego, jakie warunki trzeba będzie spełnić, czym jest obszar uzupełnienia zabudowy oraz jak nowe regulacje wpłyną na możliwość realizacji inwestycji.

Dowiesz się z niego również, jakie znaczenie mają przepisy przejściowe, kiedy warto złożyć wniosek o wydanie decyzji WZ jeszcze przed wejściem w życie planu ogólnego, jak sprawdzić potencjał inwestycyjny działki oraz jakie ryzyka należy uwzględnić przed jej zakupem lub rozpoczęciem procesu inwestycyjnego.

Mam nadzieję, że ten poradnik pomoże Ci lepiej przygotować się do nadchodzących zmian i uniknąć błędów, które mogą przesądzić o możliwości realizacji inwestycji lub zabudowy Twojej nieruchomości.

Jeśli po lekturze będziesz potrzebować dodatkowych wyjaśnień lub wsparcia prawnego przy analizie nieruchomości, uzyskaniu decyzji WZ albo przygotowaniu inwestycji do realizacji, zapraszam do skorzystania z usług Kancelarii Radców Prawnych Kania Stachura Toś.

Zapraszam do lektury!

Dr Agnieszka Grabowska-Toś

Kancelaria Radców Prawnych – Kania Stachura Toś



Agnieszka Grabowska-Toś

Doktor nauk prawnych, radczyni prawna z ponad 20-letnim doświadczeniem w branży nieruchomości, współniczka zarządzająca Kancelarii Radców Prawnych Kania Stachura Toś świadczącej kompleksową obsługę prawną inwestycji deweloperskich oraz podmiotów z branży nieruchomości.

W 2025 roku została wyróżniona przez magazyn „Forbes Woman” oraz Woman in Law Foundation i znalazła się na liście 25 najlepszych prawniczek w biznesie. Jest również finalistką

konkursu Top Woman in Real Estate 2025 w kategorii „Legal advisory services”.

Specjalizuje się w prawie budowlanym, w sprawach związanych z planowaniem przestrzennym i prawie nieruchomości. Reprezentuje inwestorów w postępowaniach administracyjnych i sądowych związanych z procesem inwestycyjnym. Prowadzi i koordynuje procesy due diligence nieruchomości. Wraz z zespołem kancelarii zapewnia deweloperom i inwestorom kompleksową obsługę prawną projektów budowlanych.

Na bieżąco komentuje zmiany w prawie mające wpływ na działalność branży nieruchomości, zarówno w prasie: „Rzeczpospolitej”, „Dzienniku Gazecie Prawnej”, jak i w internecie: Business Insider, prawo.pl, Money.pl, XYZ.pl, Wyborcza.biz, Portal Samorządowy.

Współautorka komentarza do nowelizacji przepisów dotyczących warunków technicznych z 2024 r. pt. „Warunki techniczno-budowlane. Nowe standardy projektowania inwestycji” (Wydawnictwo C.H. Beck), a także poradnika „Rewolucja w planowaniu przestrzennym. Nowe przepisy” (Wydawnictwo Rzeczpospolita) oraz komentarza do ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, i monografii „Przekształcenie użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe. Pytania i odpowiedzi”. Autorka e-booków dedykowanych inwestorom i deweloperom.

Od 2023 roku członkini Komitetu ds. Nieruchomości przy Krajowej Izbie Gospodarczej, w ramach którego aktywnie działa na rzecz poprawy jakości legislacji i stanowionego prawa dotyczącego nieruchomości i procesu budowlanego. Współtworzy stanowiska Komitetu oraz opinie do projektów aktów prawnych.

Swoją działalność zawodową łączy z działalnością edukacyjną, którą prowadzi na profilu LinkedIn, a od ponad 10 lat dzieli się wiedzą na prowadzonym przez nią blogu dla deweloperów [Jakim-prawem.pl](https://jakim-prawem.pl), na którym w prosty sposób przybliża czytelnikom zawitości przepisów związanych z prowadzeniem inwestycji budowlanych.



WZ po nowemu – przewodnik inwestora po wejściu planów ogólnych

Już za chwilę czeka nas niemała rewolucja w planowaniu przestrzennym. Data 31 sierpnia 2026 roku, po której wygasną studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zbliża się nieubłaganie.

Nowe przepisy, takie jak rygorystyczne wyznaczanie obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) czy odgórne „przycięcie” obszaru analizy urbanistycznej do 200 metrów, to potężne wyzwanie, które w wielu przypadkach zamknie drogę do zabudowy.

Dla deweloperów, inwestorów i właścicieli gruntów to czas pełen uzasadnionego niepokoju i wątpliwości. Czy działki na obrzeżach miast drastycznie stracą na wartości? Czy zdążycie uzyskać WZ-kę przed wejściem w życie planów ogólnych i co z wnioskami, które utknęły w urzędniczych szufladach? Co z gruntami, które znajdą się w strefie wykluczającej zabudowę mieszkaniową, i co w sytuacji, gdy gmina w ogóle nie zdąży uchwalić planu ogólnego w ustawowym terminie?

Aby pomóc Wam odnaleźć się w gąszczu tych zmian, oddajemy w Wasze ręce piąte wydanie „Ściągi z przepisów”, w całości poświęcone nowym i przejściowym zasadom uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy.

Z tej publikacji dowiedziecie się m.in.:

- Jak chronić portfel gruntów przed negatywnymi skutkami planów ogólnych.
- Kiedy decyzja WZ staje się nagle „terminowa” i wygasa po 5 latach.
- Dlaczego to właśnie teraz jest ostatni dzwonek na audyt działek i złożenie wniosków o WZ na starych zasadach.

Znajomość reguł gry zapewnia bezpieczeństwo inwestycji i przewagę konkurencyjną.

Zapraszam do lektury!

Monika Burzyńska-Myć

Nieruchomosci-online.pl



**Nieruchomosci-online.pl – portal ogłoszeniowy
z największą liczbą ofert nieruchomości z całej Polski –
w największych miastach, jak i w mniejszych gminach.**

Prezentujemy oferty, które pozwalają poszukującym szybko i wygodnie znaleźć mieszkanie, dom lub działkę dopasowane do ich potrzeb i możliwości finansowych. Oferujemy pełny obraz rynku i wspieramy podejmowanie trafnych decyzji dzięki precyzyjnie przygotowanym prezentacjom nieruchomości i kompleksowej bazie wiedzy.

**Co miesiąc ok. 3 mln osób poszukują nowego mieszkania lub domu
na naszym portalu.**

 **nieruchomosci-online.pl**



Spis treści

1.	Plan ogólny lub jego brak – różne zasady uzyskiwania decyzji WZ	8
2.	Kiedy, z powodu wejścia w życie planu ogólnego, nie będzie można uzyskać decyzji WZ	11
3.	Wpływ planu ogólnego na toczące się postępowania i wydane decyzje WZ	12
3.1.	Co się stanie z procedowanymi wnioskami o WZ, gdy do 31 sierpnia 2026 roku gmina nie uchwali planu ogólnego	12
3.2.	Czy „stare” decyzje WZ wygasają, gdy wchodzi w życie plan ogólny	13
3.3.	Czy wejście w życie planu ogólnego ma wpływ na toczące się postępowania o wydanie decyzji WZ	14
4.	Jakie warunki trzeba spełnić, aby uzyskać decyzję WZ, gdy nie obowiązuje plan ogólny	17
5.	Jakie są warunki wydawania decyzji WZ, gdy obowiązuje plan ogólny	20
6.	Od kiedy uzyskanie decyzji WZ wymaga posiadania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane	24



7.	Obszar analizy urbanistycznej – do czego służy i jak się go wyznacza	27
8.	Co to jest obszar uzupełnienia zabudowy i jaki ma wpływ na decyzję WZ	30
9.	Kiedy decyzja WZ jest zgodna z planem ogólnym	32
10.	Parametry i wskaźniki w decyzji WZ, wydanej gdy obowiązuje plan ogólny	37
11.	Które decyzje WZ są bezterminowe	40
12.	W jakim terminie gmina powinna wydać decyzję WZ	44



1. Plan ogólny lub jego brak – różne zasady uzyskiwania decyzji WZ

Zbliża się termin, w którym gminy powinny mieć uchwalone plany ogólne. Kiedy w 2023 roku wchodziła w życie reforma planistyczna ten termin miał upływać 31 grudnia 2025 roku.

W 2025 roku został on jednak wydłużony do 30 czerwca 2026 roku, a obecnie, zgodnie z nowelizacją ustawy zmieniającej ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 30 kwietnia 2026 roku (Dz. U. 2026.781), plany ogólne mają być uchwalone **do 31 sierpnia 2026 roku**, ponieważ w tym dniu wygasną studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Oznacza to, że w 2026 roku w części gmin na pewno będzie obowiązywał plan ogólny, a w części, wciąż te plany będą procedowane. Z tego powodu na terenie całego kraju **będą funkcjonowały dwa różne tryby uzyskiwania decyzji WZ**.

Stare zasady wydawania warunków zabudowy dotyczyć będą wszystkich wniosków złożonych do 31 sierpnia 2026 roku, jeśli do tego czasu nie zostanie uchwalony plan ogólny.

Nowe zasady będą dotyczyły wniosków o WZ złożonych od dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie.



1. Plan ogólny lub jego brak – różne zasady uzyskiwania decyzji WZ

UWAGA!

Jeśli do 31 sierpnia 2026 roku gmina nie uchwali planu ogólnego i działka nie będzie objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, nie będzie możliwości uzyskania dla niej decyzji WZ do czasu uchwalenia planu ogólnego.



PRZYKŁAD:

Kraków najprawdopodobniej nie uchwali planu ogólnego do 31 sierpnia 2026 roku. W związku z tym w Krakowie od 1 września 2026 roku, na terenach nieobjętych planami miejscowymi nie będzie można uzyskać warunków zabudowy. Właściciele będą musieli czekać na uchwalenie planu miejscowego lub planu ogólnego.

Podjęcie przez gminę uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego nie ma żadnego wpływu na możliwość wnioskowania o wydanie decyzji WZ.

To samo dotyczy procedowania planu ogólnego – nie ma ono wpływu na możliwość wystąpienia z wnioskiem o WZ, ani na możliwość wydania decyzji WZ.

UWAGA!

Plan ogólny to nie to samo co plan miejscowy. To dwa różne akty prawne, których obowiązywanie ma różny wpływ na możliwość uzyskania decyzji WZ.

Plan ogólny zastępuje studium, natomiast **nie „likwiduje” obowiązujących w dniu jego uchwalenia planów miejscowych.** Będą one nadal obowiązywać, nawet jeśli ich ustalenia będą sprzeczne z planem ogólnym.

Plan ogólny jest aktem nadrzędnym w stosunku do planu miejscowego i decyzji WZ, ponieważ wszystkie uchwalone po jego wejściu w życie plany miejscowe i wydane po jego wejściu w życie decyzje WZ muszą być zgodne z jego ustaleniami.





1. Plan ogólny lub jego brak – różne zasady uzyskiwania decyzji WZ



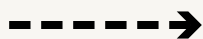
WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

1. Jeśli działka jest objęta planem miejscowym – nie można dla niej uzyskać decyzji WZ.
2. Jeśli dla działki nie został uchwalony plan miejscowy – można uzyskać decyzję WZ (po spełnieniu określonych warunków).
3. Uchwalenie planu ogólnego na terenie objętym już planem miejscowym oznacza brak możliwości wydania decyzji WZ dla działki objętej planem ogólnym i planem miejscowym.
4. Uchwalenie planu ogólnego na terenie nieobjętym planem miejscowym = możliwość wydania decyzji WZ po spełnieniu warunku zgodności inwestycji z planem ogólnym.

Kiedy można uzyskać decyzję WZ



działka



jest plan miejscowy

nie można uzyskać decyzji WZ



działka



brak planu miejscowego

można uzyskać decyzję WZ



działka



jest plan miejscowy i ogólny

nie można uzyskać decyzji WZ



działka



jest plan ogólny

można uzyskać decyzję WZ w obszarze OUZ



2. Kiedy, z powodu wejścia w życie planu ogólnego, nie będzie można uzyskać decyzji WZ

Wejście w życie planu może skutkować wykluczeniem możliwości uzyskania decyzji WZ. Gdy zacznie on obowiązywać w danej gminie, warunkiem wydania decyzji o warunkach zabudowy będzie położenie terenu inwestycji **w obszarze uzupełnienia zabudowy**.

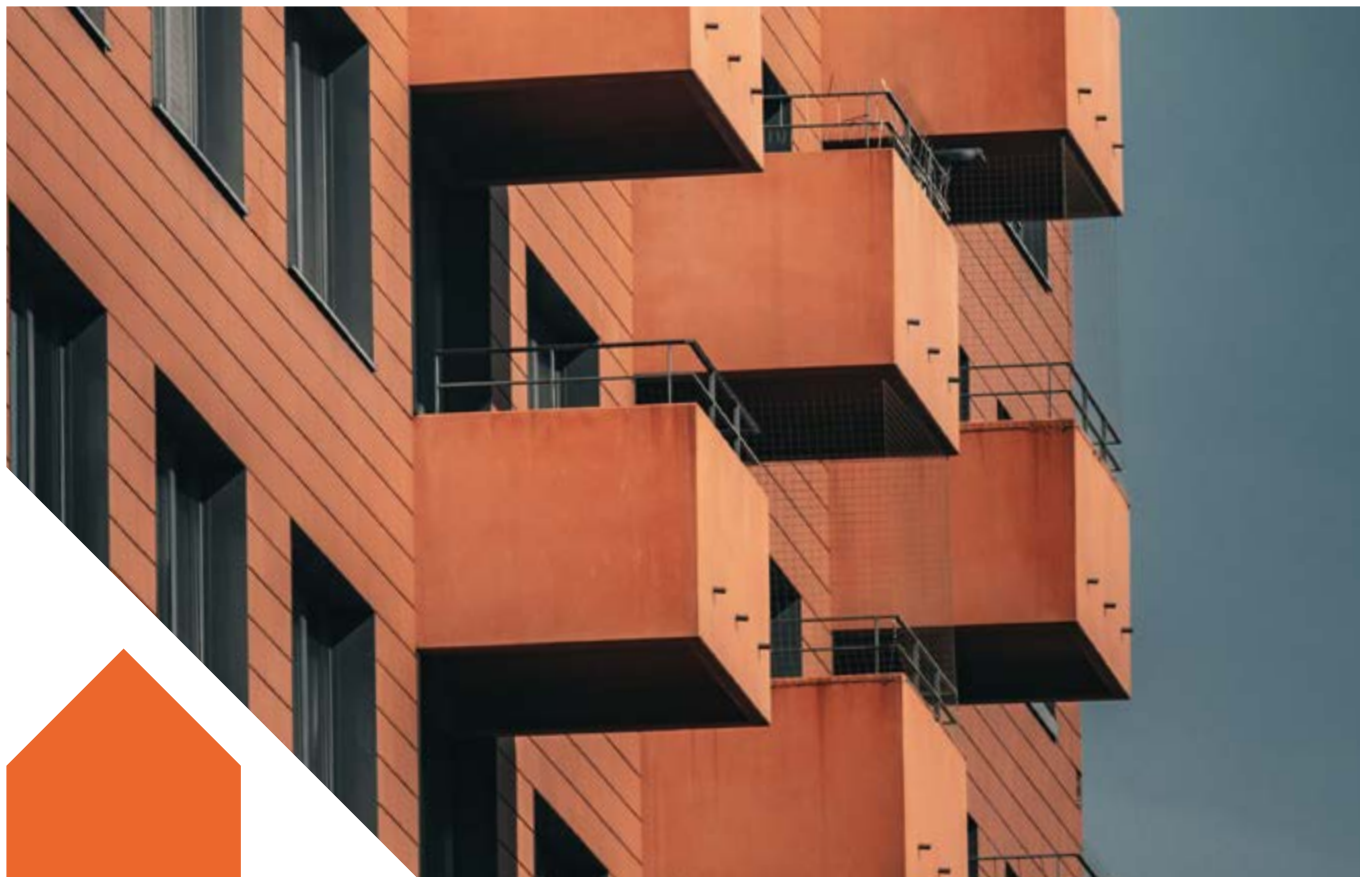
Właściciel działki będzie mógł uzyskać decyzję WZ, tylko jeśli jego działka będzie położona w obszarze uzupełnienia zabudowy oraz jeśli zostaną spełnione pozostałe wymogi określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Co to jest obszar uzupełnienia zabudowy i jak się go ustala, dowiesz się z rozdziału 8.



WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

1. Jeśli do 31 sierpnia 2026 roku gmina, w której położona jest Twoja nieruchomość, nie uchwali planu ogólnego, to od 1 września 2026 roku, **nie będziesz mógł uzyskać dla tej nieruchomości decyzji o warunkach zabudowy**.
2. Na terenach nieobjętych po 31 sierpnia 2026 roku planem ogólnym będzie można realizować inwestycje jedynie w oparciu o obowiązujące plany miejscowe oraz w oparciu o decyzje WZ, które zostały wydane przed tą datą lub które zostały wydane po tej dacie, ale wnioski o ich wydanie inwestor złożył przed tą datą.
3. Taki stan będzie trwał aż do dnia uchwalenia planu ogólnego i jego wejścia w życie.



3. Wpływ planu ogólnego na toczące się postępowania i wydane decyzje WZ



3.1. Co się stanie z procedowanymi wnioskami o WZ, gdy do 31 sierpnia 2026 roku gmina nie uchwali planu ogólnego

Jeśli do 31 sierpnia 2026 roku gmina nie uchwali planu ogólnego, to organ ma obowiązek wydać decyzję WZ także po tej dacie, jeśli postępowanie o ustalenie warunków zabudowy zostało wszczęte przed tą datą i nie zostało zakończone. Zasada ta wynika z art. 59 ust. 3 ustawy z 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.



PRZYKŁAD:

Inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji WZ w grudniu 2025 roku. Z uwagi na dużą liczbę wniosków, organ nie zdążył wydać decyzji WZ przed 31 sierpnia 2026 roku. Równolegle do toczącego się postępowania gmina procedowała plan ogólny. Ale przed 31 sierpnia 2026 roku nie zdążyła go uchwalić. Mimo nieuchwalenia planu ogólnego do tego dnia, organ wydał decyzję WZ 30 września 2026 roku. Brak planu nie pozbawił inwestora możliwości uzyskania decyzji WZ.



3. Wpływ planu ogólnego na toczące się postępowania i wydane decyzje WZ



3.2. Czy „stare” decyzje WZ wygasają, gdy wchodzi w życie plan ogólny

Wejście w życie planu ogólnego nie wygasa starych decyzji WZ, nie ma na nie żadnego wpływu. Decyzje te nadal obowiązują i inwestorzy mogą na ich podstawie występować o pozwolenie na budowę.

Jeśli inwestor posiada decyzję WZ, która stała się ostateczna i prawomocna (uzyskaną np. w 2025 lub 2024 roku, ewentualnie wcześniej), to taka decyzja WZ zachowuje swoją ważność, pomimo wejścia w życie planu ogólnego.

Co więcej, na podstawie „starych” decyzji WZ inwestorzy mogą występować o pozwolenie na budowę nawet wówczas, gdy inwestycja, dla której została wydana, jest w 100% sprzeczna z ustaleniami wynikającymi z planu ogólnego (np. decyzja WZ pozwala na budowę budynku wielorodzinnego, a plan ogólny przewidywał w tym miejscu strefę otwartą).

Jeśli inwestor posiada terminową decyzję WZ, to do dnia jej wygaśnięcia na jej podstawie może być wydane pozwolenie na budowę. Wejście w życie planu ogólnego również nie ma na to wpływu, bo nie powoduje jej wygaśnięcia.

Decyzja WZ wygasa z mocy prawa w następujących przypadkach:

- gdy upłynie termin jej obowiązywania (jeśli jest to decyzja terminowa),
- gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- gdy organ nie wniósł sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę,
- gdy inny wnioskodawca zgłosił budowę wolno stojącego, nie więcej niż dwukondygnacyjnego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 70 mkw., którego obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych tego inwestora,
- gdy dla danego terenu gmina uchwali miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w decyzji WZ, a inwestor nie zdążył do tego czasu uzyskać ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.



3. Wpływ planu ogólnego na toczące się postępowania i wydane decyzje WZ



WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

1. Jeśli masz decyzję WZ – nie obawiaj się wejścia w życie planu ogólnego, nawet jeśli jego ustalenia będą sprzeczne z tą decyzją, a działka nie będzie objęta obszarem uzupełnienia zabudowy.
2. Pamiętaj, że plan ogólny to nie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
3. Jeśli nie chcesz, by Twoja decyzja wygasła – złóż wniosek o pozwolenie na budowę.
4. Gdy gmina postanowi uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który musi być zgodny z planem ogólnym, a Ty nie zdążysz uzyskać w międzyczasie pozwolenia na budowę, Twoja WZ-ka wygaśnie, jeśli będzie sprzeczna z planem miejscowym.
5. Monitoruj działania gminy – sprawdzaj regularnie, czy gmina przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Twojej działki. Jeśli tak się stanie, musisz zdążyć uzyskać **ostateczne pozwolenie na budowę** przed jego wejściem w życie.
6. Działki z prawomocnymi i bezterminowymi decyzjami WZ zyskują znacząco na wartości, o ile gmina nie prowadzi postępowania w sprawie uchwalenia dla niej planu miejscowego. Jeśli posiadasz taką działkę – masz silniejszą pozycję negocjacyjną w przypadku jej sprzedaży.



3.3. Czy wejście w życie planu ogólnego ma wpływ na toczące się postępowania o wydanie decyzji WZ

Kluczowe pytanie, jakie coraz częściej zadają sobie inwestorzy, dotyczy tego, czy gmina ma obowiązek kontynuować postępowanie w sprawie decyzji WZ po wejściu w życie planu ogólnego, jeśli wniosek o jej wydanie został złożony **przed wejściem w życie tego planu?**

I czy będą mogli wówczas uzyskać decyzję WZ, jeśli plan ogólny będzie wykluczał zabudowę na terenie objętym wnioskiem?



3. Wpływ planu ogólnego na toczące się postępowania i wydane decyzje WZ



PRZYKŁAD:

Inwestor wystąpił z wnioskiem o WZ w marcu 2026 roku. 20 maja 2026 roku wszedł w życie plan ogólny, który dla działki inwestora przewiduje strefę wykluczającą jakąkolwiek zabudowę. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego organ nie wydał dla tej działki decyzji WZ. Planowana inwestycja jest sprzeczna z planem ogólnym.

Mimo to gmina ma obowiązek kontynuować postępowania wszczęte przed datą wejścia w życie planu ogólnego. Nie może ich umorzyć. Wnioski o wydanie decyzji WZ muszą zostać rozpatrzone na „starych” zasadach, co oznacza, że decyzja WZ nie musi być zgodna z planem ogólnym.

Pomimo wejścia w życie planu ogólnego organ **nie ma podstaw do weryfikowania zgodności decyzji WZ z jego ustaleniami**. Nie obowiązują też nowe wymogi ustalania warunków zabudowy, dotyczące położenia terenu inwestycji w obszarze uzupełnienia zabudowy oraz maksymalnej wielkości obszaru analizy.





3. Wpływ planu ogólnego na toczące się postępowania i wydane decyzje WZ



WAŻNE DLA DEWELOPERÓW

1. Jeśli zamierzasz realizować inwestycję na działce, która nie ma uchwalonego planu miejscowego, a nie masz pewności, czy zostanie ona objęta w planie ogólnym obszarem uzupełnienia zabudowy – złóż wniosek o wydanie decyzji WZ. Powinieneś to zrobić przed uchwalaniem planu ogólnego i nie później niż do 31 sierpnia 2026 roku.
2. Sprawdzaj, czy gmina, w której położna jest nieruchomość, przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego i na jakim etapie jest procedura. Zwróć uwagę na termin ogłoszenia o konsultacjach społecznych projektu planu ogólnego.
3. Sprawdź, czy projekt planu ogólnego przewiduje na tej nieruchomości obszar uzupełnienia zabudowy. Ustal również, jakie przewiduje dla niej strefę i parametry zabudowy.
4. Jeśli planujesz zakup takiej nieruchomości, pamiętaj, że od dnia wejścia w życie planu ogólnego, ale nie później niż od 1 września 2026 roku, zmienią się istotnie zasady wydawania decyzji WZ, gdy w gminie będzie obowiązywał plan ogólny.
5. Wprowadź do zawieranej ze sprzedającym umowy takie zapisy, które będą zabezpieczały Cię przed niezyskaniem decyzji WZ.



WAŻNE DLA WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

1. Jeśli jesteś prywatnym inwestorem – właścicielem działek, które nie są objęte planem miejscowym, a chciałbyś w przyszłości przekształcić je w działki budowlane i wybudować na nich np. domy jednorodzinne, powinieneś wystąpić z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy najpóźniej do dnia uchwalenia planu ogólnego i nie później niż do dnia 31 sierpnia 2026 roku, jeśli przed tą datą plan ogólny nie zostanie uchwalony.
2. Sprawdzaj, czy gmina, w której położna jest nieruchomość, proceduje plan ogólny i na jakim etapie jest procedura. Zwróć uwagę na termin ogłoszenia konsultacji społecznych projektu planu ogólnego.
3. Sprawdź, czy projekt planu ogólnego przewiduje na tej nieruchomości obszar uzupełnienia zabudowy, a także jakie przewiduje dla niej strefę i parametry zabudowy.
4. Jeśli ustalenia projektu planu są niekorzystne – złóż uwagę do projektu planu ogólnego. Jeśli nie wiesz, jak to zrobić, skorzystaj z pomocy eksperta.



4. Jakie warunki trzeba spełnić, aby uzyskać decyzję WZ, gdy nie obowiązuje plan ogólny

Do dnia wejścia w życie planu ogólnego, ale nie dłużej niż do 31 sierpnia 2026 roku, decyzje WZ wydawane są na „starych” zasadach.



4. Jakie warunki trzeba spełnić, aby uzyskać decyzję WZ, gdy nie obowiązuje plan ogólny

Oznacza to, że aby inwestor mógł uzyskać decyzję WZ, muszą być spełnione następujące warunki:

- **Inwestycja spełnia wymóg „dobrego sąsiedztwa”** – czyli musi stanowić kontynuację funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy, w tym gabarytów i formy architektonicznej, obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, w odniesieniu do zabudowy, która istnieje na działce sąsiedniej dostępnej z tej samej drogi publicznej, co planowana inwestycja.
- **Teren inwestycji ma zapewniony dostęp do drogi publicznej** bezpośredni lub poprzez drogę wewnętrzną, ewentualnie służebność.
- **Teren inwestycji ma zapewniony wystarczający dostęp do uzbrojenia terenu**, przy czym uzbrojenie to może być istniejące na dzień wydania decyzji WZ lub dopiero projektowane.
- **Inwestycja realizowana jest na terenie, który nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych** na cele nierolnicze i nieleśne (dotyczy to gruntów klas IV-VI oraz gruntów znajdujących się w granicach administracyjnych miasta), albo na terenie, który jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu tzw. starych planów miejscowych obowiązujących przed 1 stycznia 1995 roku. Jeśli grunt jest klasy I-III, decyzja WZ nie może zostać wydana.
- **Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi** (np. nie jest wymagana dla niej decyzja środowiskowa).
- **Inwestycja nie znajduje się na terenie, który jest objęty zakazem wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi**, lub w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia, lub w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wszystkie te warunki muszą być spełnione łącznie! Brak choćby jednego z nich oznaczać będzie odmowę wydania decyzji WZ.

Spełnienie warunku kontynuacji funkcji, parametrów i wskaźników oraz linii zabudowy weryfikowane jest przez organ wydający decyzję WZ na podstawie analizy urbanistycznej sporządzanej w toku postępowania o wydanie decyzji WZ.

Czym jest analiza urbanistyczna, wyjaśniamy w rozdziale 7.



4. Jakie warunki trzeba spełnić, aby uzyskać decyzję WZ, gdy nie obowiązuje plan ogólny

Różnice w postępowaniu o WZ, gdy brak jest planu ogólnego i gdy plan ogólny obowiązuje

Brak planu ogólnego*	Jest plan ogólny
brak wymogu zgodności inwestycji ze studium	zgodność inwestycji z planem ogólnym
funkcja nowej zabudowy ustalana na podstawie analizy urbanistycznej	funkcja nowej zabudowy ustalana na podstawie planu ogólnego
wskaźniki nowej zabudowy ustalane na podstawie analizy urbanistycznej	wskaźniki nowej zabudowy ustalane na podstawie analizy urbanistycznej i z uwzględnieniem planu ogólnego
obszar analizy urbanistycznej jako 3-krotność frontu terenu, ale nie mniej niż 50 m. Brak ograniczenia wielkości tego obszaru	obszar analizy urbanistycznej ustalany jako 3-krotność frontu terenu, ale nie mniej niż 50 m i nie więcej niż 200 m
—	teren inwestycyjny znajduje się w obszarze uzupełnienia zabudowy określonym w planie ogólnym
teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej	teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej
istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające	istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające
teren inwestycyjny nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych	teren inwestycyjny nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych
inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi	inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi
	inwestor ma prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane**

* Nie później niż do 31.08.2026 r.

** Od 1.01.2027 r.



5. Jakie są warunki wydawania decyzji WZ, gdy obowiązuje plan ogólny

W gminach, w których obowiązuje plan ogólny, procedura uzyskania decyzji WZ różni się istotnie od tej, która ma zastosowanie, gdy planu ogólnego nie ma.

Zwróć uwagę na następujące różnice:





5. Jakie są warunki wydawania decyzji WZ, gdy obowiązuje plan ogólny

Wydanie decyzji WZ jest możliwe, jeśli planowana przez inwestora inwestycja spełnia **łącznie** następujące warunki:

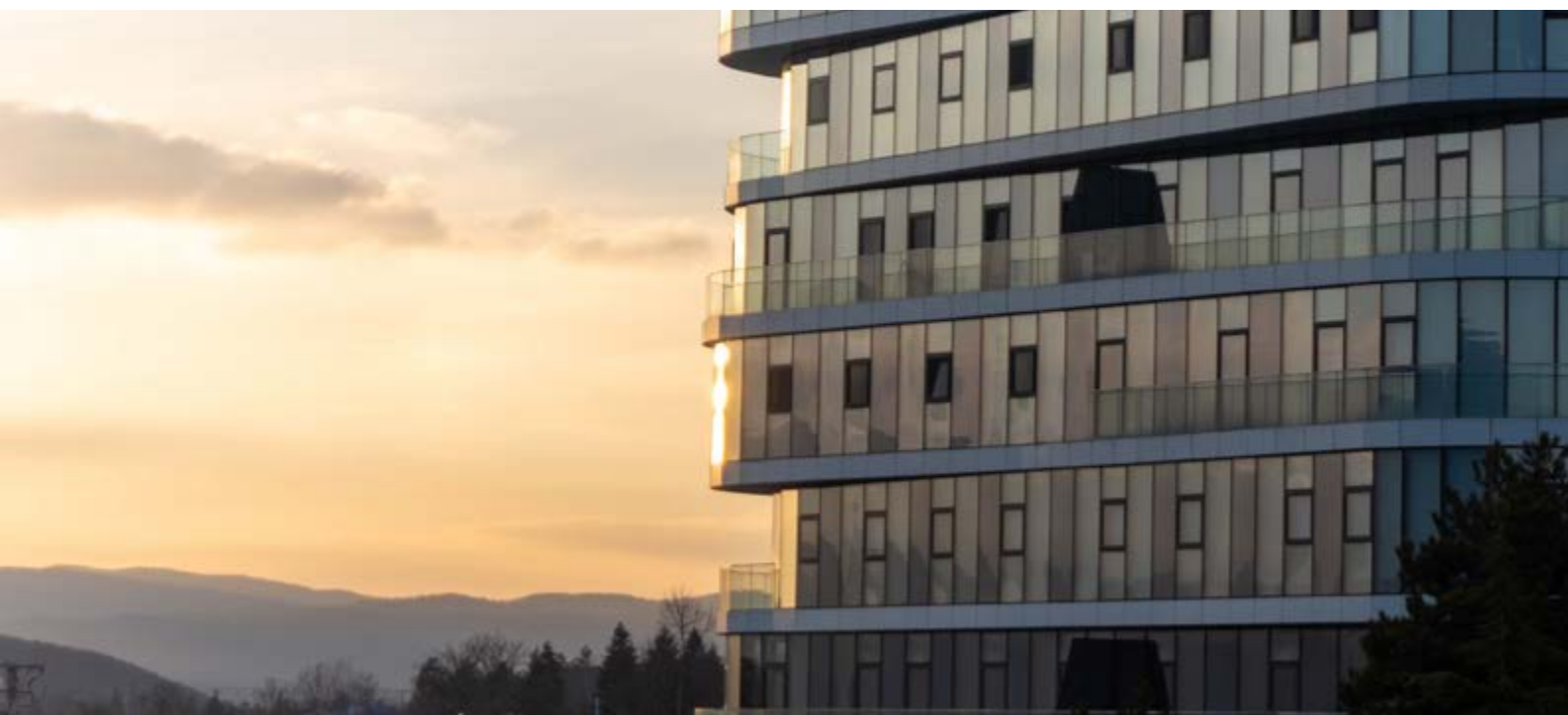
- stanowi kontynuację parametrów, cech i wskaźników zabudowy, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, w odniesieniu do zabudowy, która istnieje na działce sąsiedniej dostępnej z tej samej drogi publicznej, co planowana inwestycja;



WAŻNE!

Parametry te ustalane są na podstawie analizy urbanistycznej, ale nie mogą być sprzeczne z parametrami określonymi w planie ogólnym.

- ma zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną lub służebność;
- ma zapewniony wystarczający dostęp do uzbrojenia terenu, przy czym nie musi ono istnieć na dzień wydania decyzji WZ. Może być projektowane;
- realizowana ma być na terenie, który nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (dotyczy to gruntów klas IV-VI oraz gruntów znajdujących w granicach administracyjnych miasta), albo na terenie, który jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu tzw. starych planów miejscowych obowiązujących przed 1 stycznia 1995 roku;
- jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- nie znajduje się na terenie, który jest objęty zakazem wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, lub w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia, lub w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.





5. Jakie są warunki wydawania decyzji WZ, gdy obowiązuje plan ogólny

Dodatkowo jednak wymagane jest spełnienie **trzech nowych warunków**:

→ **teren inwestycji położony jest na obszarze uzupełnienia zabudowy**

Inwestor może uzyskać decyzję WZ wyłącznie wtedy, gdy jego nieruchomość znajduje się w obszarze uzupełnienia zabudowy określonym w planie ogólnym.

Czym jest obszar uzupełnienia zabudowy, wyjaśniamy w rozdziale 8.

→ **inwestycja jest zgodna z planem ogólnym**

Funkcja i parametry inwestycji muszą być zgodne z gminnymi standardami urbanistycznymi, które określa właśnie plan ogólny. Są to strefy planistyczne, w ramach których w zależności od rodzaju strefy ustalane są profile funkcjonalne (czyli jaki rodzaj zabudowy i zagospodarowania jest możliwy w ramach konkretnej strefy) oraz wskaźniki zabudowy. Te wskaźniki to:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Inwestycja musi być też zgodna z **gminnymi standardami dostępności infrastruktury społecznej**, które określają zasady zapewnienia dostępu zabudowy mieszkaniowej do wybranych obiektów infrastruktury społecznej. Jeśli gmina zdecyduje się ustalić takie standardy, to obowiązkowo dotyczyć one będą dostępu do publicznej szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej. Dodatkowo gmina można wyznaczyć standardy dostępności do innych obiektów, np. żłobków, przedszkoli, obiektów kultury.

→ **inwestor ma prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane**

UWAGA!

Gminne standardy infrastruktury społecznej mają zastosowanie tylko do zabudowy mieszkaniowej.

Warunek posiadania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zacznie obowiązywać od 1 stycznia 2027 roku. Co to jest prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, wyjaśniamy w rozdziale 6.





5. Jakie są warunki wydawania decyzji WZ, gdy obowiązuje plan ogólny



Co musisz sprawdzić, zanim wystąpisz z wnioskiem o warunki zabudowy?

Zanim zlecisz architektowi przygotowanie koncepcji zagospodarowania terenu, która stanowi załącznik do wniosku o WZ, i złożysz wniosek o WZ – sprawdź ustalenia planu ogólnego.

- Dowiedz się, czy działka, na której chcesz realizować inwestycję, znajduje się w obszarze uzupełnienia zabudowy wyznaczonym w planie ogólnym i w jakiej strefie planistycznej się znajduje.
- Sprawdź w planie ogólnym, jakie maksymalne i minimalne parametry przewiduje dla terenu inwestycji. Składanie wniosków o WZ, w których wskazane parametry przekraczają wytyczne z planu ogólnego, jest z góry skazane na niepowodzenie.
- Jeśli planujesz inwestycję mieszkaniową, dodatkowo zweryfikuj, czy gmina określiła w planie ogólnym gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Jeśli przewidziała te standardy, sprawdź, czy każda działka wchodząca w skład terenu inwestycji je spełnia.
- Jeśli nie wiesz, jak sprawdzić te informacje, skorzystaj z wiedzy zawartej w naszej publikacji pt. „Plan ogólny – pytania i odpowiedzi” lub skonsultuj się z ekspertem.
- Sprawdź, czy działka ma dostęp do drogi publicznej. Dostęp musi być faktyczny i prawny. Faktyczny – oznacza, że droga istnieje nie tylko na mapie. Prawny – że jest bezpośredni lub zapewniony na podstawie służebności przejazdu ustanowionej dla terenu inwestycji lub poprzez drogę wewnętrzną.
- Zabezpiecz dostęp do mediów. Wymóg uzbrojenia terenu jest nadal rygorystycznie badany. Wystąp o warunki przyłączeniowe odpowiednio wcześniej, aby mieć je już w momencie składania wniosku o WZ.
- Ustal, czy działka wymaga zmiany przeznaczenia na cele nierolne lub nieleśne. Jeśli jest to grunt klasy IV lub V – taka zgoda nie jest wymagana.
- Zweryfikuj, czy działka nie ma uwarunkowań, które trzeba uwzględnić ze względu na przepisy odrębne – np. czy nie leży w obszarze objętym jedną z form ochrony przyrody i czy inwestycja nie będzie wymagała uzyskania decyzji środowiskowej.
- Sprawdź, czy nie jest to teren objęty zakazem zabudowy wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, lub czy nie znajduje się w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.
- Uzyskaj prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (jeśli wniosek będzie składany po 1 stycznia 2027 roku.)



6. Od kiedy uzyskanie decyzji WZ wymaga posiadania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Dotychczas uzyskanie decyzji WZ nie było uzależnione od posiadania przez inwestora prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Wniosek o WZ mógł złożyć każdy zainteresowany możliwościami inwestycyjnymi działki. Nie potrzebował do tego zgody właściciela działki.

W związku z tym w odniesieniu do tego samego terenu decyzja WZ może być wydana więcej niż jednemu wnioskodawcy. Jeśli z wnioskiem o WZ wystąpiło niezależnie kilka podmiotów, to decyzja WZ wydana dla każdego z nich, musiała być doręczona do wiadomości pozostałym, a także właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu działki.

Decyzja WZ nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Informację tej treści obowiązkowo zamieszcza się w decyzji.

Aby inwestor, który uzyskał decyzję WZ, mógł zrealizować na jej podstawie inwestycję, musi uzyskać od właściciela działki prawo do dysponowania nią na cele budowlane w rozumieniu ustawy Prawo budowlane. A następnie wystąpić o pozwolenie na budowę.



6. Od kiedy uzyskanie decyzji WZ wymaga posiadania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

UWAGA!

Zasady te ulegną zmianie od 1 stycznia 2027 roku i od tego dnia inwestor, występując z wnioskiem o wydanie decyzji WZ, będzie musiał złożyć oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane.

Złożenie tego oświadczenia będzie kolejnym warunkiem wydania decyzji WZ.



Oświadczenie będzie składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, analogicznie jak w przypadku oświadczenia składanego w postępowaniu o pozwolenie na budowę.

Oświadczenie musi zawierać dane dotyczące nieruchomości, imię i nazwisko albo nazwę oraz adres zamieszkania albo siedziby wnioskodawcy. W tym celu zostanie stworzony specjalny urzędowy formularz.



Co to jest prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane?

Składając wniosek o WZ, inwestor będzie musiał mieć takie prawo, jakie wymagane jest do uzyskania pozwolenia na budowę, czyli dające możliwość wykonywania robót budowlanych (realizacji konkretnej inwestycji) na działce, co do której będzie składał wniosek o wydanie decyzji WZ.

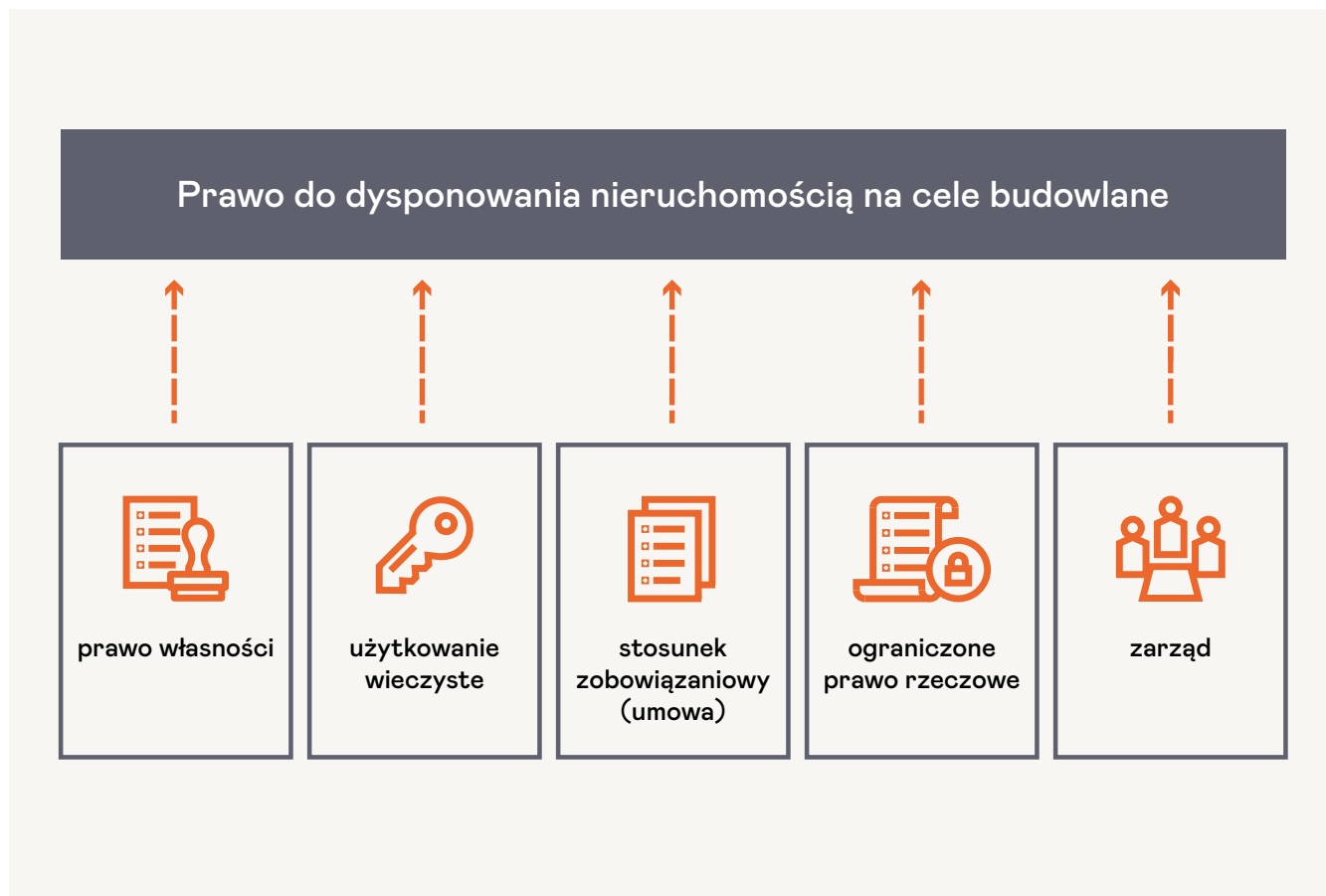
Zgodnie z definicją zawartą w ustawie Prawo budowlane ma to być tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego (umowy), przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych.

Najczęściej, jeśli z wnioskiem o pozwolenie na budowę nie występuje właściciel działki lub użytkownik wieczysty, to prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wynika z umowy przedwstępnej sprzedaży, umowy dzierżawy, prawa użytkowania.

Analogicznie będzie w przypadku występowania z wnioskiem o wydanie decyzji WZ.



6. Od kiedy uzyskanie decyzji WZ wymaga posiadania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane



W odniesieniu do tego samego terenu organ będzie mógł wydać więcej niż jedną decyzję o warunkach zabudowy.

Taka możliwość nie istnieje, jeśli dla danego terenu zostało wydane pozwolenie na budowę, a właściciel działki zamierza uzyskać pozwolenie na budowę dla innej inwestycji.



7. Obszar analizy urbanistycznej – do czego służy i jak się go wyznacza

Zarówno wtedy, gdy procedujesz wniosek o WZ w dacie, gdy nie obowiązuje plan ogólny, jak i po wejściu w życie planu ogólnego, podstawą wydania decyzji WZ będą zawsze wyniki analizy urbanistycznej. Analiza urbanistyczna to dokument sporządzany przez urbanistę lub architekta w toku postępowania o ustalenie warunków zabudowy, w oparciu o który organ ustala warunki zabudowy.

Na podstawie analizy urbanistycznej ustalane są następujące wskaźniki zabudowy:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
- wysokość zabudowy,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy,
- udział powierzchni zabudowy,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy,
- linia zabudowy,
- maksymalna intensywności zabudowy,
- szerokości elewacji frontowej,
- geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych),
- minimalna liczba miejsc do parkowania.



7. Obszar analizy urbanistycznej – do czego służy i jak się go wyznacza

UWAGA!

Pierwsze 4 wskaźniki określa plan ogólny. Oznacza to, że jeśli analiza urbanistyczna wykaże, że te wskaźniki powinny być wyższe lub niższe od maksymalnych lub minimalnych wskazanych w planie ogólnym, dla inwestora wiążące będą wskaźniki wynikające z planu ogólnego. I to one zostaną określone w decyzji WZ.



Analiza urbanistyczna obejmuje obszar wyznaczony wokół terenu inwestycji. Jest on wyznaczany według różnych zasad, w zależności od tego, czy w gminie obowiązuje plan ogólny, czy nie.

W obydwu przypadkach jest to teren wyznaczany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów.

Różnica dotyczy maksymalnej wielkości tego obszaru.

Gdy plan ogólny nie obowiązuje – obszar analizy jest wyznaczany bez ograniczeń co do jego maksymalnej wielkości.

Gdy plan ogólny obowiązuje – obszar analizy nie może przekraczać 200 metrów.

UWAGA!

Zasada nieograniczonego obszaru analizy obowiązywać będzie również we wszystkich postępowaniach wszczętych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego i niezakończonych do tego dnia.



Jeśli w toku postępowania wejdzie w życie plan ogólny, to obszar analizy powinien zostać wyznaczony tak jak dotychczas, czyli w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu inwestycji, jednak nie mniejszej niż 50 m – nie będzie miało do niego zastosowanie ograniczenie do 200 metrów.



7. Obszar analizy urbanistycznej – do czego służy i jak się go wyznacza



ZAPAMIĘTAJ!

Front terenu to ta część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Wielkość obszaru analizy urbanistycznej a plan ogólny

postępowania o WZ wszczęte i zakończone przed wejściem w życie planu ogólnego	postępowania o WZ wszczęte przed wejściem w życie planu ogólnego i zakończone po jego wejściu w życie	postępowania o WZ wszczęte po wejściu w życie planu ogólnego
minimum 3 × front terenu i nie mniej niż 50 m	minimum 3 × front terenu i nie mniej niż 50 m	minimum 3 × front terenu i nie mniej niż 50 m
maksimum nie obowiązuje	maksimum nie obowiązuje	maksimum 200 m



WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

1. Jeśli złożyłeś wniosek o ustalenie warunków zabudowy lub planujesz go złożyć, zanim plan ogólny wejdzie w życie, sprawdzaj, czy organ nie ograniczył obszaru analizy urbanistycznej do 200 m. Zdarzają się przypadki, że organy bezprawnie ograniczają obszar analizy.
2. Jest to sprzeczne z art. 59 ust. 2 pkt. 1 ustawy wprowadzającej reformę planowania przestrzennego.
3. Jeśli obszar analizy urbanistycznej został ustalony błędnie, możesz kwestionować prawidłowość analizy urbanistycznej jeszcze przed wydaniem decyzji WZ i wnioskować o jej ponowne przeprowadzenie.
4. Błędne wyznaczenie obszaru analizy może być też skutecznym argumentem w przypadku odwołania przez stronę postępowania, która jest przeciwna Twojej inwestycji.



8. Co to jest obszar uzupełnienia zabudowy i jaki ma wpływ na decyzję WZ

Obszar uzupełnienia zabudowy to wyznaczona w planie ogólnym strefa, poza którą wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest niemożliwe. Gminy wyznaczają te obszary w oparciu o algorytmy wskazane w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z 2 maja 2024 roku w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz. U. 2024.729).

W dużym uproszczeniu – obszary te mają obejmować tereny, gdzie istnieje już zgrupowanie co najmniej pięciu budynków odległych od siebie nie więcej niż o 100 metrów.

W praktyce oznacza to ograniczenie zjawiska rozlewania się zabudowy, ale też możliwości zabudowy działek, dla których przed wejściem w życie planu ogólnego można było uzyskać decyzję WZ. Działki, które dotychczas wydawały się idealne np. pod zabudowę jednorodziną na obrzeżach miast i wsi, i które oddalone są np. o 150 metrów od najbliższych zabudowań, utracą możliwość uzyskania decyzji WZ.

UWAGA!

Obszar uzupełnienia zabudowy **nie musi obejmować całej działki ewidencyjnej**. Plan ogólny może nim objąć tylko jej część.

Wynika to z tego, że zasady wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy są sztywne. Gmina nie może go wyznaczać w dowolny sposób, według własnego uznania.



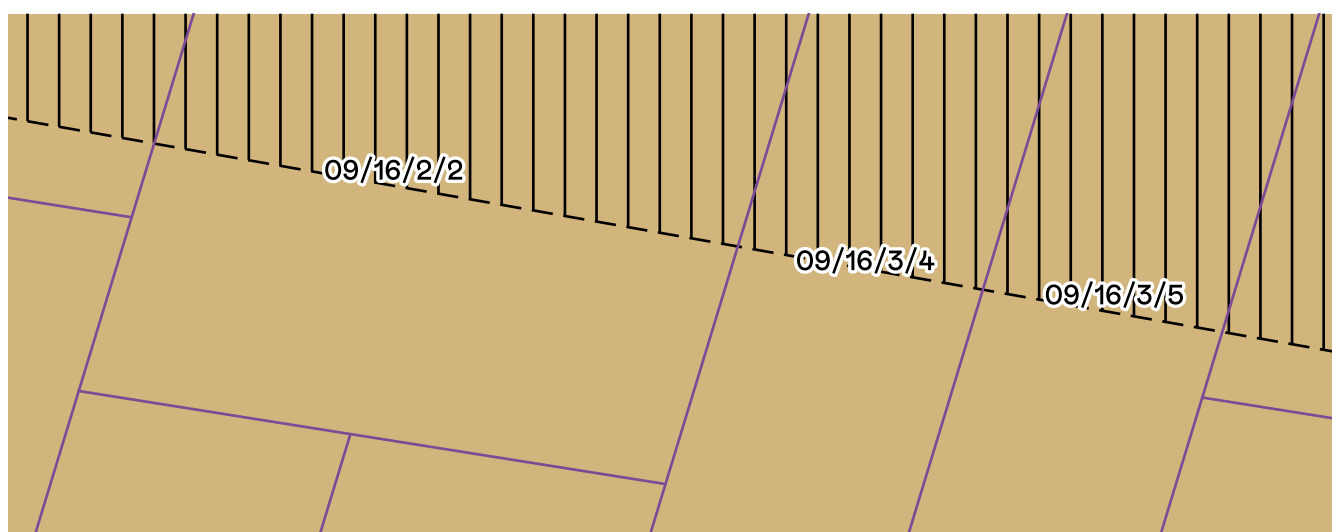
8. Co to jest obszar uzupełnienia zabudowy i jaki ma wpływ na decyzję WZ



PRZYKŁAD:

Grafika przedstawia działki przy ul. Spławie, które w planie ogólnym Poznania objęte są częściowo obszarem uzupełnienia zabudowy.

Cała działka znajduje się w strefie planistycznej SJ (strefa, w której możliwa jest zabudowa jednorodzinna), zatem teoretycznie mogłaby być w całości zabudowana zgodnie z profilem określonym w ramach tej strefy. Jednak tylko część oznaczona czarnymi liniami będzie podlegać zabudowie.



WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

1.

Jeśli wyznaczony w planie ogólnym obszar uzupełnienia zabudowy obejmuje część działki, decyzja WZ może być wydana tylko dla tej części.

Fakt, że działka znajduje się w obszarze uzupełnienia zabudowy, nie zawsze oznacza, że będzie można dla niej uzyskać decyzję WZ. Zbyt mała część objęta obszarem uzupełnienia zabudowy może uniemożliwiać osiągnięcie na niej określonych w planie ogólnym i w analizie urbanistycznej wymaganych parametrów dla nowej zabudowy.

2.

Zanim zdecydujesz się na zakup działki objętej planem ogólnym, sprawdź, jaka jej część jest objęta obszarem uzupełnienia zabudowy. Skonsultuj z architektem, czy na tej części będziesz mógł zrealizować rentowny projekt. Część „wyłączona” spod zabudowy trzeba będzie przeznaczyć np. na zieleni.

3.

Jeśli na działce sąsiedniej znajduje się już zabudowa, to i tak nie masz gwarancji, że uzyskasz warunki zabudowy. Gdy plan ogólny nie obowiązywał, było to możliwe.



9. Kiedy decyzja WZ jest zgodna z planem ogólnym

W gminach, w których nie obowiązuje jeszcze plan ogólny, dla uzyskania decyzji WZ bez znaczenia są zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Inwestorzy mogą uzyskać decyzję WZ, mimo iż jej ustalenia są sprzeczne ze studium i mogą realizować inwestycję sprzeczną ze studium (np. budować budynek wielorodzinny na terenie przeznaczonym w studium na zieleni). Będzie to możliwe do 31 sierpnia 2026 roku, czyli do dnia wygaśnięcia studium.

Wraz z wejściem w życie planów ogólnych ta zasada ulega istotnej zmianie. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, dlatego jego ustalenia wiążą bezpośrednio zarówno urzędników, jak inwestorów.

Z poprzednich rozdziałów już wiesz, że warunkiem wydania decyzji WZ jest zgodność inwestycji oraz jej parametrów z planem ogólnym.

Jak weryfikowana jest ta zgodność?

Organ sprawdza dwie rzeczy.

Po pierwsze – strefę planistyczną. Czy wskazana we wniosku o wydanie decyzji WZ funkcja zabudowy jest zgodna z planem ogólnym. Plan ogólny dzieli gminę na różne strefy (np. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa gospodarcza, strefa komunikacyjna). Gmina ma do wyboru 13 stref, z których każda ma w planie ogólnym swoje specjalne oznaczenie – symbol i kolor.



9. Kiedy decyzja WZ jest zgodna z planem ogólnym

UWAGA!

Każda działka w gminie ma przypisaną w planie ogólnym tylko jedną z tych stref.



Symbol	Strefy planistyczne
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
SU	strefa usługowa
SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego
SP	strefa gospodarcza
SR	strefa produkcji rolniczej
SI	strefa infrastrukturalna
SN	strefa zieleni i rekreacji
SC	strefa cmentarzy
SG	strefa górnictwa
SO	strefa otwarta
SK	strefa komunikacyjna



9. Kiedy decyzja WZ jest zgodna z planem ogólnym

W ramach każdej z tych stref plan ogólny określa profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy. Planowana inwestycja musi być zgodna z profilem funkcjonalnym strefy, w której zgodnie z planem ogólnym położony jest teren inwestycji.



PRZYKŁAD:

Działka inwestora znajduje się w strefie gospodarczej. W planie ogólnym profil funkcjonalny dla tej strefy to: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, natomiast profil funkcjonalny dopuszczalny to teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Inwestor jest zainteresowany zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Funkcja planowanej zabudowy jest niezgodna ze profilem funkcjonalnym strefy planistycznej określonym w planie ogólnym, dlatego inwestor nie uzyska decyzji WZ dla inwestycji mieszkaniowej. Aby to było możliwe, plan ogólny musiałby przewidywać dla działki inwestora strefę wielofunkcyjną z zabudową wielorodzinną SW.

Po drugie – parametry inwestycji. Organ sprawdza, czy są one zgodne z gminnymi standardami urbanistycznymi, to jest czy mieszczą się w granicach tych standardów wyznaczonych w planie ogólnym.

W pierwszej kolejności sprawdza zatem, czy:

- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** planowanej inwestycji nie jest mniejszy od wskazanego w planie ogólnym,
- **maksymalna nadziemna intensywność zabudowy** nie przekracza wielkości wskaźnika, jaki został określony w planie ogólnym,
- **wysokość zabudowy** nie przekracza maksymalnej wysokości zabudowy określonej w planie ogólnym,
- **udział powierzchni zabudowy** inwestycji jest nie większy niż maksymalny udział powierzchni zabudowy określony w planie ogólnym.

Następnie, jeśli inwestycja dotyczy zabudowy, w której realizowana będzie funkcja mieszkaniowa, a gmina uchwaliła gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej – organ ustala, **czy każda działka ewidencyjna** na terenie inwestycji **spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej** poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojazdu istniejące w dniu wydania tej decyzji. Dotyczy to odpowiedniej dostępności do szkoły podstawowej oraz do terenów zieleni publicznej, ale gmina może również wyznaczyć dodatkowo inne standardy.



9. Kiedy decyzja WZ jest zgodna z planem ogólnym

Po trzecie – zgodnie nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 30 kwietnia 2026 roku – organ ustali w decyzji WZ obszar zabudowy śródmiejskiej zgodnie z planem ogólnym. Jeśli działka objęta jest w planie ogólnym obszarem strefy śródmiejskiej, w decyzji WZ zostanie wskazane, że inwestycja znajduje się w strefie śródmiejskiej.



PRZYKŁAD:

Dla strefy, w której położona jest działka inwestora, plan ogólny przewiduje maksymalną wysokość zabudowy – 12 m, a minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%. Inwestor podał we wniosku wysokość zabudowy – 15 m, a wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%. Inwestycja jest sprzeczna z planem ogólnym. Organ nie może wydać decyzji WZ dla inwestycji o wnioskowanych parametrach, nawet jeśli w sąsiedztwie inwestycji znajdują się budynki wyższe, a powierzchnia biologicznie czynna wynosi tyle co wnioskowana.

UWAGA!

Zasada wskazania w decyzji WZ, zgodnie z planem ogólnym, że inwestycja znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej, zacznie obowiązywać **od 1 stycznia 2027 roku**.



WAŻNE WYJĄTKI!

Wymóg zgodności decyzji WZ z planem ogólnym **nie dotyczy**:

- decyzji WZ wydanych od 1 września 2026 roku, gdy postępowanie zostało wszczęte przed 31 sierpnia 2026 roku, a w dacie ich wydania nie obowiązywał plan ogólny,
- decyzji WZ wydanych od 1 września 2026 roku, gdy postępowanie zostało wszczęte przed 31 sierpnia 2026 roku, a w dacie ich wydania obowiązywał plan ogólny,
- decyzji WZ wydanych przed 1 września 2026 roku, jeśli w dacie ich wydania obowiązywał plan ogólny, a postępowanie zostało wszczęte przed wejściem w życie planu ogólnego.



9. Kiedy decyzja WZ jest zgodna z planem ogólnym

Które decyzje nie muszą być zgodne z planem ogólnym

Decyzja WZ wydana po 1 września 2026 roku

- postępowanie o WZ wszczęto przed 31 sierpnia 2026 roku
- w dacie wydania decyzji WZ nie obowiązywał plan ogólny

- postępowanie o WZ wszczęto przed 31 sierpnia 2026 roku i nie później niż przed wejściem w życie planu ogólnego
- w dacie wydania decyzji WZ obowiązywał plan ogólny



WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

Nie wystarczy, że we wniosku o wydanie decyzji WZ wskażesz parametry zabudowy, które będą zgodne z planem ogólnym. Nie daje to jeszcze gwarancji, że decyzja WZ zostanie wydana dla tych parametrów.

1. Wysokość dopuszczalnych dla Twojej inwestycji parametrów zostanie ustalona na podstawie analizy urbanistycznej i zestawiona ze wskaźnikami wynikającymi z planu ogólnego.
2. Jeśli będą one niższe niż minimalne wskaźniki wynikające z planu ogólnego, to organ będzie zobowiązany ustalić wskaźniki zabudowy na poziomie minimalnym wynikającym z planu ogólnego, a nie na poziomie wynikającym z analizy urbanistycznej.
3. Jeśli będą wyższe niż maksymalne dopuszczone w planie ogólnym, to organ będzie miał obowiązek je zredukować do poziomu wynikającego z planu ogólnego.
4. Jeśli wskaźniki ustalone na podstawie analizy urbanistycznej będą zgodne z planem ogólnym, czyli nie będą naruszały maksymalnych lub minimalnych wartości wskaźników wynikających z planu ogólnego, organ będzie mógł je ustalić w wysokości zgodnej z analizą urbanistyczną.



10. Parametry i wskaźniki w decyzji WZ, wydanej gdy obowiązuje plan ogólny

Wszystkie decyzje WZ wydawane po wejściu w życie planu ogólnego, jeśli wnioski o ich wydanie zostały złożone po wejściu w życie planu ogólnego, będą zawierały następujące ustalenia wskaźników i parametrów nowej zabudowy.

- **Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy** w stosunku do powierzchni działki lub terenu
- Maksymalna intensywność zabudowy
- **Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy**
- Szerokość elewacji frontowej
- Wysokość zabudowy
- **Geometria dachu** (kąt nachylenia i układ połaci dachowych)
- **Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej**
- **Minimalna liczba miejsc do parkowania**

Zasady wyznaczania tych wskaźników określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024.1116).

Jednak gdy w dacie wydawania decyzji WZ obowiązuje plan ogólny, wskaźniki i parametry ustalone zgodnie z rozporządzeniem muszą zostać skonfrontowane z ustaleniami planu ogólnego i w razie ich przekroczenia – zmodyfikowane do ustaleń planu ogólnego.



10. Parametry i wskaźniki w decyzji WZ, wydanej gdy obowiązuje plan ogólny

Zasada ustalania parametrów i wskaźników zabudowy w decyzji WZ w przypadku obowiązywania planu ogólnego

	Linia zabudowy	ustalana jako nieprzekraczalna lub obowiązująca. Powinna stanowić przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich. Jeśli przebieg tej linii tworzy uskok, ustalana jako kontynuacja linii zabudowy budynku znajdującego się w większej odległości od pasa drogowego
	Udział powierzchni zabudowy	na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego i nie większy niż ten wskaźnik określony w planie ogólnym
	Maksymalna intensywność zabudowy	na podstawie średniego wskaźnika intensywności dla obszaru analizowanego, z tolerancją do 20%
	Maksymalna naziemna intensywność	na podstawie średniego wskaźnika intensywności dla obszaru analizowanego, z tolerancją do 20%, ale nie więcej niż wartość, która wynika z planu ogólnego
	Minimalna nadziemna intensywność	na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki w obszarze analizowanym
	Szerokość elewacji frontowej	na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy, z tolerancją do 20%
	Wysokość zabudowy	na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych działkach przylegających do tej samej drogi publicznej, ale nie więcej niż wysokość określona w planie ogólnym
	Geometria dachu	ustalana poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego i nie mniej niż wskaźnik określony w planie ogólnym
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	ustalana w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, lokali usługowych, liczby osób mogących przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych



10. Parametry i wskaźniki w decyzji WZ, wydanej gdy obowiązuje plan ogólny

UWAGA!

Ustalenia wskaźników dla nowej zabudowy są określone na podstawie istniejącej w obszarze analizy zabudowy i zagospodarowania terenu **o takiej samej funkcji**, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku.

Jeśli w obszarze analizy nie będzie występowała zabudowa o funkcji określonej we wniosku o WZ, ustalenia wskaźników zostaną dokonane na podstawie zabudowy i zagospodarowania terenu **wszystkich działek zabudowanych** znajdujących się w obszarze analizowanym (bez względu na ich funkcję).



PRZYKŁAD:

15 marca 2026 roku inwestor złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej. W obszarze analizy nie ma żadnej działki, która zabudowana jest budynkiem wielorodzinnym. W związku z tym, podstawą wyznaczenia wskaźników zabudowy będzie zabudowa znajdująca się na wszystkich działkach wchodzących w skład obszaru analizy.



WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

- 1.** Reaguj przed wydaniem decyzji WZ. Zawsze zgłaszaj żądanie zapoznania się z analizą urbanistyczną i projektem decyzji WZ w ramach przysługującego Ci jako stronie – zgodnie z art. 10 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego – prawa do czynnego udziału w postępowaniu.
- 2.** Jeśli parametry wskazane przez urzędnika w analizie urbanistycznej budzą Twoje wątpliwości co do prawidłowości ich ustaleń, reaguj póki trwa postępowanie i zgłoś zastrzeżenia.
- 3.** Skonsultuj projekt decyzji WZ z architektem i sprawdź, czy wskazane w nim parametry będą wystarczające z punktu widzenia realizacji planowanej inwestycji.



11. Które decyzje WZ są bezterminowe

Reforma planowania przestrzennego wprowadziła do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasadę, że decyzje WZ będą terminowe i będą wygasały po upływie 5 lat od dnia, kiedy stały się prawomocne.

Pierwotnie bezterminowe miały być wyłącznie te decyzje WZ, które stały się prawomocne do 31 grudnia 2025 roku.

Zasada ta uległa jednak zmianie na skutek nowelizacji, która weszła w życie 9 grudnia 2025 roku.

Zgodnie z tą regulacją, decyzje o warunkach zabudowy wydawane po 1 stycznia 2026 roku mają być terminowe i wygasną po upływie 5 lat od dnia, w którym staną się prawomocne. Jednak ustawodawca przewidział od tej zasady istotne wyjątki.



UWAGA NA WYJĄTKI!

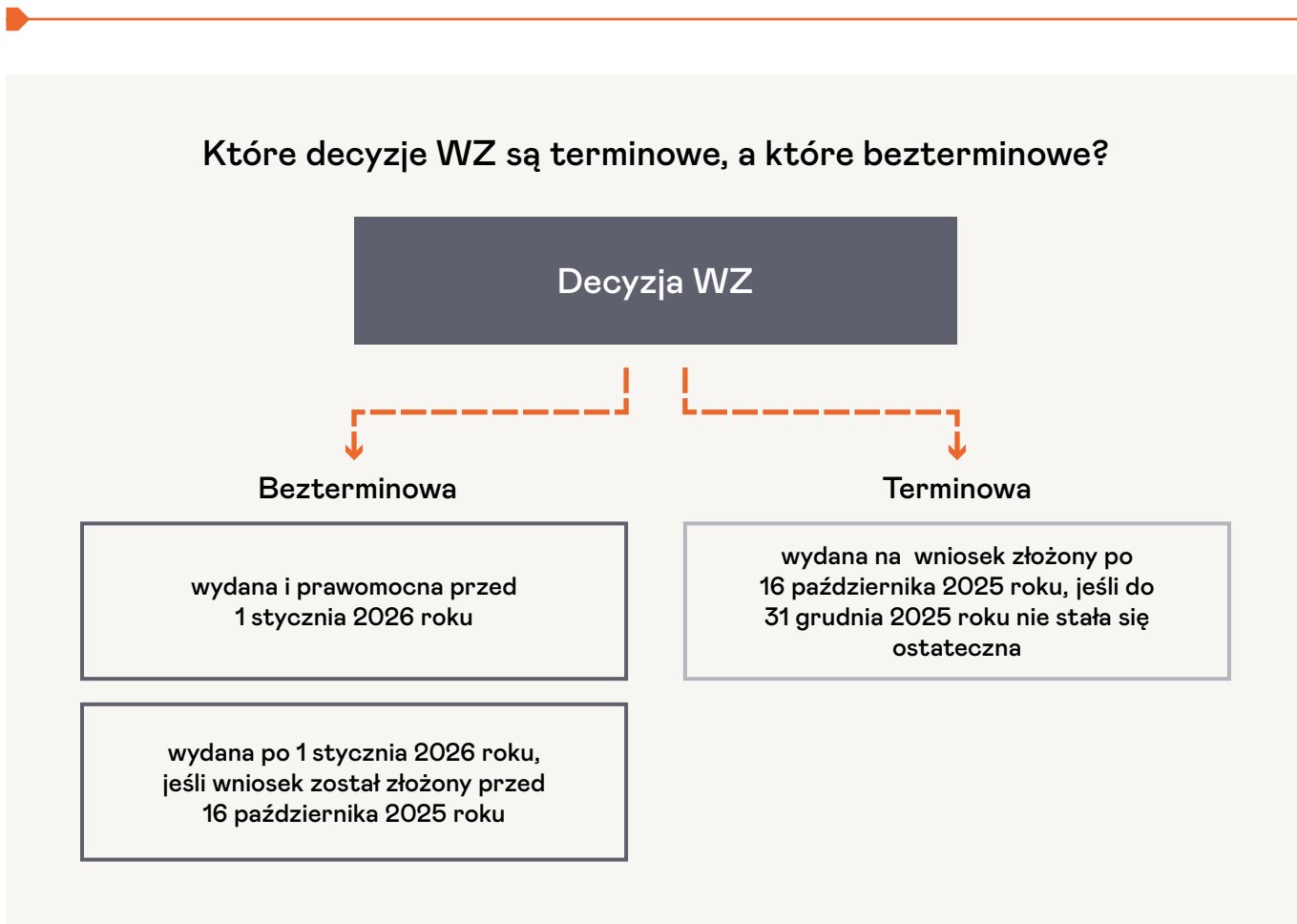
Jeżeli właściciel działki złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy przed 16 października 2025 roku, a decyzja zostanie wydana w 2026 roku, to ona również będzie bezterminowa.

Kluczowe znaczenie ma tu wyłącznie data złożenia wniosku, a nie data wszczęcia postępowania. Co istotne, nawet złożenie wniosku niekompletnego przed wskazaną datą nie pozbawia wnioskodawcy prawa do uzyskania decyzji bezterminowej.

Bezterminowe pozostaną również te decyzje WZ, które zostały wydane przed 1 stycznia 2026 roku i przed tą datą nie stały się prawomocne.



11. Które decyzje WZ są bezterminowe



Termin 5-letni należy liczyć od dnia, kiedy decyzja stała się prawomocna, a nie ostateczna.

Pojęcia „decyzja ostateczna” i „decyzja prawomocna” nie są tożsame, choć w praktyce często bywają mylone. Jednak z punktu widzenia inwestora, który planuje realizację inwestycji, to prawomocność decyzji WZ ma kluczowe znaczenie.

W dużym uproszczeniu można przyjąć, że decyzja WZ staje się ostateczna, gdy upłynie termin do wniesienia odwołania i żadna ze stron z niego nie skorzysta, albo gdy Samorządowe Kolegium Odwoławcze utrzyma ją w mocy.

Natomiast prawomocność decyzji następuje dopiero wtedy, gdy od rozstrzygnięcia SKO utrzymującego w mocy decyzję WZ nie zostanie wniesiona skarga do sądu administracyjnego i upłynie termin na jej wniesienie. Jeżeli natomiast skarga zostanie złożona, decyzja stanie się prawomocna dopiero z chwilą wydania prawomocnego wyroku sądu, który utrzyma ją w mocy.

O tym, kiedy decyzja WZ staje się ostateczna, a kiedy prawomocna, możesz przeczytać na blogu dla deweloperów jakim-prawem.pl w artykule pt. **Decyzja ostateczna i prawomocna – pojęcia przydatne każdemu deweloperowi.**



11. Które decyzje WZ są bezterminowe

Bezterminowa decyzja WZ ma istotne znaczenie praktyczne. Daje swobodę w decydowaniu o momencie realizacji inwestycji i eliminuje ryzyko, że w trakcie długotrwałej procedury uzyskiwania pozwolenia na budowę, decyzja WZ wygaśnie.

Jeśli w międzyczasie zostanie uchwalony plan ogólny, może okazać się, że uzyskanie kolejnej decyzji będzie niemożliwe na przykład z uwagi na ograniczenia wynikające z planu ogólnego.



PRZYKŁAD:

15 września 2024 roku właściciel działki wystąpił z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy dla budynku jednorodzinnego. Decyzja o warunkach zabudowy została wydana 10 stycznia 2025 roku. Nikt nie wniósł odwołania i decyzja stała się ostateczna oraz prawomocna 25 lutego 2025 roku. Decyzja ta jest bezterminowa, ponieważ stała się prawomocna przed 1 stycznia 2026 roku.



PRZYKŁAD:

Deweloper wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy w listopadzie 2025 roku. Po 5 miesiącach organ wydał decyzję WZ. Od decyzji zostało wniesione odwołanie. SKO rozpatrzyło odwołanie po kolejnych 4 miesiącach i utrzymało w mocy decyzję WZ. Decyzja WZ stała się ostateczna, a z uwagi na niewniesienie skargi do sądu również prawomocna. Ponieważ wniosek o wydanie warunków zabudowy został złożony po 16 października 2025 roku, a decyzja WZ nie stała się prawomocna do 1 stycznia 2026 r., to będzie ona terminowa i wygaśnie po 5 latach od daty jej prawomocności.

UWAGA!

Wszystkie terminowe decyzje WZ, będą obowiązywały jedynie przez 5 lat. Oznacza to, że po upływie tego okresu nie będzie można na ich podstawie występować o pozwolenie na budowę.





11. Które decyzje WZ są bezterminowe

Aby tego uniknąć, inwestor powinien wystąpić o wydanie pozwolenia na budowę możliwie jak najszybciej po uprawomocnieniu się decyzji WZ.

Jeżeli w trakcie toczącego się postępowania o pozwolenie na budowę decyzja WZ wygaśnie, starosta odmówi wydania pozwolenia na budowę.

Gdy decyzja WZ wygaśnie w trakcie prowadzonej inwestycji, nie będzie można wystąpić o zmianę pozwolenia na budowę.

Z kolei jeśli na skutek odwołań czy skarg pozwolenie na budowę zostanie uchylone, a w tym czasie decyzja WZ wygaśnie, trzeba będzie rozpocząć procedurę od nowa i uzyskiwać ponownie decyzję WZ po to, by móc kontynuować postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę.



WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

1. Jeśli złożyłeś wniosek o wydanie decyzji WZ przed 16 października 2025 roku lub przed tą datą już ją uzyskałeś, ale nie była ona jeszcze prawomocna, ponieważ sąsiad złożył odwołanie lub skargę do sądu administracyjnego, to Twoja decyzja WZ mimo to będzie **bezterminowa**.
2. Jeśli zamierzasz kupić nieruchomość z decyzją WZ, upewnij się, czy jest ona prawomocna i kiedy stała się prawomocna. Zażądaj od sprzedającego przedstawienia zaświadczenia właściwego organu, że nie została wniesiona do sądu administracyjnego skarga od decyzji WZ, a gdy taka skarga została wniesiona – zażądaj przedstawienia prawomocnego wyroku oddalającego tę skargę.
3. Jeśli kupujesz działkę z decyzją WZ, sprawdź, kiedy inwestor złożył wniosek o jej wydanie. Gdy miało to miejsce po 16 października 2025 roku, decyzja WZ jest terminowa. Pamiętaj, że masz tylko 5 lat, by przygotować projekt budowlany i uzyskać pozwolenie na budowę.



12. W jakim terminie gmina powinna wydać decyzję WZ

Przy wydawaniu decyzji WZ gmina jest związana terminami wynikającymi z kodeksu postępowania administracyjnego. Nie ma przy tym znaczenia, czy postępowanie o wydanie tej decyzji toczy się, gdy plan ogólny jeszcze nie obowiązuje, czy gdy już wszedł w życie.

Zasadą jest, że decyzja WZ powinna być wydana **niezwłocznie**.

Jednak sprawy wymagające przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, a do takich należy postępowanie o ustalenie warunków zabudowy, powinny być załatwiane **nie później niż w ciągu 1 miesiąca od wszczęcia postępowania**.

Natomiast sprawy szczególnie skomplikowane – nie później niż **w ciągu 2 miesięcy** od dnia wszczęcia postępowania.

W postępowaniu odwoławczym Samorządowe Kolegium Odwoławcze powinno rozpatrzyć odwołanie od decyzji WZ i wydać decyzję w **ciągu 1 miesiąca** od dnia otrzymania odwołania.

W postępowaniach o wydanie decyzji WZ powyższe terminy są w praktyce fikcją, ponieważ z uwagi na duży napływ wniosków o wydanie decyzji WZ, gminy nie są w stanie ich dotrzymać.

W efekcie, postępowania prowadzone przez gminy toczą się przez wiele miesięcy. Podobnie sytuacja wygląda w Samorządowych Kolegiach Odwoławczych.



12. W jakim terminie gmina powinna wydać decyzję WZ

UWAGA!

Jeśli organ wie, że nie będzie w stanie wydać decyzji WZ w terminie wynikającym z przepisów kodeksu postępowania administracyjnego, to o każdym przypadku niezakończono sprawy w terminie jest zobowiązany zawiadomić strony, podając przyczyny zwłoki i wskazując nowy termin jej załatwienia oraz pouczając o prawie do wniesienia ponaglenia.

Jeśli od wszczęcia postępowania o wydanie decyzji WZ minęło więcej niż 2 miesiące, inwestor ma możliwość wniesienia ponaglenia na beczynność gminy lub na przewlekłość postępowania.

Beczynność ma miejsce wtedy, gdy gmina nie podjęła w terminie żadnych czynności w ramach postępowania.

Przewlekłość ma miejsce wtedy, gdy gmina wprowadziła podejmując działania, ale są one nieefektywne, mają charakter pozorny i nie prowadzą do wydania decyzji. Innymi słowy działania są prowadzone dłużej, niż jest to niezbędne do załatwienia sprawy.

Inwestor może wnieść ponaglenie w dowolnym czasie od upływu ustawowego terminu na wydanie decyzji WZ. Powinien je złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, ale za pośrednictwem gminy.

Gmina ma 7 dni na przekazanie SKO ponaglenia i musi się do niego ustosunkować.

W wyniku rozpoznania ponaglenia Samorządowe Kolegium Odwoławcze, jeśli uzna, że było ono zasadne:

- zobowiązuje organ rozpatrujący sprawę do załatwienia sprawy i wyznacza termin do jej załatwienia,
- zarządza wyjaśnienie przyczyn i ustalenie osób winnych beczynności lub przewlekłości,
- jeśli przewlekłość lub beczynność miały charakter rażący – stwierdza to również w rozstrzygnięciu.



12. W jakim terminie gmina powinna wydać decyzję WZ

UWAGA!

Terminów na wydanie decyzji WZ nie należy mylić z terminami, po upływie których gminie mogą zostać naliczone **kary za nieterminowe wydanie decyzji**.

Standardowo kara może być naliczona po upływie 90 dni.

W przypadku domów jednorodzinnych do 70 m powierzchni zabudowy – 21 dni, a w przypadku biogazowni rolniczych – 65 dni.

Kara naliczana jest po upływie tych terminów, liczonych **od dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji WZ**. Wynosi ona 500 zł za każdy dzień zwłoki i jest naliczana organowi gminy przez wojewodę.



WAŻNE!

Kara za nieterminowe wydanie decyzji WZ nie przysługuje inwestorowi. Jest ona uiszczana przez gminę na rzecz Skarbu Państwa.

Z uwagi na bardzo dużą liczbę wniosków o wydanie decyzji WZ możliwość naliczania tych kar, nawet jeśli postępowania toczą się już wiele miesięcy, została czasowo wstrzymana.

Brak możliwości naliczenia kary obowiązuje do 1 stycznia 2027 roku, a zasada ta została wprowadzona z dniem 9 grudnia 2025 roku na podstawie ustawy z 5 listopada 2025 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Od tego dnia bieg terminów, po upływie których możliwe byłoby nałożenie na gminę kary, nie rozpoczyna się.

Jeśli postępowania toczyły się i termin zaczął biec, to z dniem 9 grudnia 2025 roku bieg terminu do naliczenia kary został przerwany i zacznie biec na nowo dopiero od 1 stycznia 2027 roku.



12. W jakim terminie gmina powinna wydać decyzję WZ



PRZYKŁAD:

Inwestor złożył wniosek o wydanie decyzji WZ 25 września 2025 roku. Od tego dnia rozpoczął się bieg 90-dniowego terminu, po upływie którego za każdy kolejny dzień niewydania decyzji gmina powinna zostać obciążona karą. Tak się jednak nie stanie, ponieważ z dniem 9 grudnia 2025 roku bieg tego terminu został przerwany. Nawet jeśli nadal gmina nie wydała decyzji WZ, to nie poniesie z tego tytułu konsekwencji. Wystarczy, że zdąży to zrobić do 31 marca 2027 roku. Od 1 stycznia 2027 roku zacznie na nowo biec 90-dniowy termin, po upływie którego (gdy decyzja WZ nadal nie zostanie wydana) będzie można naliczać kary.



WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

1. Jeśli jesteś wnioskodawcą i wszczęte na Twój wniosek postępowanie o wydanie decyzji WZ prowadzone jest znacznie dłużej niż 90 dni, wojewoda nie ma podstaw do naliczenia gminie kary.
2. Możesz jednak skorzystać z możliwości złożenia ponaglenia na przewlekłość lub bezczynność postępowania. Jeśli potrzebujesz w tym zakresie pomocy – zwróć się do prawnika, który specjalizuje się w sprawach dotyczących warunków zabudowy.

Twoi klienci już tu są
i poszukują inwestycji takich jak Twoja.

[Skontaktuj się z nami](#)



Jeśli potrzebujesz kompleksowego wsparcia
prawnego w procedurze uzyskiwania decyzji WZ – zapraszamy.

Kancelaria Radców Prawnych Kania Stachura Toś
ul. Smolki 5/103B, Kraków

www.jakim-prawem.pl

