



Ściąga z przepisów

Nr 2 | 2025

Decyzja o warunkach zabudowy

co się zmieni
od 1 stycznia 2026 roku

 nieruchomosci-online.pl



Kania Stachura Toś
Kancelaria Radców Prawnych



WSTĘP



Zgodnie z wprowadzoną 24 września 2023 roku reformą planowania przestrzennego (ustawa z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – Dz. U. 2023.1688), do 31 grudnia 2025 roku gminy powinny uchwalić plany ogólne. Do tego dnia będą obowiązywały studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jeśli gmina uchwali plan ogólny wcześniej, studium wygaśnie z chwilą wejścia w życie planu ogólnego.

Wejście w życie w danej gminie planu ogólnego będzie miało istotny wpływ na możliwość realizacji inwestycji na terenach, które nie są objęte planami zagospodarowania przestrzennego i na których do końca 2025 roku ten plan nie zostanie uchwalony. Na takich terenach realizacja inwestycji będzie możliwa jedynie po uzyskaniu decyzji WZ.

W teorii plany ogólne powinny wejść w życie do końca 2025 roku. W praktyce jednak tylko część gmin zdoła uchwalić je w tym terminie. Dlatego inwestorzy powinni być na tę sytuację przygotowani i znać jej konsekwencje.

Niniejszy poradnik ma na celu wyjaśnienie deweloperom oraz prywatnym inwestorom, na jakich zasadach będą mogli uzyskać decyzję WZ, jeśli złożą wniosek o jej wydanie najpóźniej do 31 grudnia 2025 roku, oraz jakie będą zasady wydawania tych decyzji po 1 stycznia 2026 roku.

Dowiecie się z niego, na co zwrócić uwagę, występując o ustalenie warunków zabudowy w okresie przejściowym oraz po 1 stycznia 2026 roku, jakie działania powinniście podjąć, aby zabezpieczyć swoje nieruchomości przed niekorzystnymi skutkami nieuchwalenia przez gminy planu ogólnego do końca 2025 roku oraz kiedy uzyskane przez Was decyzje WZ będą terminowe.

W poradniku znajdziecie odpowiedzi na 10 najważniejszych pytań, które dotyczą zasad uzyskiwania decyzji WZ, zarówno w okresie przejściowym, jak i wtedy, gdy po 1 stycznia 2026 roku nieruchomość zostanie objęta planem ogólnym.

Zapraszam do lektury!

Agnieszka Grabowska-Toś

Kancelaria Radców Prawnych – Kania Stachura Toś



Agnieszka Grabowska-Toś

Doktor nauk prawnych, radczyni prawna z blisko 20-letnim doświadczeniem w branży nieruchomości. Od 15 lat wspólnik zarządzający Kancelarii Radców Prawnych Kania Stachura Toś świadczącej kompleksową obsługę prawną inwestycji deweloperskich oraz podmiotów z branży nieruchomości.

Ekspertka z zakresu prawa budowlanego, inwestycji budowlanych i nieruchomości. Reprezentuje inwestorów w postępowaniach administracyjnych i sądowych związanych z procesem inwestycyjnym. Prowadzi i koordynuje procesy due diligence nieruchomości. Aktywnie uczestniczy w kompleksowej obsłudze prawnej projektów deweloperskich i hotelowych.

Autorka licznych publikacji na łamach dzienników „Rzeczpospolita”, „Gazeta Prawna” oraz na portalach prawo.pl i money.pl. Komentatorka zmian legislacyjnych dotyczących nieruchomości i procesu inwestycyjnego. 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), komentarza do ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz monografii „Przekształcenie użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe. Pytania i odpowiedzi”. Autorka e-booków dedykowanych inwestorom i deweloperom.

Ekspertka 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.

Autorka uznanego przez czytelników bloga dla deweloperów [Jakim-prawem.pl](https://jakim-prawem.pl).



Bardzo się cieszę, że możemy przekazać Wam drugie wydanie poradnika z cyklu „Ściąga z przepisów”. „Ściąga z przepisów. Decyzja o warunkach zabudowy – co się zmieni od 1 stycznia 2026 roku” to materiał dla każdego, kto planuje inwestycję, niezależnie czy jest deweloperem, czy prywatnym inwestorem. Tym razem zajęliśmy się tematem ważnym dla wszystkich, którzy pozyskali już warunki zabudowy lub mają w planach ich uzyskanie, ale też dla tych, którzy dopiero chcą nabyć działkę w związku z planami inwestycyjnymi.

Ta wyjątkowa publikacja powstaje dzięki współpracy portalu Nieruchomosci-online.pl z ekspertką prawa budowlanego, **mecenas Agnieszką Grabowską-Toś**, która nie tylko dzieli się wiedzą praktyczną z perspektywy doświadczeń codziennej współpracy z deweloperami, ale również, jak mało kto (czytelnicy pierwszego wydania „Ściągi” doskonale to wiedzą), potrafi przełożyć język prawny przepisów na ludzki.

Czego dokładnie dotyczy nasze opracowanie?

Od 23 września 2023 roku obowiązuje reforma planowania przestrzennego, która ma sprawić, że zabudowa w naszym otoczeniu będzie się rozwijała w sposób racjonalnie zaplanowany, bez chaosu planistycznego, który często obserwowaliśmy do tej pory.

Podstawą do realizacji tego celu mają być plany ogólne, które – w teorii – wszystkie gminy powinny uchwalić do końca 2025 roku. Już teraz wiadomo, że nie wszystkie dotrzymają tego terminu. Inwestorzy działają obecnie w tak zwanym okresie przejściowym i to, jakie decyzje podejmą teraz, będzie niosło za sobą określone konsekwencje.

Co znajdziecie w tym wydaniu „Ściągi z przepisów”?

Przeanalizowaliśmy dla Was możliwości uzyskania warunków zabudowy w sytuacji złożenia wniosku przed i po 1 stycznia 2026 roku. Między innymi omówiliśmy przypadki, w których kluczowa dla uzyskania WZ może być data złożenia wniosku, i takie, w których uzyskanie WZ nie będzie możliwe. Zależności i możliwości jest wiele, dlatego dobrze je znać, by w porę podjąć odpowiednie działania.

Przekazujemy Wam materiał pełen cennych porad i wskazówek opisanych w czytelnych przykładach, który w praktyczny sposób pomaga przejść przez cały proces administracyjny i – co ważne – uniknąć po drodze pułapek.

Zapraszamy do korzystania z kolejnego wydania naszego poradnika.

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. Czy po 1 stycznia 2026 roku wydane do tego dnia decyzje WZ pozostaną w mocy? 8
2. Czy po 1 stycznia 2026 roku nadal będzie można uzyskać decyzje WZ? 11
3. Jakie są obecnie zasady wydawania decyzji WZ i co się zmieni od 1 stycznia 2026 roku? 17
 - 3.1 Zasady wydawania decyzji WZ obowiązujące do 31 grudnia 2025 roku 18
 - 3.2 Zasady wydawania decyzji WZ obowiązujące po 1 stycznia 2026 roku 22
4. Jakie są najważniejsze ustalenia planu ogólnego, które będą miały wpływ na wydanie decyzji WZ i określone w niej parametry? 28
5. Co to znaczy, że decyzja WZ ma być zgodna z planem ogólnym? 36



6.	Jakie parametry i wskaźniki musi zawierać decyzja WZ po zmianie przepisów?	41
6.1	Zasady obowiązujące do 26 lipca 2024 roku	42
6.2	Zasady obowiązujące od 26 lipca 2024 roku	44
7.	Czy gmina może zawiesić postępowanie o ustalenie warunków zabudowy z powodu procedowania planu ogólnego?	49
8.	Czy po 1 stycznia 2026 roku będzie można uzyskać decyzję WZ dla działki rolnej klas I-III? . . .	53
9.	Czy po 1 stycznia 2026 roku będzie można zmienić decyzję WZ?	57
10.	Które decyzje WZ będą terminowe?	61





Czy po 1 stycznia 2026 roku
wydane do tego dnia decyzje WZ
pozostaną w mocy?



1.

Czy po 1 stycznia 2026 roku wydane do tego dnia decyzje WZ pozostaną w mocy?

Wszystkie decyzje WZ, które zostaną wydane do 31 grudnia 2025 roku pozostaną w mocy po 1 stycznia 2026 roku. Będą nadal obowiązujące i inwestorzy będą mogli uzyskać na ich podstawie decyzje o pozwoleniu na budowę, chyba że w międzyczasie zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W takim przypadku decyzje te wygasną.

Natomiast uchwalenie planu ogólnego nie będzie miało żadnego wpływu na obowiązywanie wydanych wcześniej decyzji WZ. Na ich podstawie inwestorzy będą mogli występować o pozwolenie na budowę także wtedy, gdy obowiązujący wówczas plan ogólny będzie sprzeczny z ustaleniami wynikającymi z decyzji WZ.

Do końca 2025 roku inwestorzy mogą bez ograniczeń występować o wydanie decyzji WZ, o ile oczywiście nie zostanie w tym czasie uchwalony plan miejscowy.

Również podjęcie przez gminę do końca 2025 roku uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego nie będzie miało żadnego wpływu na możliwość uzyskania przez nich decyzji WZ.

1.

Czy po 1 stycznia 2026 roku wydane do tego dnia decyzje WZ pozostaną w mocy?

UWAGA!

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

Plan ogólny będzie 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 będą musiały być zgodne z jego ustaleniami.



WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK

Teren objęty planem miejscowym = brak możliwości uzyskania dla tego terenu decyzji WZ.



Teren nieobjęty planem miejscowym = możliwość uzyskania decyzji WZ.

Uchwalenie planu ogólnego, na terenie objętym już planem miejscowym = brak możliwości wydania decyzji WZ.

Uchwalenie planu ogólnego, na terenie nieobjętym planem miejscowym = możliwość wydania decyzji WZ, po spełnieniu warunku zgodności inwestycji z planem ogólnym.



2.

Czy po 1 stycznia 2026 roku nadal
będzie można uzyskać decyzje WZ?

Czy po 1 stycznia 2026 roku nadal będzie można uzyskać decyzje WZ?

Tak, będzie to możliwe. Uzyskanie przez inwestora decyzji WZ po 1 stycznia 2026 roku będzie jednak uzależnione od tego, czy gmina przed tą datą uchwaliła plan ogólny i czy przed tą datą wszedł on w życie.

Po wejściu w życie planu ogólnego w danej gminie, warunkiem wydania decyzji o warunkach zabudowy będzie **położenie terenu inwestycji w obszarze uzupełnienia zabudowy**. Innymi słowy – właściciel działki będzie mógł uzyskać decyzję WZ, tylko jeśli jego działka będzie położona na obszarze uzupełnienia zabudowy określonym w planie ogólnym oraz jeśli zostaną spełnione pozostałe wymogi określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jeżeli w planie ogólnym danej gminy takie obszary w ogóle nie zostaną wyznaczone, to nie będzie możliwości uzyskania warunków zabudowy.



NOWE POJĘCIE

OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY to wyznaczony przez gminę w planie ogólnym teren, w którym dopuszczalna będzie realizacja zabudowy. Obszar uzupełnienia zabudowy będzie ustalany w sposób ściśle określony 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).

Zasady ustalania obszaru uzupełnienia zabudowy są skomplikowane, jednak – w dużym uproszczeniu – można powiedzieć, że będzie to teren, na którym istnieje zgrupowanie co najmniej 5 budynków położonych w odległości nie większej niż 100 m od siebie.

Czy po 1 stycznia 2026 roku nadal będzie można uzyskać decyzję WZ?



WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK

Jeśli do 31 grudnia 2025 roku gmina, w której położona jest Twoja nieruchomość, nie uchwali planu ogólnego, to od 1 stycznia 2026 roku, **nie będziesz mógł uzyskać dla tej nieruchomości decyzji o warunkach zabudowy.**



Na terenach nieobjętych po 1 stycznia 2026 roku planem ogólnym będzie można realizować inwestycje jedynie w oparciu o decyzje WZ, które zostały wydane przed tą datą lub decyzje WZ wydane po tej dacie, jeśli wniosek o ich wydanie zostanie złożony do 31 grudnia 2025 r. albo w oparciu o obowiązujące plany miejscowe.

Taki stan będzie trwał aż do dnia uchwalenia i wejścia w życie planu ogólnego.

UWAGA, WYJĄTEK!

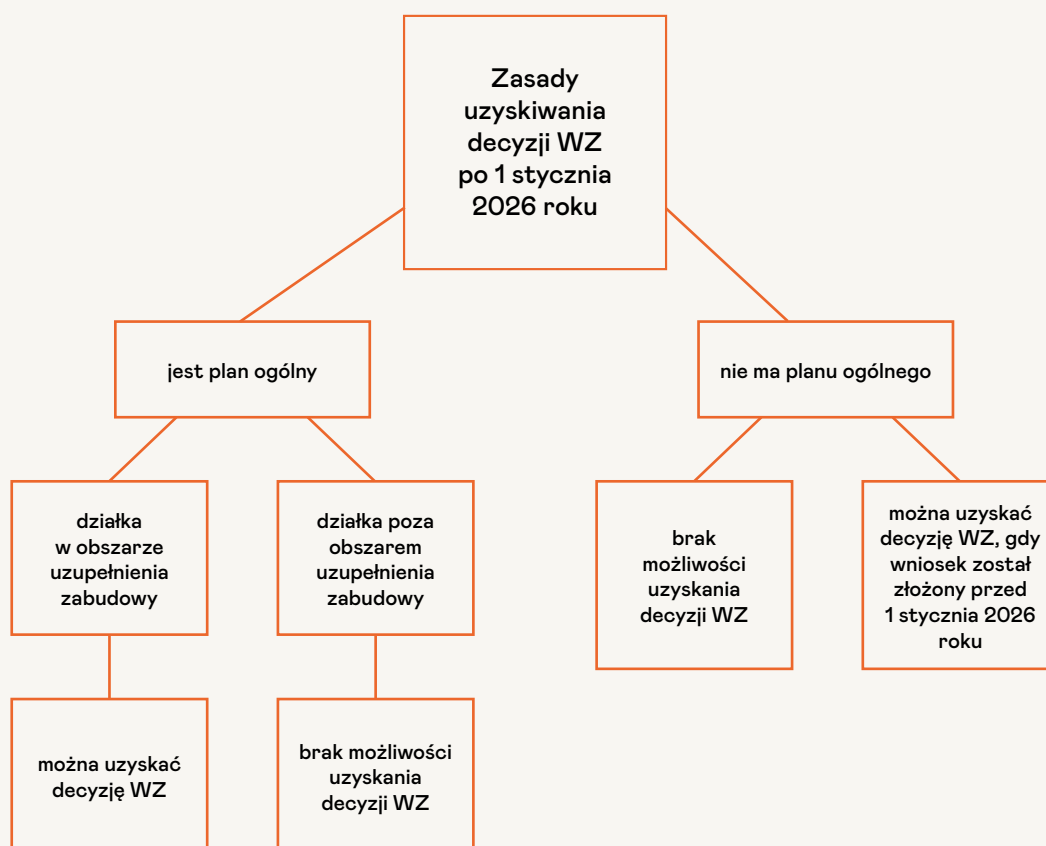
Mimo braku planu ogólnego na dzień 1 stycznia 2026 roku, organ będzie zobowiązany wydać decyzję WZ po 1 stycznia 2026 roku, jeśli **przed tą datą** inwestor **złoży wniosek o ustalenie warunków zabudowy** i postępowanie nie zostanie zakończone. Wynika to z art. 59 ust. 3 ustawy z 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (dalej jako: ustawa wprowadzająca reformę planowania przestrzennego).

Czy po 1 stycznia 2026 roku nadal będzie można uzyskać decyzję WZ?



PRZYKŁAD

Inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji WZ w lipcu 2025 roku. Organ wydał decyzję WZ 24 lutego 2026 roku. W tym czasie nie obowiązywał jeszcze w gminie plan ogólny, ale był w trakcie procedowania. Wydanie decyzji WZ było możliwe, pomimo iż plan ogólny nie został jeszcze uchwalony, ponieważ wniosek o decyzję WZ został złożony przed 31 grudnia 2025 roku.





WAŻNE DLA DEWELOPERÓW!

1. Jeśli zamierzasz realizować inwestycję na nieruchomości, która nie ma uchwalonego planu miejscowego, a nie masz pewności, czy Twoja nieruchomość zostanie w przyszłości objęta w planie ogólnym obszarem uzupełnienia zabudowy – złóż wniosek o wydanie decyzji WZ. Powinieneś to zrobić najpóźniej do końca 2025 roku, jeśli do tego czasu nie zostanie uchwalony plan ogólny.
2. Sprawdź, czy gmina, w której położona jest nieruchomość, przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego. Jeśli gmina podjęła w tym zakresie uchwałę, pilnuj terminu na złożenie wniosku do planu ogólnego i złóż wniosek o objęcie nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową wielorodzinną lub jednorodziną oraz obszarem uzupełnienia zabudowy.
3. Jeśli planujesz zakup takiej nieruchomości, pamiętaj, że po 1 stycznia 2026 roku zmienią się istotnie zasady wydawania decyzji WZ, gdy w gminie nie będzie obowiązywał plan ogólny. **Wprowadź do zawieranej ze sprzedającym umowy przedwstępnej takie zapisy, które będą zabezpieczały Cię przed nieuzyskaniem decyzji WZ.**

Czy po 1 stycznia 2026 roku nadal będzie można uzyskać decyzje 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. dom jednorodzinny, powinieneś jak najszybciej wystąpić z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.

2. Sprawdzaj, czy gmina, w której położona jest Twoja nieruchomość, przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego. Jeśli gmina podjęła w tym zakresie uchwałę, pilnuj terminu na złożenie wniosku do planu ogólnego i złoż wniosek o objęcie nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową jednorodziną.

Link do wniosku znajdziesz [tutaj](#).





3.

Jakie są obecnie zasady wydawania decyzji WZ i co się zmieni od 1 stycznia 2026 roku?

Zgodnie art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024.1130 ze zm.) w brzmieniu obecnie obowiązującym, decyzja WZ może być wydana, jeśli planowana inwestycja:

- spełnia warunek „dobrego sąsiedztwa” – oznacza to, że inwestycja 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
- ma zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną lub służebność
- ma zapewniony wystarczający dostęp do uzbrojenia terenu, przy czym uzbrojenie to może być istniejące na dzień wydania decyzji WZ lub dopiero 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

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

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

Analiza ta obejmuje obszar wyznaczony wokół terenu inwestycji zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie reformy planowania przestrzennego. Wynika to z art. 59 ust. 2 pkt. 1 ustawy wprowadzającej reformę planowania przestrzennego.

Obszar ten wyznaczany jest zatem w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów.



DEFINICJA

FRONT TERENU to ta część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.



UWAGA!

Do 31 grudnia 2025 roku, czyli do dnia, kiedy wygasną w gminach studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obowiązuje powyższa zasada wyznaczania obszaru analizy na potrzeby analizy urbanistycznej. Oznacza to, że we wszystkich postępowaniach wszczętych przed tą datą obszar analizy musi być wyznaczony bez ograniczeń co do jego maksymalnej wielkości.

Do 31 grudnia 2025 roku nie obowiązuje w związku z tym zasada, że obszar analizy nie może przekraczać 200 m.





WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

1. Jeśli złożyłeś wniosek o ustalenie warunków zabudowy lub planujesz go złożyć przed 31 grudnia 2025 roku, a front terenu inwestycji wynosi więcej niż 70 m, zwróć uwagę, czy organ nie ograniczył obszaru analizy do 200 m. Zdarzają się bowiem przypadki, że wbrew obowiązującym przepisom, organy ograniczają obszar analizy.

2. Przed wydaniem decyzji WZ sprawdź analizę urbanistyczną oraz projekt decyzji WZ. Jeśli obszar analizy urbanistycznej został ustalony błędnie, możesz kwestionować prawidłowość analizy urbanistycznej i wnioskować o jej ponowne przeprowadzenie.

3. Błędne wyznaczenie obszaru analizy może być też skutecznym argumentem w przypadku odwołania strony, która jest przeciwna Twojej inwestycji.

4. Zwróć uwagę na różnicę pomiędzy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a planem ogólnym i ich wpływem na możliwość wydania decyzji WZ.

Obecnie wydanie decyzji WZ nie jest uzależnione od zgodności planowanej inwestycji ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest bowiem aktem prawa miejscowego i nie jest wiążące dla inwestorów. Jeśli inwestycja jest niezgodna ze studium, organ nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy.

Po wejściu w życie planu ogólnego to się zmieni.

Decyzja WZ będzie musiała być zgodna z planem ogólnym, ponieważ plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, podobnie jak plan miejscowy.

Wszystkie decyzje w sprawach o ustalenie warunków zabudowy **wszczętych na wniosek złożony przez inwestora po 1 stycznia 2026 roku**, będą wydawane z uwzględnieniem nowych przepisów, wprowadzonych reformą planistyczną, które przewidują następujące zmiany:



1. DODATKOWE WARUNKI

Wydanie decyzji WZ będzie możliwe, jeśli zostaną spełnione **łącznie** wszystkie dotychczas obowiązujące warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dodatkowo wymagane będzie spełnienie dwóch **nowych warunków**:

- położenie terenu inwestycji na obszarze uzupełnienia zabudowy,
- zgodność inwestycji z planem ogólnym.

OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Inwestor będzie mógł uzyskać decyzję WZ wyłącznie wtedy, gdy nieruchomość, na której ma być realizowana inwestycja, będzie objęta planem ogólnym i znajdować się będzie na obszarze uzupełnienia zabudowy określonym w tym planie. Wynika to z art. 61 ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ZGODNOŚĆ INWESTYCJI Z PLANEM OGÓLNYM

Drugi warunek, którego spełnienie będzie wymagane, wynika z art. 54 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i dotyczy zgodności decyzji WZ z planem ogólnym i zawartymi w nim ustaleniami dotyczącymi strefy planistycznej, gminnych standardów urbanistycznych oraz określenia zabudowy śródmiejskiej.

Warunki, jakie będą musiały być spełnione od 1 stycznia 2026 roku, aby można było uzyskać decyzję



2. WYŁĄCZENIE ZASADY KONTYNUACJI FUNKCJI

Ustalenie warunków zabudowy nie będzie uzależnione, tak jak to ma miejsce obecnie, od spełnienia **zasady kontynuacji funkcji** w odniesieniu do występującej w sąsiedztwie zabudowy, ale od zgodności funkcji planowanej inwestycji z określonym w planie ogólnym profilem funkcjonalnym strefy planistycznej, w której znajdzie się teren inwestycji.



PRZYKŁAD

Inwestor wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla budynku hotelowego. Wniosek został złożony 15 stycznia 2025 roku, czyli w okresie obowiązywania zasady kontynuacji funkcji zabudowy. 16 lipca 2025 roku organ odmówił inwestorowi ustalenia warunków zabudowy, ponieważ z analizy urbanistycznej wynikało, że w obszarze analizy nie występuje zabudowa o funkcji hotelowej, ani nawet usługowej. Nie został spełniony warunek kontynuacji funkcji.



PRZYKŁAD

Rok później ten sam inwestor wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla budynku hotelowego na tym samym terenie. Wniosek został złożony 15 stycznia 2026 roku, czyli w okresie, kiedy zasada kontynuacji funkcji zabudowy nie obowiązuje. Z obowiązującego planu ogólnego wynikało, że teren inwestycji znajduje się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną o profilu funkcjonalnym – teren usług.

UWAGA!

W odniesieniu do pozostałych parametrów i wskaźników zabudowy, ustalanych w decyzji WZ, nadal będzie obowiązywała zasada kontynuacji. Wskaźniki te będą ustalane zgodnie z rozporządzeniem w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie analizy urbanistycznej.

3. ZMIANA OBSZARU ANALIZOWANEGO

Od 1 stycznia 2026 roku zmienią się również **zasady wyznaczania obszaru analizowanego** na potrzeby ustalenia parametrów nowej zabudowy. Jego wielkość zostanie ograniczona.

Tak jak dotychczas obszar analizowany będzie wyznaczany w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu inwestycji, jednak nie mniejszej niż 50 m. Jeśli jednak trzykrotność frontu terenu będzie wynosiła więcej niż 200 m, wówczas organ wyznaczy obszar analizy w odległości 200 m.

Zakres obszaru analizy urbanistycznej od 1 stycznia 2026 roku



- Minimalna wielkość – trzykrotność frontu terenu inwestycji, ale nie mniej niż 50 m
- Maksymalna wielkość – 200 m

UWAGA NA BŁĘDY ORGANÓW!

Zmiana dotycząca maksymalnej wielkości obszaru analizy nie ma zastosowania do obecnie prowadzonych postępowań o wydanie decyzji WZ!

Zdarza się jednak, że organy popełniają w tym zakresie błędy i już teraz ograniczają obszar analizy do 200 m.

Jest to sprzeczne z art. 59 ust. 2 pkt. 1 ustawy wprowadzającej reformę planowania przestrzennego.



4.

Jakie są najważniejsze ustalenia planu ogólnego, które będą miały wpływ na wydanie decyzji WZ i określone w niej parametry?

Jakie są najważniejsze ustalenia planu ogólnego, które będą miały wpływ na wydanie decyzji WZ i określone w niej parametry?

W każdym planie ogólnym zostaną określone obowiązkowo strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Zgodnie z art. 13a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu ogólnego w zakresie stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych będą podstawą wydania decyzji WZ.



NOWE POJĘCIE

STREFA PLANISTYCZNA – to wyznaczony w planie ogólnym teren, którego zagospodarowanie musi być zgodne z jego profilem funkcjonalnym. W ramach tego profilu zostanie określona funkcja podstawowa oraz uzupełniająca. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje 9 takich stref.

Rodzaje stref planistycznych:

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

Jakie są najważniejsze ustalenia planu ogólnego, które będą miały wpływ na wydanie decyzji WZ i określone w niej parametry?

W ramach każdej z tych stref plan ogólny określi profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy. Jeśli planowana przez inwestora zabudowa będzie zgodna z profilem funkcjonalnym strefy, w której położony jest teren inwestycji, decyzja WZ zostanie wydana.

Deweloperzy oraz inwestorzy prywatni powinni zwrócić uwagę szczególnie na te strefy, w których możliwa będzie zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Wskazuje je poniższa tabela.

Symbol literowy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej	
	podstawowy	dodatkowy
SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód
SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Jakie są najważniejsze ustalenia planu ogólnego, które będą miały wpływ na wydanie decyzji WZ i określone w niej parametry?



NOWE POJĘCIE

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE – to określone w planie ogólnym standardy, które przewidują konkretne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych. Składają się one z gminnego katalogu stref planistycznych oraz gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, o ile te standardy gmina uchwali.

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych plan ogólny ma określać wskaźniki takie jak:

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

Są to wskaźniki, które ustala również decyzja WZ. Po wejściu w życie planu ogólnego te wskaźniki określone w decyzji WZ będą musiały uwzględniać ustalenia planu ogólnego.

Jakie są najważniejsze ustalenia planu ogólnego, które będą miały wpływ na wydanie decyzji WZ i określone w niej parametry?



NOWE POJĘCIE

GMINNE STANDARDY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ – to nieobowiązkowe ustalenia planu ogólnego, które obejmują zasady zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej. Mogą to być również ustalenia dotyczące zasad zapewnienia dostępu do przedszkola, żłobka, przychodni, biblioteki, domu kultury, domu pomocy społecznej, terenu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej, apteki oraz posterunku policji lub posterunku jednostki ochrony przeciwpożarowej.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa maksymalne **odległości od szkoły podstawowej i od obszarów zieleni publicznej**, jakie będzie musiała spełniać działka wchodząca w skład terenu inwestycji.

UWAGA!

Uchwalając plan ogólny, gmina może te odległości **zwiększyć lub zmniejszyć**.

Jakie są najważniejsze ustalenia planu ogólnego, które będą miały wpływ na wydanie decyzji WZ i określone w niej parametry?

Odległość działki od szkoły podstawowej

Wymagania dotyczące dostępu do szkoły podstawowej



Obszary miejskie – maksymalna odległość działki od szkoły – 1500 m



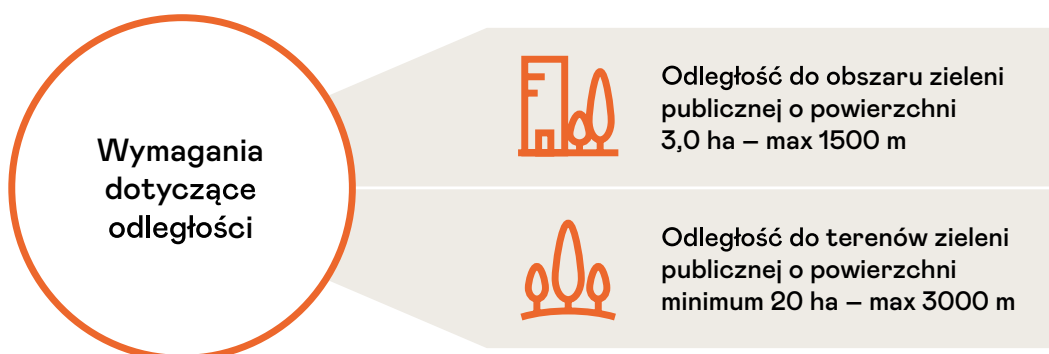
Obszary wiejskie – maksymalna odległość działki od szkoły – 3000 m

Ta odległość ma być liczona jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku szkoły podstawowej.

Warunek dostępu do szkoły podstawowej nie będzie spełniony, jeśli wymagana odległość będzie zachowana w stosunku do **szkoły niepublicznej**.

Jakie są najważniejsze ustalenia planu ogólnego, które będą miały wpływ na wydanie decyzji WZ i określone w niej parametry?

Odległość działki od obszaru zieleni publicznej



Odległość ta ma być liczona jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej.

Obszar zieleni publicznej to las lub teren o powierzchni nie mniejszej niż 0,05 ha pokryty roślinnością, wyposażony w infrastrukturę techniczną i rekreacyjną, w szczególności park, zieleniec, ogród jordanowski lub zabytkowy, z wyłączeniem zieleni towarzyszącej drogom, budynkom, składowiskom, lotniskom, dworcom kolejowym oraz obiektom przemysłowym (art. 2 pkt. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Jakie są najważniejsze ustalenia planu ogólnego, które będą miały wpływ na wydanie decyzji WZ i określone w niej parametry?



WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

- 1.** Gminne standardy infrastruktury społecznej będą istotne dla deweloperów, prywatnych inwestorów oraz właścicieli działek nieobjętych ustaleniami planu miejscowego, którzy planują na nich inwestycje mieszkaniowe. Standardy te będą brane pod uwagę przy wydawaniu decyzji WZ.

Zwróć uwagę na wymóg, zgodnie z którym wydanie decyzji WZ dla budynku o funkcji mieszkaniowej będzie możliwe pod warunkiem, że każda działka ewidencyjna na terenie inwestycji spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojścia istniejące w dniu wydania tej decyzji.
- 3.** **Jeśli działka, na której planowana ma być inwestycja, nie spełni tych standardów, nie uzyskasz decyzji WZ, nawet jeśli wszystkie inne warunki niezbędne do jej wydania zostaną spełnione.**
- 4.** Ustalenie w planie ogólnym gminnych standardów infrastruktury społecznej znacznie ograniczy możliwość zabudowy Twojej działki. Im więcej gmina określi tych standardów, tym trudniej będzie zrealizować inwestycję.
- 5.** Pamiętaj, że ograniczenia te wystąpią dopiero wówczas, gdy plan ogólny wejdzie w życie.
- 6.** **Jeśli chcesz uniknąć ryzyka związanego z ustaleniem w planie ogólnym gminnych standardów urbanistycznych – złóż wniosek o wydanie decyzji WZ przed uchwaleniem planu ogólnego, ale najpóźniej do 31 grudnia 2025 roku.**



5.

Co to znaczy, że decyzja WZ ma być zgodna z planem ogólnym?

Co to znaczy, że decyzja WZ ma być zgodna z planem ogólnym?

Od dnia wejścia w życie planu ogólnego, co powinno nastąpić do 1 stycznia 2026 roku, decyzje WZ będą musiały być z nim zgodne.

UWAGA, WYJĄTEK!

Wymóg ten nie dotyczy:

- decyzji WZ wydanych po 1 stycznia 2026 roku, gdy postępowanie zostało wszczęte przed 31 grudnia 2025 roku,
- decyzji WZ wydanych po 1 stycznia 2026 roku, gdy postępowanie zostało wszczęte przed 31 grudnia 2025 roku, a plan ogólny został uchwalony po wszczęciu tego postępowania.



PRZYKŁAD

W listopadzie 2025 roku deweloper wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji WZ dla budynku wielorodzinnego. W tym czasie gmina już procedowała plan ogólny. Został on uchwalony i wszedł w życie w marcu 2026 roku. W planie ogólnym gmina objęła teren planowanej przez dewelopera inwestycji strefą zieleni i rekreacji. Inwestycja była niezgodna z profilem funkcjonalnym strefy. Z uwagi jednak na wszczęcie postępowania przed 31 grudnia 2025 roku, organ nie ma obowiązku uwzględniać ustaleń planu ogólnego. Deweloper uzyska decyzję WZ.

Co to znaczy, że decyzja WZ ma być zgodna z planem ogólnym?

W jaki sposób ma być zapewniona zgodność decyzji WZ z planem ogólnym?

Odpowiedź na to pytanie zawarta jest w art. 54 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:



funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu musi być zgodna z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren określony w planie ogólnym,



określony w decyzji WZ minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** na terenie inwestycji nie może być mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony w planie ogólnym dla strefy planistycznej obejmującej teren,



w przypadku gdy teren inwestycji położony jest w obszarze zabudowy śródmiejskiej – minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej**, jaki zostanie wyznaczony w decyzji WZ, nie może być mniejszy niż $\frac{2}{3}$ tego udziału określonego w planie ogólnym dla strefy planistycznej, w której znajduje się teren inwestycji,



określona w decyzji WZ **maksymalna nadziemna intensywność zabudowy** ma być nie większa niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona w planie ogólnym dla strefy planistycznej obejmującej ten teren,



przewidziana w decyzji WZ **wysokość zabudowy** ma być nie większa niż maksymalna wysokość zabudowy określona w planie ogólnym dla strefy planistycznej obejmującej teren,

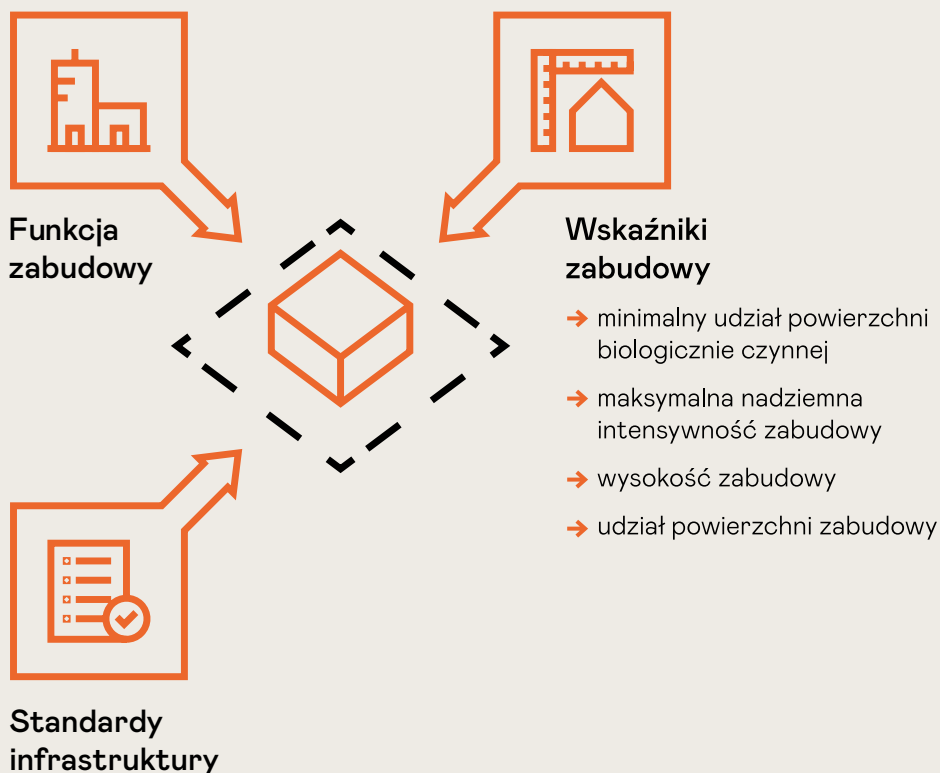


udział powierzchni zabudowy może być nie większy niż maksymalny udział powierzchni zabudowy określony w planie ogólnym dla strefy planistycznej obejmującej teren.

UWAGA!

Jeśli w planie ogólnym zostaną ustalone gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, a decyzja WZ dotyczy budowy budynku o funkcji mieszkaniowej, **każda działka ewidencyjna** wchodząca w skład terenu inwestycji musi spełniać te standardy poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojazdu **istniejące** w dniu wydania tej decyzji.

Zgodność decyzji WZ z planem ogólnym





WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

- 1.** Określenie w planie ogólnym powyższych wskaźników zabudowy dla danej strefy planistycznej nie jest gwarantem uzyskania decyzji WZ, która będzie ustalała te wskaźniki na maksymalnym lub minimalnym poziomie przewidzianym w tym planie.
- 2.** Wysokość tych wskaźników będzie wynikała z przeprowadzonej przez organ analizy urbanistycznej dotyczącej parametrów i wskaźników występujących w zabudowie sąsiedniej, znajdującej się w obszarze analizy.
- 3.** Jeśli będą one niższe niż te wynikające z planu ogólnego, to organ ustali wskaźniki zabudowy na poziomie wynikającym z analizy urbanistycznej.
- 4.** Jeśli będą wyższe, to wówczas zostaną zredukowane do poziomu wynikającego z planu ogólnego.



6.

Jakie parametry i wskaźniki musi zawierać decyzja WZ po zmianie przepisów?

Do 26 lipca 2024 roku organy wydające decyzję WZ określały wskaźniki nowej zabudowy na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 roku i w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1588 oraz z 2021 r. poz. 2399), przy ustalaniu warunków zabudowy w decyzji WZ brane powinny być pod uwagę takie wskaźniki zabudowy sąsiedniej, jak:

- linia zabudowy,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu,
- szerokość elewacji frontowej,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki,
- geometria dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych).

26 lipca 2024 roku weszło w życie nowe 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, które zastąpiło rozporządzenie z 2003 roku.

Nowe rozporządzenie wprowadziło obowiązek określania w decyzji WZ nowych wskaźników zabudowy. Zgodnie z jego § 12 do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, **wszczętych i niezakończonych** decyzją ostateczną **przed 26 lipca 2024 roku**, stosuje się przepisy dotychczasowe.

**WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!**

1. Jeśli złożyłeś wniosek o wydanie decyzji WZ przed 26 lipca 2024 roku, decyzja powinna zostać wydana na podstawie „starego” rozporządzenia z 2003 roku.
2. Gdy postępowanie nadal się toczy, sprawdź, czy analiza urbanistyczna oraz projekt decyzji uwzględniają tylko stare wskaźniki czy również nowe.
3. Wiele organów nie wiedziało bowiem o zmianie tych przepisów i po 26 lipca 2024 roku wydawało błędne decyzje.
4. Jeśli uzyskałeś decyzję WZ przed 26 lipca 2024 roku, ale przed tą datą nie była ona ostateczna, a obecnie SKO rozpoznaje odwołanie – również będą miały do niej zastosowanie „stare” przepisy.
5. Wydanie decyzji WZ w oparciu o nowe rozporządzenie stanowi rażące naruszenie prawa i może być podstawą uchylenia lub unieważnienia wydanej decyzji.
6. Jeżeli kupujesz nieruchomość z decyzją WZ – sprawdź, czy decyzja ta została wydana w oparciu o właściwe przepisy.



Zgodnie z nowym rozporządzeniem decyzja o warunkach zabudowy obok linii zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości zabudowy i geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych) będzie uwzględniać następujące wskaźniki:

- **maksymalną intensywność zabudowy,**
- **maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy** – zupełnie nowe wskaźniki, dotychczas nieregulowane,
- **udział powierzchni zabudowy,**
- **minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej** – mimo braku wyraźnej podstawy prawnej, dotychczas decyzje o warunkach zabudowy zawierały ten parametr,
- **minimalną liczbę miejsc do parkowania** – podobnie jak w powyższym przypadku, dotychczas prawo nie regulowało obowiązku określania w decyzji o warunkach zabudowy minimalnej liczby miejsc postojowych, choć w praktyce decyzje WZ zawierały takie ustalenia.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami, takie wskaźniki zabudowy powinny obowiązywać także po 1 stycznia 2026 roku.

Zasady ustalania wskaźników zabudowy

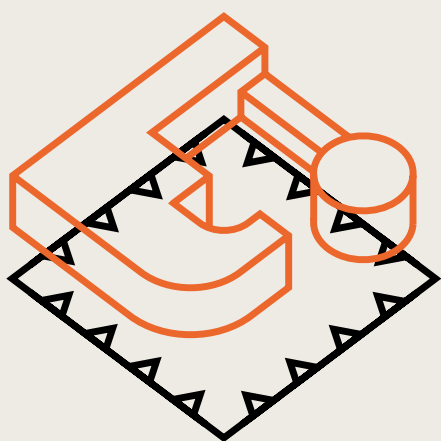
Wskaźnik zabudowy	Zasada ustalania
 Udział powierzchni zabudowy	na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego
 Maksymalna intensywność zabudowy	na podstawie średniego wskaźnika intensywności dla obszaru analizowanego, z tolerancją do 20%
 Maksymalna naziemna intensywność	na podstawie średniego wskaźnika intensywności dla obszaru analizowanego, z tolerancją do 20%
 Minimalna naziemna 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
 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
 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

Oprócz wskazanych wyżej parametrów organ wyznaczy również linię zabudowy. Może być ona określona jako nieprzekraczalna lub obowiązująca.

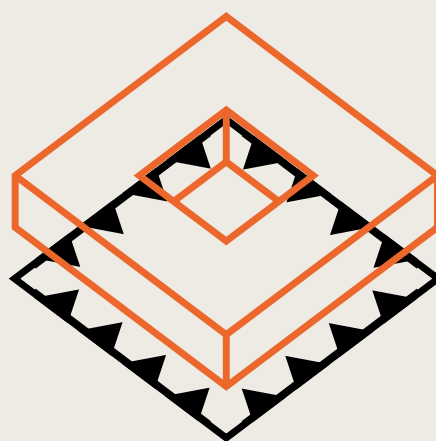
Nieprzekraczalna linia zabudowy to taka, której projektowany budynek **nie może przekroczyć**. Wskazanie w decyzji WZ takiej linii oznacza, że budynek można zlokalizować w dowolnym oddaleniu od tej linii.

Z kolei **obowiązująca linia zabudowy** – to linia, w której budynek **musi być zlokalizowany**. Jej ustalenie w decyzji WZ nie pozwala na żadną dowolność. Budynek musi stanąć tam, gdzie wyznaczono linię.

Linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich. Jeśli przebieg tej linii tworzy uskok, ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.



Nieprzekraczalna
linia zabudowy



Obowiązująca
linia zabudowy

UWAGA!

Inaczej, niż to miało miejsce do dnia wejścia w życie nowego rozporządzenia, ustalenia wskaźników zabudowy będą określane na podstawie istniejących na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu **o takiej samej funkcji**, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku.

Jeśli na obszarze analizowanym nie będzie występowała zabudowa o funkcji określonej we wniosku, ustalenia wskaźników zostaną określone na podstawie zabudowy i zagospodarowania terenu **wszystkich działek** zabudowanych znajdujących się w obszarze analizowanym.

**PRZYKŁAD**

15 stycznia 2025 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.

Decyzja WZ nie będzie ustalała wskazanych wyżej parametrów, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia. Dotyczyć to będzie np. budowy linii kolejowych, dróg, obiektów liniowych infrastruktury technicznej czy niektórych urządzeń wodnych.

**WAŻNE DLA DEWELOPERÓW!**

Od 26 lipca 2024 roku w decyzjach WZ mogą być wyznaczane linie zabudowy dla kondygnacji podziemnej lub inne linie zabudowy wynikające z lokalnych uwarunkowań.

Zwróć uwagę na możliwość wyznaczenia w decyzji WZ linii zabudowy dla kondygnacji podziemnej, ponieważ może to w istotny sposób ograniczyć budowę parkingu podziemnego na terenie planowanej inwestycji.



7.

Czy gmina może zawiesić
postępowanie o ustalenie warunków
zabudowy z powodu procedowania
planu ogólnego?

Czy gmina może zawiesić postępowanie o ustalenie warunków zabudowy z powodu procedowania planu ogólnego?

Nie. Gmina nie może zawiesić postępowania o wydanie decyzji WZ z powodu procedowania planu ogólnego.

W związku z przystąpieniem wielu gmin do procedowania planu ogólnego zdarza się, że po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego organy właściwe do wydania decyzji WZ zawieszają wszystkie postępowania o wydanie decyzji WZ do czasu uchwalenia tego planu.

Jako podstawę wydania postanowień o zawieszeniu postępowań w sprawie ustalenia warunków zabudowy organy podają art. 62 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który odnosi się wyłącznie do zawieszenia tych postępowań, jeśli procedowany jest **plan miejscowy**.

Zgodnie z tym przepisem, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy, natomiast wójt, burmistrz lub prezydent miasta podejmuje to postępowanie, jeśli w ciągu 2 miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego albo w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono miejscowego planu lub jego zmiany.

Czy gmina może zawiesić postępowanie o ustalenie warunków zabudowy z powodu procedowania planu ogólnego?

UWAGA!

Postanowienia o zawieszeniu postępowań o ustalenie warunków zabudowy z powodu procedowania planu ogólnego są sprzeczne z prawem!

Plan ogólny to nie taki sam akt planowania przestrzennego jak plan miejscowy, mimo że w swojej nazwie ma słowo plan. Reforma planowania przestrzennego nie wprowadziła zmiany do art. 62 k.p.a., która pozwalałaby na zawieszenie postępowania o wydanie decyzji WZ z powodu podjęcia uchwały o przystąpieniu do planu ogólnego.

Przepisy przejściowe do ustawy wprowadzającej reformę planowania przestrzennego wprost przewidują możliwość prowadzenia postępowań o wydanie decyzji WZ w okresie do 31 grudnia 2025 roku, kiedy to plany ogólne powinny wejść w życie.

Czy gmina może zawiesić postępowanie o ustalenie warunków zabudowy z powodu procedowania planu ogólnego?



WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

1. Jeśli organ zawiesił Twoje postępowanie o ustalenie warunków zabudowy z powodu procedowania planu ogólnego, masz prawo je zaskarżyć. Przysługuje Ci zażalenie, które należy złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem organu, który je wydał, w terminie 7 dni od daty jego doręczenia.



2. Możesz też spotkać się z inną formą blokowania postępowań o ustalenie warunków zabudowy. Zdarza się, że w celu uniemożliwienia procedowania nowych decyzji WZ gminy podejmują uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych w taki sposób, że obejmują one całą gminę czy miasto. Wówczas już legalnie, na podstawie art. 62 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawieszają postępowania o wydanie decyzji WZ.



8.

Czy po 1 stycznia 2026 roku
będzie można uzyskać decyzję WZ
dla działki rolnej klas I-III?

Czy po 1 stycznia 2026 roku będzie można uzyskać decyzję WZ dla działki rolnej klas I-III?

Tak, pod warunkiem, że gmina uchwali plan ogólny, a działka ta będzie położona w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Obecnie nie ma możliwości realizacji inwestycji na działkach rolnych klas I-III, chyba że są one objęte planem miejscowym, który przewiduje zmianę ich przeznaczenia na cele nierolne.

Jeśli działka nie jest objęta planem miejscowym, nie ma możliwości uzyskania dla niej decyzji WZ. Zgodnie bowiem z art. 61 ust. 1 pkt. 4, taką decyzję można wydać, jeśli teren **nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych** i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a taka zmiana dokonywana jest w planie miejscowym.

Wyjątek od tej zasady dotyczy takich nieruchomości rolnych o klasie I-III, które obecnie nie są objęte planem miejscowym, ale uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia przy sporządzaniu starych planów miejscowych, które obowiązywały przed 1 stycznia 1995 roku i wygasły na mocy tej ustawy.



WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK ROLNYCH KLAS I-III!

Jeśli jesteś właścicielem takiej działki lub planujesz jej zakup, sprawdź w gminie, czy przed 1 stycznia 1995 roku działka ta była objęta zgodą na zmianę przeznaczenia. Gdy taka zgoda została wydana, będziesz mógł uzyskać decyzję WZ, nie czekając na uchwalenie planu ogólnego.



Czy po 1 stycznia 2026 roku będzie można uzyskać decyzję WZ dla działki rolnej klas I-III?

Do 24 września 2023 roku, kiedy weszła w życie reforma planowania przestrzennego, można było uzyskać decyzję WZ dla niektórych działek rolnych klas I-III, ponieważ w pewnych okolicznościach nie wymagały one uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia.

Przepis ustawy o ochronie gruntów rolnych, który przewidywał wyjątek od zasady uzyskiwania takiej zgody (art. 7 ust. 2a), został jednak zmieniony, w efekcie czego z dnia na dzień działki te straciły swój potencjał inwestycyjny.

Dziś nie jest możliwe uzyskanie dla nich decyzji WZ.

Dobra wiadomość jest jednak taka, że jeśli działki te zostaną objęte planem ogólnym i będą znajdowały się na obszarze uzupełnienia zabudowy, wówczas uzyskanie decyzji WZ po 1 stycznia 2026 roku będzie możliwe.

Zgodnie z nowym art. 7a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie będą one wymagały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Dopóki jednak plan ogólny nie zostanie uchwalony i nie obejmie konkretnej działki rolnej obszarem uzupełnienia zabudowy, inwestorzy i właściciele działek nie będą mogli występować o ich przekształcenie na cele budowlane, czyli o uzyskanie decyzji WZ.

Czy po 1 stycznia 2026 roku będzie można uzyskać decyzję WZ dla działki rolnej klas I-III?



WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!



1. Jeśli wystąpisz z wnioskiem o wydanie decyzji WZ dla działki rolnej klasy I-III do 31 grudnia 2025 roku, otrzymasz decyzję odmowną, ponieważ do dnia uchwalenia planu ogólnego brak jest podstaw do wydania decyzji WZ dla takiej działki. Reforma planowania przestrzennego nie wprowadziła przepisów przejściowych, które regulowałyby kwestię wydawania decyzji WZ w okresie do dnia uchwalenia i wejścia w życie planów ogólnych.
2. Jeśli część działki stanowi grunt klasy I-III a pozostała część klasy niższej, złoż wniosek o wydanie decyzji WZ dla tej części działki, która nie stanowi gruntu klasy I-III.
3. Po 1 stycznia 2026 roku będziesz mógł uzyskać decyzję WZ dla dowolnej działki klasy I-III, jeśli zostanie ona objęta planem ogólnym i będzie znajdować się na obszarze uzupełnienia zabudowy.



9.

Czy po 1 stycznia 2026 roku
będzie można zmienić decyzję WZ?

Czy po 1 stycznia 2026 roku będzie można zmienić decyzję WZ?

Kwestia ta budzi wątpliwości z uwagi na różne stanowiska organów i sądów na temat dopuszczalności zmiany decyzji WZ w przypadku zmiany stanu prawnego. Część sądów uważa, że w pewnych okolicznościach, pomimo zmiany stanu prawnego, decyzja może zostać zmieniona, a część – że w takim przypadku jest to niemożliwe.

Po 1 stycznia 2026 roku zaczną obowiązywać nowe przepisy dotyczące ustalania obszaru analizy oraz zgodności decyzji WZ z planem ogólnym, a także warunek, że decyzję WZ będzie można wydać, jeśli teren inwestycji objęty będzie obszarem uzupełnienia zabudowy. Nastąpi zatem istotna zmiana przepisów dotyczących wydawania decyzji WZ.

Warunkiem zmiany decyzji jest natomiast tożsamość sprawy, a ta ma miejsce wtedy, **gdy występują te same podmioty, gdy dotyczy ona tego samego przedmiotu i tego samego stanu prawnego przy niezmienionym stanie faktycznym.**

Tożsamość stanu prawnego oznacza obowiązywanie tych samych przepisów, które były podstawą wydanej wcześniej decyzji. Jeśli zostały one uchylone, a z przepisów przejściowych nie wynika, by pomimo ich uchylenia miały zastosowanie do wydanych na ich podstawie decyzji, to zmiana decyzji jest możliwa.

Czy po 1 stycznia 2026 roku będzie można zmienić decyzję WZ?

Przepisy przejściowe do ustawy wprowadzającej reformę planowania przestrzennego nie regulują kwestii zmiany decyzji WZ wydanych na podstawie „starych” przepisów, jeśli wniosek o zmianę zostanie złożony po 1 stycznia 2026 roku.

Dlatego w przypadku złożenia przez inwestora po tym terminie wniosku o zmianę decyzji WZ, która została wydana przed 1 stycznia 2026 roku, organ będzie stosował ogólne zasady zmiany decyzji administracyjnych.

Jeśli będzie kierował się rygorystycznym podejściem, że każda zmiana stanu prawnego, który był podstawą wydania decyzji WZ, wyklucza możliwość jej zmiany – to inwestor spotka się z odmową wydania decyzji zmieniającej decyzję WZ.

Jeśli organ zastosuje korzystniejszą dla inwestora interpretację i uzna, że zmiana przepisów nie miała wpływu na ustalenia decyzji WZ, które inwestor chce zmienić, to wniosek zostanie uwzględniony.

Zmiana decyzji WZ będzie zatem uzależniona od okoliczności konkretnej sytuacji, czyli treści wniosku i rodzaju zmiany, o którą będzie wnosił inwestor.

Czy po 1 stycznia 2026 roku będzie można zmienić decyzję WZ?



PRZYKŁAD

Deweloper wystąpił o zmianę wydanej przed 1 stycznia 2026 roku decyzji WZ w zakresie zwiększenia szerokości elewacji frontowej o 1 m. Z obowiązującego w dacie złożenia wniosku planu ogólnego wynika, że teren inwestycji nie znajduje się w obszarze uzupełnienia zabudowy. Organ powinien odmówić zmiany decyzji WZ, ponieważ zmiana stanu prawnego spowodowała, że decyzja WZ w ogóle nie mogłaby zostać wydana dla tego terenu.



WAŻNE DLA DEWELOPERÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK!

1. Jeśli do końca 2025 roku uzyskasz decyzję WZ, musisz liczyć się z tym, że po 1 stycznia 2026 roku, nie będziesz mógł jej zmienić.



2. Jeśli zamierzasz kupić nieruchomość z wydaną decyzją WZ, dobrze przeanalizuj jej parametry, wskaźniki i wszystkie warunki pod kątem planowanej inwestycji. Uwzględnij też ryzyko, że – w razie konieczności – nie będziesz mógł tej decyzji zmienić.



10.

Które decyzje WZ będą terminowe?

Obecnie, decyzje o warunkach zabudowy są bezterminowe. Zdarza się więc, że pozwolenia na budowę są wydawane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy sprzed kilku lat, mimo że przez ten czas stan zagospodarowania sąsiedztwa inwestycji mógł ulec znacznym przemianom i wybudowanie budynku, dla którego nawet kilka lat wcześniej wydano decyzję o warunkach zabudowy, może naruszyć aktualny ład przestrzenny. Po 1 stycznia 2026 roku decyzje WZ będą terminowe.

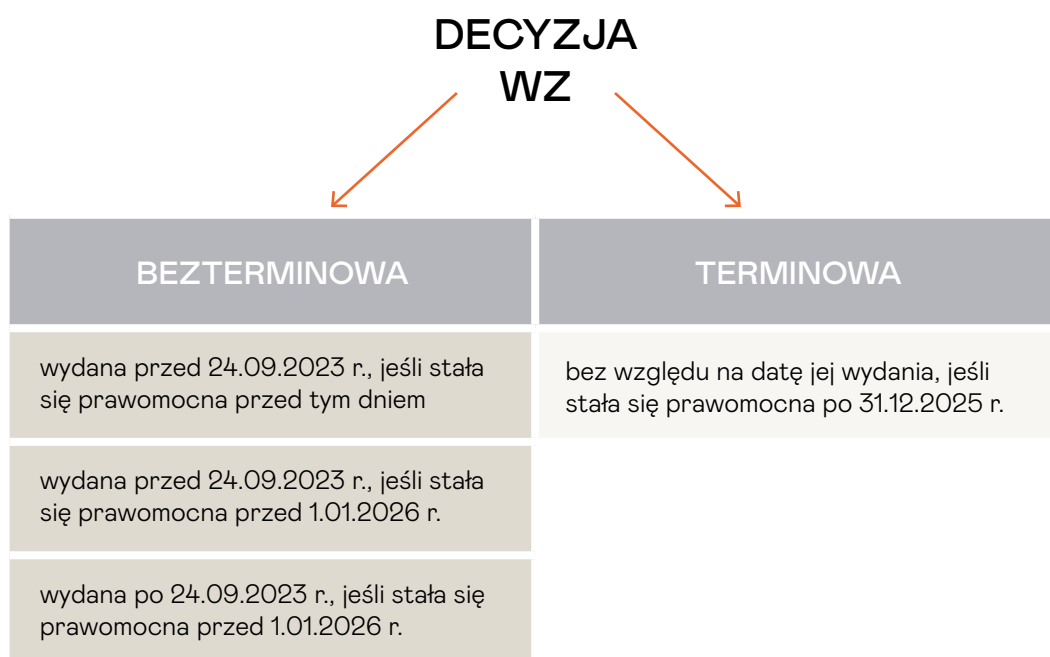
Reforma planowania przestrzennego wprowadziła do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 64c, zgodnie z którym decyzje WZ będą wygasły po upływie 5 lat od dnia, kiedy stały się prawomocne.

Zasada ta wejdzie w życie 1 stycznia 2026 roku.

Przepis ten posługuje się pojęciem prawomocności, a prawomocne są decyzje, których nie można zaskarżyć do sądu, a nie takie, od których nie można złożyć odwołania do organu wyższej instancji.

O tym, kiedy decyzja WZ staje się ostateczna, a kiedy prawomocna możesz przeczytać na blogu dla deweloperów JAKIM PRAWEM, w artykule pt. [Decyzja ostateczna i prawomocna – pojęcia przydatne każdemu deweloperowi](#)

Które decyzje WZ będą terminowe, a które bezterminowe?

**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 10 stycznia 2024 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, ale sąsiad wniósł skargę do sądu administracyjnego, a następnie skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Na dzień 1 stycznia 2026 roku skarga kasacyjna nie została rozpoznana, dlatego decyzja WZ nie stała się przed tym dniem prawomocna. Po wydaniu korzystnego wyroku przez sąd decyzja WZ będzie decyzją terminową.

UWAGA!

Wszystkie decyzje WZ, które nie staną się prawomocne przed 1 stycznia 2026 roku, będą obowiązywały jedynie przez 5 lat. Oznacza to, że po upływie tego okresu wygasną. Nie będzie można na ich podstawie występować o pozwolenie na budowę.

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 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 wystąpiłeś o wydanie decyzji WZ lub już ją uzyskałeś, ale nie jest ona jeszcze prawomocna, to może okazać się, że przed 1 stycznia 2026 roku nadal nie będzie prawomocna (np. z powodu jej zaskarżenia – wniesienia odwołania czy skargi lub skargi kasacyjnej). Pamiętaj o konsekwencjach, jakie będą wiązały się z terminową decyzją WZ.

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 – przedstawienia prawomocnego wyroku oddalającego tę skargę.

3. Jeśli chcesz uniknąć konsekwencji związanych z terminową decyzją WZ, złóż jak najszybciej wniosek o wydanie decyzji WZ. Zwiększysz swoje szanse na uzyskanie decyzji WZ przed 1 stycznia 2026 roku.



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

[Skontaktuj się z nami](#)



Kania Stachura Toś
Kancelaria Radców Prawnych

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

www.jakim-prawem.pl

