Decyzje o warunkach zabudowy

Jak krok po kroku wydawać decyzje o warunkach zabudowy od 1 września 2026 r.? Jak stosować plan ogólny i OUZ, prowadzić sprawy rozpoczęte wcześniej oraz ustalać okres obowiązywania decyzji WZ?

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do osób zajmujących się planowaniem przestrzennym w urzędach gmin i miast, do osób wydających decyzje o warunkach zabudowy.

Czy do postępowań rozpatrywanych według przepisów dotychczasowych (sprzed 1 września 2026 r.) należy stosować nowe rozporządzenie w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy z dnia 7 września 2026 r.?

Celem szkolenia jest praktyczne omówienie całego postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy – od analizy wniosku i wszczęcia postępowania, przez ustalanie stron, uzgodnienia i analizę urbanistyczną, aż po przygotowanie decyzji, jej zmianę, przeniesienie oraz ocenę okresu obowiązywania. Szczególną uwagę poświęcimy zasadom obowiązującym od 1 września 2026 r., w tym wpływowi planu ogólnego i obszaru uzupełnienia zabudowy na możliwość wydania decyzji WZ. Wyjaśnimy, jak postępować z nowymi wnioskami składanymi po 31 sierpnia 2026 r. oraz jak prowadzić sprawy dotyczące wniosków i postępowań rozpoczętych wcześniej. Omówimy również, kiedy zastosowanie mają dotychczasowe regulacje, które decyzje WZ wygasają po 5 latach, a które zachowują bezterminowy charakter. Poruszymy także aktualne zasady dotyczące zabudowy zagrodowej, inwestycji na gruntach rolnych i leśnych, OUZ, stron postępowania, odmowy wydania WZ oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych.

W programie m.in.:

- **Jak po 1 września 2026 r. prowadzić postępowania o wydanie decyzji WZ?** Co z nowymi wnioskami składanymi w gminach, które mają plan ogólny, co w gminach bez POG oraz jak traktować sprawy dotyczące wniosków i postępowań rozpoczętych wcześniej?
- **Jak plan ogólny i obszar uzupełnienia zabudowy wpływają na możliwość wydania WZ?** Kiedy teren musi znajdować się w OUZ, jakie są wyjątki oraz jak postępować, gdy tylko część terenu inwestycji znajduje się w OUZ?
- **Jak po 1 września 2026 r. wydawać WZ dla zabudowy zagrodowej i gruntów klas I–III?** Jak definiować rolnika, stosować przepisy dotyczące średniej powierzchni gospodarstwa oraz oceniać położenie inwestycji względem POG i OUZ?
- **Kiedy można odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy i jak prawidłowo przeprowadzić takie postępowanie?** Czy brak OUZ wymaga analizy urbanistycznej, jak określić strony i jak uzasadnić decyzję odmowną?
- **Jak prawidłowo określić strony postępowania w sprawie WZ?** Czy uwzględniać właścicieli działek sąsiadujących z całą działką czy tylko z terenem inwestycji oraz co zrobić w przypadku śmierci strony lub nieuregulowanego stanu prawnego?
- **Które decyzje WZ wygasają po 5 latach, a które pozostają bezterminowe?** Jak postępować ze starszymi decyzjami, ich zmianą i przeniesieniem po wejściu w życie planu ogólnego?
- **Jak prowadzić rejestr wydanych decyzji WZ i jakie obowiązki dotyczą ich udostępniania?** Kiedy wnioski i decyzje WZ będą publikowane w Rejestrze Urbanistycznym i jakie obowiązki pozostają po stronie gminy?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

Uczestnicy, poza prezentacją prowadzącego, otrzymają 53-stronicowy materiał szkoleniowy w PDF, w którym omówiono procedurę wydawania decyzji WZ po reformie planowania przestrzennego, plan ogólny, obszar uzupełnienia zabudowy, zabudowę zagrodową, strony postępowania, odwołania, wygaszenie i przeniesienie decyzji. W materiale znajdują się również przykładowe treści pomocnicze, m.in. pouczenie do decyzji oraz obwieszczenie w sprawie WZ.

Szczegółowy program szkolenia:

Pytania uczestników, na które odpowiedzieliśmy podczas ostatniego terminu szkolenia

- Czy do postępowań rozpatrywanych według przepisów dotychczasowych (sprzed 1 września 2026 r.) należy stosować nowe rozporządzenie w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy z dnia 7 września 2026 r.?
- Czy w sytuacji, gdy na podstawie art. 59 ustawy zmieniającej organ nie może wydać decyzji o warunkach zabudowy z powodu braku uchwalonego planu ogólnego gminy, dopuszczalne jest wszczęcie i prowadzenie postępowania w tej sprawie?
- Czy w sytuacji, gdy wniosek został złożony po uchwaleniu planu ogólnego na obszarze strefy SZ nieobjętym OUZ, a inwestor będący rolnikiem wnioskuje o budowę nowego budynku gospodarczego, organ powinien wydać decyzję odmowną ze względu na brak OUZ?
- Jak należy procedować wniosek o zmianę ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy wydanej przed wejściem w życie planu ogólnego, w przypadku, gdy inwestorem jest rolnik posiadający gospodarstwo o powierzchni powyżej średniej w gminie, a na danym obszarze brak jest OUZ? Czy zgoda stron na zmianę decyzji o warunkach zabudowy musi być bezwzględnie wyrażona w formie pisemnej?
- Czy w dyspozycji art. 61 ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mieści się również zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego?
- Czy dopuszczalna jest zmiana ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku uchwalonego planu ogólnego gminy?
- Czy inwestycje w zakresie OZE oraz budowy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m², które są zwolnione ze spełnienia warunków dobrego sąsiedztwa, OUZ i dostępu do drogi publicznej, muszą w dalszym ciągu pozostawać w zgodzie z ustaleniami stref planistycznych w planie ogólnym (np. czy rolnik może uzyskać WZ na budynek gospodarczy w strefie SR lub SZ w przypadku braku wyznaczonego OUZ)?
- Czy dopuszczalna jest zmiana decyzji o warunkach zabudowy w trybie art. 155 KPA w sytuacji, gdy planowana zmiana nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego planu ogólnego gminy?
- Czy w przypadku złożenia przez inwestora wniosku o zmianę decyzji o warunkach zabudowy po uchwaleniu planu ogólnego organ nie powinien w ogóle prowadzić postępowania wyjaśniającego, lecz od razu wydać decyzję odmowną?
- Czy budowa jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i wiat o prostej konstrukcji, związanych z produkcją rolną, o powierzchni zabudowy do 150 m², które nie wymagają zgłoszenia ani pozwolenia na budowę w starostwie powiatowym, wymaga uprzedniego uzyskania decyzji o warunkach zabudowy?
- Czy w przypadku wydawania decyzji odmownej ze względu na brak położenia terenu w OUZ konieczne jest przeprowadzanie pełnej analizy urbanistycznej pod względem parametrów zabudowy?

- Plan ogólny został uchwalony 27 sierpnia, a wszedł w życie 11 września, natomiast wniosek o wydanie WZ wpłynął 1 września. W jaki sposób należy rozpatrzyć wniosek oraz która data jest wiążąca – data uchwalenia planu ogólnego czy data jego wejścia w życie?
- Wniosek o WZ został złożony przed 1 września, natomiast po 16 września (po wejściu w życie planu ogólnego) wnioskodawca przedłożył korektę obejmującą zmianę zamierzenia oraz powiększenie terenu inwestycji, który znajduje się poza OUZ. Czy należy uwzględnić korektę do pierwotnego wniosku, czy potraktować ją jako nowy wniosek podlegający odmowie z uwagi na brak OUZ?
- W sytuacji, gdy zgodnie z wnioskiem teren planowanej inwestycji znajduje się w OUZ tylko częściowo, czy inwestor ma obowiązek zmienić wniosek, czy też organ może w rozstrzygnięciu decyzji samodzielnie ustalić, że lokalizacja inwestycji obejmuje wyłącznie część leżącą w OUZ?
- W jakiej formie organ powinien potwierdzić przymiot ostateczności decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli wnioskodawca posiada aktywny adres do e-Doręczeń i decyzja została doręczona elektronicznie – czy właściwe jest wydanie zaświadczenia o ostateczności, czy papierowego egzemplarza decyzji z pieczęcią ostateczności, oraz czy w przypadku decyzji od początku wydanej i doręczonej elektronicznie dopuszczalne jest żądanie przez stronę wydania wersji papierowej z taką pieczęcią?
- Kto jest uprawniony do realizacji inwestycji w strefie z zabudową zagrodową wyznaczonej w planie ogólnym gminy czy budowa budynku mieszkalnego w tej strefie wymaga posiadania statusu rolnika oraz jak wymóg ten odnosi się do definicji zabudowy zagrodowej w Prawie budowlanym, operującej pojęciem budynków mieszkalnych jednorodzinnych w liczbie mnogiej (jako budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz obiektów gospodarczych lub inwentarskich w ramach istniejącej działki siedliskowej)?
- Czy w sytuacji, gdy inwestor posiada gospodarstwo o powierzchni przekraczającej średnią w gminie, lecz nie wykazał faktu jego prowadzenia (brak siedliska, budynków gospodarczych, zamieszkiwanie w zabudowie jednorodzinnej), organ powinien wydać WZ w trybie uproszczonym na zabudowania zagrodowe (np. kurniki, obory, budynki gospodarcze, silosy), oraz czy rolnik posiadający gospodarstwo powyżej średniej gminnej może zrealizować zagrodę w strefie otwartej w planie ogólnym?
- Czy w przypadku złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji określonej jako „zabudowa zagrodowa”, obejmującej wyłącznie budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego bez jednoczesnej budowy budynku gospodarczego, organ może wydać decyzję o warunkach zabudowy dla tak sformułowanego zamierzenia?
- Czy realizacja obiektów budowlanych, które nie wymagają zgłoszenia ani pozwolenia na budowę, jest dopuszczalna poza obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ)?
- Czy decyzję odmawiającą ustalenia warunków zabudowy z powodu lokalizacji inwestycji poza obszarem uzupełnienia zabudowy może podpisać kierownik jednostki bez uprzedniego sporządzenia projektu decyzji przez osobę wpisaną na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów (osobę uprawnioną w świetle ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)?

1. Jak od 1 września 2026 r. prowadzić postępowania o wydanie decyzji WZ oraz stosować plan ogólny?

- Jak po 1 września 2026 r. prowadzić postępowania dotyczące wniosków złożonych przed tą datą oraz nowych wniosków o WZ?

- Na jakich zasadach obowiązują decyzje WZ wydane przed wejściem w życie planu ogólnego?
- W których postępowaniach po 1 września 2026 r. stosuje się dotychczasowe przepisy, a w których nowe zasady?
- Jaką rolę przy wydawaniu WZ pełni obecnie obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony w planie ogólnym?
- Jakie zasady obowiązują przy wydawaniu WZ na obszarze uzupełnienia zabudowy?
- Czy projekt decyzji o warunkach zabudowy musi być sporządzony przez osobę posiadającą wymagane ustawowo kwalifikacje?
- Jak po wejściu w życie planu ogólnego zmieniać decyzje o warunkach zabudowy wydane wcześniej?
- Dla jakich inwestycji po 1 września 2026 r. można wydawać decyzje o warunkach zabudowy?
- Jak po 1 września 2026 r. traktować wnioski złożone wcześniej oraz decyzje wydane już po wejściu w życie planu ogólnego? Czy stosuje się do nich dotychczasowe zasady i czy są terminowe?
- Jakie są różnice pomiędzy decyzją WZ wydawaną na dotychczasowych zasadach a decyzją wydawaną po wejściu w życie planu ogólnego?
- Jak po 1 września 2026 r. postępować z wnioskami o WZ złożonymi pod koniec sierpnia 2026 r., które nie zostały jeszcze rozpatrzone?
- Jak po 1 września 2026 r. postępować z wcześniej rozpoczętym postępowaniem, jeżeli ustalenia obowiązującego planu ogólnego są odmienne od planowanej inwestycji?
- Jak traktować decyzje WZ wydane przed wejściem w życie planu ogólnego, które w tej dacie nie były jeszcze ostateczne lub prawomocne?
- Jak wygląda procedura wydawania decyzji o warunkach zabudowy po wejściu w życie planu ogólnego?
- Jakie zasady obowiązują przy wydawaniu WZ w gminie, w której wszedł w życie plan ogólny?
- Co z decyzjami wydanymi w grudniu, które stały się prawomocne w styczniu?
- Jeżeli decyzja wydana w 2025 r. nie stanie się ostateczna i prawomocna do końca roku, to kto będzie weryfikować jej datę ważności? Wydana decyzja w tym roku nie będzie zawierać pouczenia w zakresie okresu ważności 5 lat.
- Jak od 1 września 2026 r. postępować z nowymi wnioskami o WZ w gminie, w której nie wszedł jeszcze w życie plan ogólny?
- Jakie skutki dla wydawania decyzji WZ ma utrata mocy studiów z dniem 31 sierpnia 2026 r.?
- Jakie informacje są najważniejsze dla inwestorów w związku ze zmianami wprowadzonymi przez rząd?

2. Jak wejście w życie planu ogólnego przekłada się na warunki zabudowy?

- Jakie skutki może mieć realizacja inwestycji na podstawie starszych decyzji, które nie są spójne z planem ogólnym?
- Czy przyjęcie planu ogólnego może stanowić podstawę do roszczeń mieszkańców z tytułu obniżenia wartości nieruchomości?
- Jakie zasady obowiązują po wejściu w życie planu ogólnego w odniesieniu do gruntów klasy III?
- Postępowanie o wydanie WZ zostało zawieszone w związku z przystąpieniem do sporządzania planu miejscowego. Co zrobić, jeżeli w okresie zawieszenia wszedł w życie plan ogólny? Czy po podjęciu postępowania należy badać zgodność inwestycji z POG?
- Problem: Postępowanie zostało zawieszone i po roku odwieszone, mamy już nową politykę przestrzenną i plan ogólny – co teraz powinniśmy zrobić? Czy powinniśmy się opierać planem ogólnym, który został uchwalony? Czy powinniśmy brać pod uwagę stare przepisy? Czy zawieszać takie postępowania, czy jednak nie?

- Przykład: ktoś dokonał podziału na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, została wydana decyzja o warunkach zabudowy na budowę 3 budynków na działce X, na podstawie decyzji dokonano podziału nieruchomości na działkę x, y i z, i teraz wszedł w życie plan ogólny, starostwo powiatowe na podstawie tej decyzji dla działki x1 nie chce wydać właścicielowi działki pozwolenia na budowę. Przychodzi do gminy o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, ale ta działka nie znajduje się w obszarze uzupełnienia zabudowy i gmina nie może wydać decyzji o warunkach zabudowy i co w tej sytuacji? Czy będzie można w jakiś sposób utrzymać te decyzje? Czy będzie można wydać decyzję?
- Problem: Większość starostw nie wydaje pozwoleń na budowę na podstawie decyzji o warunkach zabudowy przedpodziałowej. Czy po uchwaleniu planu ogólnego i dokonaniu podziału nieruchomości te działki mogą znaleźć się w obszarze, dla których nie będziemy mogli wydać więcej decyzji o warunkach zabudowy i jak to rozwiązać?
- Czy po wejściu w życie planu ogólnego zmienia się zakres lub formularz wniosku o WZ?

3. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ):

- Jak wydawać decyzje WZ na obszarze uzupełnienia zabudowy po wejściu w życie planu ogólnego?
- Jak obecnie działa obszar uzupełnienia zabudowy i jakie ma znaczenie przy wydawaniu WZ?
- W jaki sposób obszar uzupełnienia zabudowy jest oznaczany na mapie planu ogólnego?
- Jakie wytyczne wynikają z planu ogólnego dla zabudowy na OUZ? Czy plan ogólny działa w tym zakresie podobnie do MPZP?
- Jeżeli teren inwestycji nie znajduje się w OUZ, w jakich przypadkach można, a w jakich nie można wydać WZ?
- Co zrobić, gdy inwestor występuje o WZ na budynek mieszkalny jednorodzinny, a teren nie znajduje się w OUZ albo ustalenia planu ogólnego nie pozwalają na realizację planowanej inwestycji?
- Na jakiej podstawie napisać odmowę?
- Jaki jest zakres terenów OUZ, na podstawie których po zmianach wydaje się decyzje o warunkach zabudowy?
- Jak interpretować zapisy rozporządzenia w przypadku działek graniczących z obszarami uzupełnienia zabudowy, które formalnie już się do nich nie kwalifikują?
- Jak należy postępować w sytuacji, gdy po wszczęciu postępowania okazuje się, że konieczne jest uzupełnienie wniosku? W jaki sposób przekazać wnioskodawcy informację o konieczności uzupełnienia, jeśli wezwanie miało miejsce po wszczęciu, a nie przed?
- Czy WZ można wydawać wyłącznie w obszarach uzupełnienia zabudowy? A co z obszarami zabudowanymi, na których nie ma MPZP i które nie zostały objęte OUZ?
- Czy na gruntach klasy I-III można wydawać WZ, jeżeli tylko część terenu inwestycji znajduje się w obszarze uzupełnienia zabudowy?
- Czy decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji liniowych można wydawać poza obszarami uzupełnienia zabudowy?
- Czy można wydać decyzję WZ dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego na terenie lasu (oznaczonego w ewidencji jako Ls), jeżeli znajduje się on w obszarze uzupełnienia zabudowy?
- Czy w przypadku decyzji na przydomową oczyszczalnię ścieków teren musi być OUZ?
- Co w przypadku, gdy 1/3 działki jest objęta OUZ? Czy wniosek WZ jest na całą działkę?
- Jak po 1 września 2026 r. wyznaczać obszar analizowany z uwzględnieniem maksymalnej odległości 200 m oraz jaką zasadę stosować w postępowaniach rozpoczętych przed utratą mocy studium?
- Co zrobić w sytuacji, gdy jest zawieszone postępowanie na 18 miesięcy z powodu uchwały o planie miejscowym i postępowanie zostanie podjęte już po uchwaleniu planu ogólnego, a teren objęty

wnioskiem nie będzie na obszarze uzupełnienia zabudowy? Czy można dalej procedować taką WZ, jeśli ustalenia planu ogólnego będą sprzeczne z przedmiotem wniosku o warunki zabudowy?

4. Zabudowa zagrodowa:

- Czy decyzja o warunkach zabudowy dla zabudowy zagrodowej może być wydana wspólnie na małżeństwo, jeśli tylko jeden z małżonków spełnia kryteria rolnika indywidualnego?
- Gdzie może powstać zabudowa zagrodowa na 3 klasie gruntu?
- Jak udowodnić, dlaczego dom na 3 klasie gruntu ma powstać?
- Jak sobie radzić z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy dla zabudowy zagrodowej w momencie, gdy właściciel działki wydanej decyzji sprzedał własność innej osobie fizycznej, która nie spełnia kryteriów rolnika indywidualnego?
- Czy może być zabudowa zagrodowa na zwykłych gruntach, czy nie?
- Kto powinien zostać uznany za rolnika?
- Kto może występować o zabudowę zagrodową?
- Jak po 1 września 2026 r. wydawać WZ dla zabudowy zagrodowej na gruntach klasy III nieobjętych obszarem uzupełnienia zabudowy?
- Jakie zasady obowiązują dla gruntów klas I-III w ramach zabudowy zagrodowej po wejściu w życie planu ogólnego?
- Jakie procedury należy przeprowadzić, gdy decyzja o warunkach zabudowy wydana dla podziału działki nie została później uzupełniona o wystąpienie o wyłączenie gruntów klasy 3 z produkcji rolnej?
- Czy grunty rolne niezurbanizowane miałyby wpływ na podatek?
- Co zrobić, żeby zabudowa zagrodowa stanowiła sąsiedztwo dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie grunty często przechodzą w ręce dzieci rolników nieprowadzących gospodarstwa?
- Jakie parametry są określane w decyzjach o zabudowie zagrodowej i w jaki sposób należy je ustalać?
- Co w sytuacji gdy jest rolnik, który ma liczbę gruntów, ale jest zameldowany na terenie innej gminy? Jak interpretować definicję rolnika?
- Jak definiować rolnika przy rozpatrywaniu wniosków o warunki zabudowy?
- Czy garaż jest elementem zabudowy zagrodowej?
- Czy dla zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych trzeba być rolnikiem?
- Czy można wybudować budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej, jeśli na działce nie ma jeszcze budynku gospodarczego?
- Czy jest nieograniczona możliwość wydawania decyzji na działkach rolnych?
- Czy warunki faktycznie mogą być wydawane na działkę 3 klasy gruntu?
- Ile tych warunków można wydać na jedną działkę, np. 5 ha zabudowy zagrodowej?
- Kto jest tak zwanym organem właściwym w sprawie terenów rolnych, leśnych i melioracji?
- Czy w strefach rolniczych można wydawać WZ dla rolników wyłącznie na obszarach uzupełnienia zabudowy, czy również poza OUZ?
- Czy można wydać jedną decyzję WZ dla kilku siedlisk na podzielonej działce rolnej, czy należy wydać osobne decyzje dla każdego siedliska?
- Czy średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego musi być liczona tylko w granicach danej gminy, czy może obejmować inne gminy w Polsce?
- Czy można wydać decyzję o warunkach zabudowy na działkę położoną w strefie zagrodowej po wejściu w życie planu ogólnego?
- Jeżeli rolnik ma działki spełniające warunki do zabudowy zagrodowej i mieści się w definicji, może

jednocześnie złożyć do tej samej gminy trzy wnioski o warunki zabudowy i czy może oczekiwać pozytywnego rozpatrzenia?
- Czy rolnicy posiadający siedliska po swoich dziadkach mogą starać się o decyzje WZ dla potrzeby modernizacji siedlisk?
- Co zrobić w przypadku, gdy inwestor będący rolnikiem składa wniosek o WZ dla zabudowy zagrodowej (na wnioskowanym terenie nie dostanie innej, bowiem sąsiedztwo jest typowo rolnicze), a posiada już jedno siedlisko? Czy powinniśmy badać fakt, że dany rolnik posiada już swoje siedlisko?
- Czy rolnik posiadający grunty o powierzchni powyżej średniej powierzchni gospodarstwa w gminie może uzyskać WZ na terenie nieujętym w strefie zabudowy zagrodowej?
- Fundacja składa wniosek o przystąpienie do postępowania na prawach strony o WZ dla siedliska. Czy należy się zgodzić?
- Czy dla biogazowni rolniczej o mocy do 499kW wymagane jest uzyskanie decyzji środowiskowej, przez złożeniem wniosku o ustalenie warunków zabudowy?

5. Procedury administracyjne: Jak krok po kroku wygląda procedura wydania decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym?

- Od czego należy rozpocząć procedurę wydania decyzji o warunkach zabudowy?
- Z jakimi innymi organami powinny być uzgodnienia przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy?
- Jak zorganizować pracę przy dużej liczbie wniosków o WZ, by dotrzymać terminów?
- W jakich przypadkach nie będzie można wydawać decyzji i budowa musi powstać na miejscowych planach?
- Jak powinien wyglądać przepływ informacji i współpraca między gminą, starostwem a nadzorem budowlanym w sprawach WZ?
- Jak ograniczyć tworzenie sztucznej liczby warunków zabudowy?
- Na czym polega zasada dobrego sąsiedztwa w kontekście decyzji o warunkach zabudowy?
- Jak prawidłowo sporządzić decyzję? - wzór decyzji
- Kiedy powinna być decyzja o warunkach zabudowy, a kiedy ustanowienie lokalizacji i inwestycji celu publicznego?
- W jakich przypadkach można odmówić wszczęcia postępowania?
- Co może być brakiem formalnym, a co się nie kwalifikuje?
- W jakich przypadkach nie jest wymagane uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy?
- Jakie są konsekwencje wydania decyzji odmownej o warunkach zabudowy w kontekście opłaty skarbowej?
- Jak sprawdzić wniosek, czy jest odpowiednio uzupełniony?
- Jak napisać pouczenie, żeby decyzje i uzgodnienia były w terminach odwołań?
- Jak odnosi się klauzula wykonalności do danej decyzji?
- Jak wygląda oświadczenie o zrzeczeniu się praw do odwołania, jeżeli chodzi o sąsiadów?
- Jak skompletować wnioski przy wydawaniu decyzji?
- Jak napisać odmowną decyzję albo wezwanie do uzupełnienia wniosku?
- Kiedy można odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy, jeśli któryś z artykułów nie jest spełniony?
- Jakie są możliwości prawne odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy?
- Czy jest jakaś podstawa prawna do odmowy?
- Czy informować o zamiarze wydania decyzji odmownej w sprawie WZ?
- Do kogo urząd może wysyłać zawiadomienia w formie elektronicznej?

- Czy mimo przygotowanego projektu decyzji o warunkach zabudowy, istnieje obowiązek ustawowy przesyłania dokumentów drogą elektroniczną? Czy w wersji papierowej?
- Czy istnieje możliwość wydania decyzji WZ na całą działkę, działki lub ich fragmenty?
- Czy wniosek o WZ na 70 m2 w 2 dni może obejmować kilka domów?

6. Strony postępowania: Jak prawidłowo określić strony postępowania w decyzji o warunkach zabudowy?

- Jak ustalić krąg stron w postępowaniu?
- Jak postępować w przypadku niezgodności danych właścicieli między ewidencją gruntów a księgą wieczystą?
- Co zrobić, gdy w dokumentach zdarza się, że są inne dane osobowe, inne nazwiska, inne adresy zamieszkania. Czym się sugerować w tej sytuacji?
- W jaki sposób stosunki sąsiedzkie mogą wpływać na przebieg postępowania o wydanie decyzji WZ?
- Jak prawidłowo określić strony postępowania w decyzji o warunkach zabudowy — czy bierzemy pod uwagę działki sąsiadujące z całą działką, czy tylko z terenem planowanej inwestycji?
- Czy działka, która graniczy punktem z inną inwestycją, powinna być brana pod uwagę?
- Czy powinno się brać pod uwagę inną działkę? Czy część terenu inwestycji?
- Czy punkt, który graniczy z daną działką, ma być brany jako strona postępowania?
- Jak wygląda procedura wydawania decyzji w sytuacji, gdy nie ma właścicieli sąsiednich działek (czyli stron postępowania) i nie są uregulowane sprawy spadkowe?
- Co w przypadku, kiedy organ uzgadniający jest również stroną postępowania, bo działka jest przyległa?
- W jakich przypadkach wymagane jest ogłoszenie sprawy w formie obwieszczenia, a kiedy nie ma takiego obowiązku?
- Czy obwieszczenie należy stosować w sytuacji, gdy nie są znani spadkobiercy właściciela nieruchomości?
- Co w przypadku, gdy istnieje akt notarialny potwierdzający nabycie spadku lub dział spadku, ale urząd (lub starostwo w ewidencji gruntów) nie został o tym poinformowany i nie posiada tej informacji? Czy w takiej sytuacji wystarczające jest zawiadomienie przez obwieszczenie, czy organ ma obowiązek podjąć dodatkowe działania?
- Co zrobić w sytuacji, gdy strona postępowania się z czymś nie zgadza i wnosi pismo?
- Co należy zrobić, jeśli strona postępowania o wydanie decyzji WZ zmarła w trakcie postępowania?
- Jakie kroki należy podjąć, gdy jedna ze stron zmarła przed zakończeniem postępowania, ale decyzja WZ nie została jeszcze wydana?
- Jak postępować z osobą, która zmarła przed wszczęciem postępowania?
- Jeśli osoba zmarła dawno temu, a postępowanie spadkowe nie zostało przeprowadzone, to jak dokładnie przebiegają obwieszczenia? Jak konkretnie miałby wyglądać ten proces?
- Jak wygląda cały proces postępowania w przypadku zmarłej osoby, której nie przeprowadzono postępowania spadkowego przed rozpoczęciem procedury o warunki zabudowy? Jak prowadzić takie postępowanie?
- Jak powinien wyglądać wzór obwieszczenia/dokumenty w postępowaniu spadkowym w przypadku osoby zmarłej przed wszczęciem postępowania o wydaniu decyzji WZ?
- Co w sytuacji, gdy właścicielem sąsiedniej działki według ewidencji jest osoba, która już nie żyje?
- Nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym. Jeden ze współwłaścicieli zmarł rok temu. Czy stosujemy obwieszczenie, ale pozostałe strony znane z miejsca zamieszkania i żyjące informujemy przez zawiadomienie?

- Czy można zawęzić wykaz stron w postępowaniu? Np. w trakcie postępowania osoba przestała być współwłaścicielem działki, czy można ją usunąć ze stron?
- Co należy zrobić w sytuacji, gdy w postępowaniu o wydanie decyzji o warunki zabudowy jest mniej niż dwadzieścia stron postępowania (jest nieuregulowany stan prawny - osoba zmarła nie mamy informacji czy było postępowanie spadkowe, czy są ewentualni spadkobiercy), czy trzeba zawiesić wniosek?

7. Odwołanie decyzji/Wygaśnięcie/Przeniesienie decyzji:

- Co się dzieje, gdy decyzja pójdzie do odwołania?
- Jakie dokumenty przygotować do przesłania do SKO? Jak sporządzić te dokumenty?
- Jak przygotować teczkę, aby ona poszła dalej?
- Czy można przenieść decyzję na zabudowę do 70m?
- Czy można wystąpić na wiele, czy tylko jedną decyzję WZ dla zabudowy do 70 m^2?
- Czy można złożyć więcej niż jeden wniosek? Czy będzie to dalej traktowane jako potrzeby mieszkaniowe człowieka?
- W jakich sytuacjach decyzje o warunkach zabudowy muszą być wygaszane i wygasają?
- Jakie formalności leżą po stronie urzędu, żeby formalnie wygasić decyzję? Czy to się wiąże z pismami albo z innymi dokumentami? Czy jest to stwierdzone z urzędu?
- W jakich sytuacjach wygasa decyzja?
- Jak sprawdzić wygaśnięcie decyzji?
- Jak w praktyce funkcjonuje przepis dotyczący wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy, biorąc pod uwagę dane przekazywane przez starostwa powiatowe?
- Czy możliwe jest przenoszenie decyzji na inne działki?
- Czy zmiana decyzji wymaga opłaty skarbowej?
- Czy przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy wymaga opłaty skarbowej?
- Czy po wejściu w życie planu ogólnego można zmienić decyzję WZ wydaną na dotychczasowych zasadach i jakie warunki trzeba przy tym spełnić?
- Co w przypadku, gdy została wydana decyzja odmowna, które nie uprawomocniła się, a inwestor złożył odwołanie? Czy organ powinien poczekać do uprawomocnienia i dopiero przekazać sprawę do SKO, czy należy to zrobić niezwłocznie?
- Czy po rozstrzygnięciu SKO i uchyleniu decyzji do ponownego rozpoznania z zaleceniem wezwania inwestora do uzupełnienia wniosku i zajęcia stanowiska powinniśmy stosować klauzulę „pozostawiania wniosku bez rozpoznania” po upływie udzielonego terminu?

8. Kazusy / przykłady problematycznych sytuacji - jak je rozwiązać?

- Czy wydanie decyzji odmownej przez organ (zabudowa jednorodzinna mieszkaniowa pod lasem – kilka budynków) jest zasadne, jeżeli w analizowanym obszarze po tej samej stronie nie ma tego typu zabudowy, a po przeciwnej stronie drogi gminnej jest wyznaczona część działki rolnej na B?
- Inwestor złożył 8 wniosków na różne obszary tej samej działki, która ma dużą powierzchnię. Dla 4 działek w odległości 3-krotności frontu dla każdej z działek znajduje się zabudowa jednorodzinna, jednak dla kolejnych obszarów od 5 do 8 zabudowa jednorodzinna już nie obowiązuje. Czy w takim przypadku należy rozszerzyć analizowany obszar? Czy odmówić wydania decyzji z uwagi na niespełnianie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1?
- Czy można żądać badań hydrogeologicznych w przypadku studni?
- Wpływają wnioski o WZ na obszarze Natura2000 – działki położone obok siebie, wzdłuż drogi publicznej (nie są skomunikowane drogą wewnętrzną). Czy po zsumowaniu powierzchni objętych

wnioskami i przekroczeniu przez kolejnego wnioskodawcę powierzchni 0,5 ha należy wezwać go (i każdego kolejnego wnioskodawcę) o decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w związku z tzw. Kumulacja oddziaływań?

- Zgodnie z ustawą przy wydawaniu decyzji na budowę budynku mieszkalnego do 70 m2 powierzchni zabudowy obowiązuje procedura z art. 64 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Budowa przydomowej oczyszczalnia ścieków na terenie obszarów Natura 2000 zgodnie z art. 59 ust. 2b pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 29 ust. 1 pkt 5 prawa budowlanego wymaga wydania decyzji o ustalenie warunków zabudowy, lecz ustawa nie wskazuje przy WZ na przydomową oczyszczalnię ścieków procedury skróconej. Którą procedurę stosować przy wydawaniu decyzji o ustaleniu WZ, jeżeli wnioskodawca wskazał we wniosku łącznie budowę budynku mieszkalnego do 70m2 powierzchni zabudowy wraz z przydomową oczyszczalnią ścieków?
- Działka znajduje się na terenie zalewowym. Ile czasu na uzgodnienie projektu decyzji ma Regionalny Dyrektor Gospodarki Wodnej?
- Niektóre Urzędy Gminy wysyłają stronom pisma o niezałatwieniu sprawy w terminie 90 dni. Czy to coś daje odnośnie naliczania terminu albo kary dla Urzędu?
- Co zrobić w sytuacji, gdy wnioskodawca złożył odwołanie od decyzji w zakresie zmiany parametrów inwestycji, nadmieniam, że decyzja została wydana zgodnie z żądaniem inwestora, na drugi dzień Inwestor złożył kolejne pismo wycofujące to odwołanie. Czy mimo to Organ powinien przekazać akta do SKO?
- Inwestor X ma działkę z dostępem do drogi, za tą działką jest kanał należący do Skarbu Państwa i za nim kolejna działka inwestora X, ale już bez dostępu drogi. Czy można to jakoś rozwiązać, aby mogła być wydana WZ na tę działkę za kanałem?

Prowadzący:

Prawnik Wydziału Urbanistyki i Architektury w Urzędzie Miasta Poznania.

Doświadczenie Zawodowe: od kilkunastu lat zajmuje się sporządzaniem opinii prawnych z zakresu Prawa budowlanego, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego oraz Kodeksu postępowania administracyjnego.

Osiągnięcia: współautor publikacji w Forum Media Polska (Poradnik Kierownika Budowy, Nowe Prawo Budowlane), prowadzenie szkoleń w zakresie inwestycji budowlanych oraz procedur administracyjnych dla: Izba Architektów, Izba Inżynierów, Elektromontaż Wschód, Urząd Morski w Szczecinie, Forum Media Polska Sp. z o.o.,

Wykształcenie: Uniwersytet Szczeciński Wydział Prawa, ukończona aplikacja sądowa.

Terminy i szkolenia

Data: 14 grudnia 2026 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 12 stycznia 2027 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 02 lutego 2027 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 03 marca 2027 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 07 kwietnia 2027 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 05 maja 2027 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 03 czerwca 2027 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 05 lipca 2027 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 08 września 2027 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 05 października 2027 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 04 listopada 2027 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 02 grudnia 2027 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną