

## Decyzje o warunkach zabudowy

Jak krok po kroku powinna wyglądać procedura wydawania decyzji o warunkach zabudowy po zmianie przepisów? Co z decyzjami, które zostaną wydane w terminie przed uchwaleniem planu ogólnego?

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

### **Jakie zmiany w zakresie wydawania decyzji o warunkach zabudowy wprowadza plan ogólny?**

Celem szkolenia jest przekazanie praktycznej wiedzy na temat procedury wydawania decyzji o warunkach zabudowy (WZ), począwszy od wszczęcia postępowania, przez uzgodnienia, aż po zasady ich obowiązywania. Omawiamy kluczowe zmiany wynikające z nowelizacji ustawy o planowaniu przestrzennym. Ponadto szczególną uwagę poświęcimy wpływowi planów ogólnych na proces wydawania decyzji oraz aktualnym przepisom dotyczącym terenów rolnych, leśnych i inwestycji infrastrukturalnych.

### W programie m.in.:

- Jak ma przebiegać proces wydawania decyzji o warunkach zabudowy w okresie przejściowym?
- Jak po uchwaleniu planu ogólnego będą wyglądać wydawane decyzje w uzupełnieniu zabudowy?
- Jakie będą zasady zabudowy na gruntach klasy 1-3 w ramach zabudowy zagrodowej po uchwaleniu planu ogólnego?
- Jakie są możliwości prawne odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy?
- 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 przyjęcie planu ogólnego może stanowić podstawę do roszczeń mieszkańców z tytułu obniżenia wartości nieruchomości?

### 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:

#### **40 pytań uczestników, na które odpowiedzieliśmy podczas ostatniego terminu szkolenia:**

- W jaki sposób należy rozwiązać sytuację proceduralną, gdy wniosek wpłynął jako warunki zabudowy, wszczęto postępowanie, a następnie urbanista zakwalifikował sprawę jako LICP?
- Czy możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy dla wniosków złożonych przed uchwaleniem planu ogólnego, np. dla wniosku złożonego w grudniu 2025 r.?
- Czy procedowana jest obecnie zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

przewidująca przesunięcie terminów dotyczących planu ogólnego do 31 sierpnia oraz czy jest to równoznaczne z możliwością wydawania decyzji DWZ/CP?

- Czy w sytuacji, gdy do dnia 30.06.2026 r. gmina nie uchwali planu ogólnego, a wniosek o DWZ wpłynie w tym dniu i nadal obowiązuje SUiKZP, wniosek powinien być rozpatrywany na dotychczasowych zasadach?
- Czy decyzja ULCP dotycząca budowy budynku edukacji publicznej (np. szkoły) może zostać wydana w strefie usługowej, w której nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy?
- Czy zmiana decyzji wymaga pisemnej zgody wszystkich stron postępowania? Kogo należy uznać za strony – aktualnych właścicieli sąsiednich działek czy strony biorące udział w pierwotnym postępowaniu? Czy dopuszczalne jest udostępnienie inwestorowi wykazu stron w celu uzyskania zgód? Czy można przyjąć milczącą zgodę stron w przypadku zawiadomienia o wszczęciu postępowania w sprawie zmiany decyzji?
- Czy zmiana decyzji musi być zgodna z obowiązującym planem ogólnym, np. w zakresie wysokości zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej?
- Czy możliwa jest zmiana decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do działek po dokonanych podziale?
- Czy możliwe będzie wydanie decyzji na budowę budynku gospodarczego na działce położonej poza obszarem uzupełnienia zabudowy (UOZ), ale zabudowanej (np. budynkiem mieszkalnym), znajdującej się w strefie planistycznej, lecz poza UOZ?
- Co w sytuacji, gdy wniosek zostanie złożony przed 31 sierpnia, a uzupełniony po 1 lipca, przez co data wszczęcia postępowania przypada na lipiec – czy w takim przypadku decydująca jest data wszczęcia postępowania, czy data wpływu wniosku?
- Czy wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na dotychczasowych zasadach można przyjmować do końca czerwca 2026 r., czy do 31 sierpnia 2026 r.?
- Czy istnieje podstawa prawna wyłączająca stosowanie art. 61 ust. 1 pkt 1a w odniesieniu do terenów wskazanych w planie ogólnym jako tereny zabudowy, które nie stanowią obszarów uzupełnienia zabudowy, biorąc pod uwagę brak przepisów przejściowych w tym zakresie?
- Czy po dokonaniu podziału geodezyjnego (np. na 10 działek) możliwe jest przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy wydanej na 10 budynków w części na jedną nowo powstałą działkę? Czy takie przeniesienie będzie możliwe po wejściu w życie planu ogólnego w przypadku decyzji wydanej na podstawie przepisów sprzed jego wejścia?
- Czy po wybudowaniu budynku gospodarczego (powyżej 35 m<sup>2</sup>) w istniejącej zabudowie zagrodowej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wydanej w 2025 r., po wejściu w życie planu ogólnego – w sytuacji, gdy budynek znajduje się poza obszarem uzupełnienia zabudowy, lecz w strefie zagrodowej – możliwa jest zmiana sposobu zagospodarowania tego budynku na budynek usługowy? Czy możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy na rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny jednorodzinny w strefie otwartej?
- Czy w przypadku wydania decyzji o warunkach zabudowy np. na 5 budynków jednorodzinnych możliwe jest przeniesienie tej decyzji w częściach na 5 nowych właścicieli, tak aby każdy z nich mógł odrębnie uzyskać pozwolenie na budowę?
- W przypadku braku możliwości przeniesienia decyzji o warunkach zabudowy w części na jedną nowo powstałą działkę, na podstawie jakich przepisów należy wydać odmowę przeniesienia oraz czy powinna ona mieć formę decyzji czy postanowienia?
- Czy możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla działki (np. o użytkach RIV, Lzr-PsV) objętej Uproszczonym Planem Urządzenia Lasu? Z jakimi organami należy uzgodnić projekt decyzji oraz na podstawie jakich przepisów?

- Czy w sytuacji prowadzenia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który nie został jeszcze uchwalony przez radę gminy, lecz istnieje możliwość ponowienia procedury, możliwe jest zawieszenie postępowań dotyczących wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla tego terenu?
- Jakie są przesłanki do wyznaczenia strefy usługowej w planie ogólnym? Czy może to nastąpić na wniosek strony?
- Jaki dokument powinien przedstawić inwestor w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowo-kanalizacyjnej przy budowie np. 5 budynków mieszkalnych, w celu potwierdzenia możliwości realizacji studni oraz przydomowych oczyszczalni ścieków?
- Jakie dokumenty mogą potwierdzać, że wnioskodawca spełnia warunki do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy zagrodowej?
- Jaki dokument powinien przedłożyć inwestor w celu potwierdzenia posiadania statusu rolnika?
- Czy dla użytku klasy PS możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy zagrodowej?
- Skoro z definicji wynika, że gospodarstwo rolne to obszar nie mniejszy niż 1 ha prowadzony przez rolnika indywidualnego, to dlaczego przyjmuje się, że osoba składająca wniosek o zabudowę zagrodową powinna posiadać grunty przekraczające średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie, a nie co najmniej 1 ha?
- W jaki sposób należy udokumentować powierzchnię gospodarstwa rolnego – czy wystarczające jest złożenie oświadczenia?
- Czy jeden rolnik może złożyć kilka wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy zagrodowej? Czy teren inwestycji może mieć powierzchnię mniejszą niż 30 arów (przy założeniu, że minimalna powierzchnia podziału rolnego wynosi 30 arów), np. w sytuacji uzasadnienia budowy kolejnych budynków mieszkalnych dla dzieci?
- Jak należy postąpić w sytuacji, gdy rolnik składa do tej samej gminy trzy wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla różnych terenów inwestycji, uzasadniając to brakiem decyzji co do ostatecznej lokalizacji inwestycji?
- Czy brak decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach stanowi brak formalny wniosku?
- Czy brak określenia dostępu do drogi lub parametrów budynku (np. wymiarów) należy traktować jako brak formalny czy brak merytoryczny (nieformalny)?
- W kontekście rozporządzenia dotyczącego przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – czy przy kwalifikacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni 0,5 ha należy sumować powierzchnię kilku wniosków składanych dla działek sąsiednich? Czy ma znaczenie, czy wnioski składa ta sama osoba, czy różne osoby? Czy prawidłowe jest podejście polegające na uznaniu całego terenu inwestycji jako powierzchni podlegającej przekształceniu (a nie tylko powierzchni zabudowy), co może skutkować odmową uzgodnienia projektu decyzji?
- Jak należy rozpatrywać wniosek o zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej, w przypadku, gdy budynek jest położony na użytku klasy B?
- Dlaczego brak dokumentów potwierdzających zapewnienie dostępu inwestycji do infrastruktury technicznej (w tym dostaw energii, wody oraz odbioru ścieków bytowych), wskazanych jako załączniki do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, nie jest traktowany jako brak formalny?
- Czy decyzję o warunkach zabudowy wydaną dla budynku o powierzchni do 70 m<sup>2</sup> w uproszczonej procedurze 21-dniowej można zmienić lub przenieść na zasadach analogicznych do standardowej decyzji WZ?
- Czy decyzja wydana dla budynku o powierzchni do 70 m<sup>2</sup> w uproszczonej procedurze, przeznaczona

- na cele własne, może zostać przeniesiona na innego inwestora?
- Czy w świetle rozstrzygnięć samorządowego kolegium odwoławczego istnieje obowiązek wzywiania inwestora do przedłożenia dokumentów od gestorów sieci?
  - W jaki sposób należy ustalić krąg stron postępowania w sytuacji, gdy właściciel działki sąsiedniej zmarł? Czy dopuszczalne jest zawiadomienie członków rodziny (np. małżonka, dzieci) na podstawie danych z ewidencji ludności? Czy za stronę można uznać płatnika podatku? Czy w takim przypadku właściwą formą zawiadomienia jest obwieszczenie?
  - Czy prawidłowe jest uznanie za strony postępowania właścicieli działek sąsiadujących z całą nieruchomością, nawet jeśli teren inwestycji obejmuje jedynie jej część?
  - Czy stronom postępowania (z wyłączeniem inwestora) można udostępnić projekt decyzji o warunkach zabudowy? Z jakimi aktami sprawy strony mają prawo się zapoznać? Czy projekt decyzji może zostać przesłany na wniosek strony, a jeśli nie – czy dopuszczalne jest jego udostępnienie do wglądu w urzędzie?
  - Czy decyzję o warunkach zabudowy należy doręczać stronom postępowania wraz z załącznikami (np. określającymi teren inwestycji), czy dopuszczalne jest doręczenie wyłącznie treści decyzji?
  - Czy małżeństwo może być traktowane jako jedna strona postępowania oraz czy dopuszczalne jest kierowanie jednego pisma do obojga małżonków, zamiast odrębnych pism dla każdej osoby, w sytuacji, gdy w ewidencji gruntów wskazani są jako „małżeństwo”?

## **1. Jakie zmiany w procedurze wydawania decyzji o WZ wprowadzi uchwalenie planu ogólnego?**

- Jak ma przebiegać proces wydawania decyzji o warunkach zabudowy w okresie przejściowym?
- Na jakich warunkach będą obowiązywać decyzje WZ po wejściu w życie planu ogólnego?
- Czy po zmianach nadal będziemy stosować dotychczasowe zasady, czy obowiązywać będą nowe kryteria?
- W jaki sposób po wejściu w życie planów ogólnych będzie definiowane „uzupełnienie zabudowy”?
- Jakie będą zasady wydawania decyzji w uzupełnieniu zabudowy? Czy będą inne niż teraz?
- Czy po uchwaleniu planu ogólnego decyzje będzie wydawać tylko i wyłącznie osoba, która ma wykształcenie planistyczne?
- Jak wygląda potem zmiana decyzji o warunkach zabudowy, gdy plan ogólny wejdzie w życie? Czy jest możliwość zmiany?
- Na co będzie można wydawać decyzję o warunkach zabudowy?
- Co z wnioskami, decyzjami, które zostały złożone przed uchwaleniem planu ogólnego, a wydane już po uchwaleniu planu ogólnego? Czy one będą działać na starych zasadach? Czy będą już terminowe?
- Jakie będą różnice pomiędzy starą WZ a nową, po wprowadzeniu planów ogólnych?
- Jak postępować z wnioskami o wydanie decyzji WZ złożonymi pod koniec sierpnia 2026, które nie zostaną rozpatrzone przed wejściem w życie nowelizacji?
- Czy po 30 sierpnia 2026 r. organ powinien wydać decyzję odmowną, jeśli wniosek o warunki zabudowy złożono wcześniej, ale plan ogólny wyklucza możliwość zabudowy na danym terenie?
- Co z decyzjami, które zostaną wydane w terminie przed uchwaleniem planu ogólnego, ale nie staną się ostateczne i prawomocne?
- Jak będzie wyglądała procedura wydawania decyzji o warunkach zabudowy po wejściu w życie planu ogólnego?
- Jakie zasady będą obowiązywać przy wydawaniu warunków zabudowy, gdy uchwalony został 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.
- Z jaką datą wchodzi przepis o obszarze analizowanym do 200 m?
- Co z wnioskami, które są składane jeszcze w sierpniu 2026 r., a gmina nie uchwali planu ogólnego? Czy wtedy od 1 lipca nie będzie można przyjmować nowych wniosków, a tylko te złożone do 30 sierpnia będą nadal procedowane?
- Kiedy stracą moc aktualnie obowiązujące studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin? 31 grudnia 2025 czy 30 sierpnia 2026?
- Jakie informacje są najważniejsze dla inwestorów w związku ze zmianami wprowadzonymi przez rząd?

## **2. Jak uchwalenie planu ogólnego będzie przekładać się na warunki zabudowy?**

- Jakie skutki może mieć realizacja inwestycji na podstawie starszych decyzji, które nie będą spójne z planem ogólnym?
- Czy przyjęcie planu ogólnego może stanowić podstawę do roszczeń mieszkańców z tytułu obniżenia wartości nieruchomości?
- Jakie zmiany będą po uchwaleniu planu ogólnego w klasyfikacji gruntu jako gleby klasy III?
- Problem: Aktualnie ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje możliwość zawieszenia postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli uchwała rady gminy jest podjęta co do przystąpienia do planu miejscowego na danym terenie. Postępowanie można zawiesić na 12 miesięcy; a co jeśli w międzyczasie uchwali się plan ogólny? Czy takie postępowanie o warunkach zabudowy się podejmuje? Czy musi to być zgodne z planem?
- Problem: Postępowanie zostało zawieszona i po roku odwieszona, 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 w przypadku, gdy będą obowiązywały POG zmieni się wniosek o WZ?

## **3. Uzupełnienie zabudowy:**

- Jak po uchwaleniu planu ogólnego będą wyglądać wydawane decyzje w uzupełnieniu zabudowy?
- Jak będzie wyglądać obszar uzupełnienia zabudowy, kiedy zmiany wejdą w życie?
- Czy uzupełnienie będzie określone na mapie kolorem?
- Czy będą określone konkretne wytyczne, np. jaki budynek ma powstać? Czy to będzie wyglądać jak

plan, czy inaczej?

- Jeżeli działka nie będzie w obszarze uzupełnienia zabudowy, to nie będzie można wydać warunków zabudowy?
- Co zrobić w sytuacji, gdy przychodzi interesant o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na budynek mieszkalny jednorodzinny, a w planie uzupełniającym będzie inaczej? Czy będzie można wydać decyzję, czy nie?
- Na jakiej podstawie napisać odmowę?
- Jaki będzie zakres terenów uzupełnienia zabudowy, na podstawie których po nowelizacji będą wydawane 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 warunki zabudowy będzie można wydawać tylko w obszarach uzupełnienia zabudowy? A co z obszarami zabudowanymi, na których nie ma mpzp, a nie są obszarami uzupełnienia zabudowy?
- Czy na gruntach klasy I-III będzie można wydawać warunki zabudowy, jeśli tylko częściowo będą znajdowały się w obszarze uzupełnienia zabudowy?
- Czy decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego pod inwestycje liniowe będzie można wydawać poza obszarami uzupełnienia zabudowy?
- Czy będzie można wydać decyzje o warunkach zabudowy pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne na terenie lasu (oznaczonego w ewidencji jako Ls), jeśli znajduje się 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?
- Obecnie obszar analizowany wyznaczony jest jako 3-krotność szerokości frontu działki, nie mniej niż 50 m. Nie obowiązuje jeszcze maksymalnie 200 m. Jeżeli w obszarze 3-krotności frontu nie ma sąsiedztwa, to czy organ może rozszerzyć obszar analizowany?
- Co zrobić w sytuacji, gdy jest zawieszono 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 będą wyglądać warunki zabudowy na gruntach klasy 3, nieujętych w obszarach uzupełnienia zabudowy np. dotyczących rolników, czyli zabudowy zagrodowej?

- Jakie będą zasady zabudowy na gruntach klasy 1-3 w ramach zabudowy zagrodowej po uchwaleniu 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 będzie można wydawać WZ dla rolników? Czy tylko w ouz-ach (obszar uzupełnienia zabudowy)?
- 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 uchwaleniu 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 będzie mógł się budować na terenie nieujętych 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 m<sup>2</sup> 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 miałyby 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<sup>2</sup>?
- 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 będzie możliwa i na jakich warunkach zmiana wydanych na starych zasadach decyzji o warunkach zabudowy po uchwaleniu planu ogólnego gminy?
- 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 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy obowiązuje procedura z art. 64 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Budowa przydomowej oczyszczalni 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 ustaleniu 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 70m<sup>2</sup> 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 niezłażwieniu 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:** 21 lipca 2026 10:00-15:00

**Miejsce:** Wideoszkolenie

**Data:** 27 sierpnia 2026 10:00-15:00

**Miejsce:** Wideoszkolenie

**Data:** 08 września 2026 10:00-15:00

**Miejsce:** Wideoszkolenie

**Data:** 27 października 2026 10:00-15:00

**Miejsce:** Wideoszkolenie

**Data:** 14 grudnia 2026 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*