Przed wnioskiem o warunki zabudowy

13 punktów do sprawdzenia, zanim złożysz wniosek o ustalenie warunków zabudowy (WZ).

1 ☐ **Czy WZ w ogóle jest potrzebna?** Decyzja jest wymagana przy zmianie zagospodarowania terenu bez planu miejscowego oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektu. Część obiektów jej nie wymaga – sprawdź wyjątki.
Podstawa: *art. 59 ust. 1, 2, 2a i 2b u.p.z.p.*

2 ☐ **Plan miejscowy.** Jeśli dla działki obowiązuje plan miejscowy, to on określa zasady zabudowy, a WZ nie jest wydawana. Jeśli dla terenu istnieje obowiązek sporządzenia planu, postępowanie o WZ zawiesza się do czasu jego uchwalenia.
Podstawa: *art. 59 ust. 1 i art. 62 ust. 2 u.p.z.p.; BIP gminy, Rejestr Urbanistyczny*

3 ☐ **Plan ogólny gminy.** Przy wniosku złożonym od 1 września 2026 r. WZ można wydać tylko wtedy, gdy w gminie obowiązuje plan ogólny (wyjątek: tereny zamknięte). Sprawdź, czy plan ogólny Twojej gminy już wszedł w życie.
Podstawa: *art. 59 ust. 3–4 ustawy z 7.07.2023 (Dz.U. 2023 poz. 1688) w brzmieniu z Dz.U. 2026 poz. 781; BIP gminy*

4 ☐ **Obszar uzupełnienia zabudowy.** Co do zasady działka musi leżeć na obszarze uzupełnienia zabudowy, wyznaczonym w planie ogólnym. Od tej reguły są wyjątki, np. dla obiektów liniowych, instalacji OZE czy stacji paliw.
Podstawa: *art. 61 ust. 1 pkt 1a, ust. 1a i ust. 3 u.p.z.p.*

5 ☐ **Zabudowa sąsiednich działek.** Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, musi być zabudowana tak, by dało się określić wymagania dla nowej zabudowy. Organ analizuje obszar o promieniu 3-krotnej szerokości frontu działki (nie mniej niż 50 m i nie więcej niż 200 m).
Podstawa: *art. 61 ust. 1 pkt 1 i ust. 5a u.p.z.p.; mapa, Geoportal*

6 ☐ **Dostęp do drogi publicznej.** Działka musi mieć dostęp do drogi publicznej; sprawdź stan prawny (własność, służebność) i faktyczny.
Podstawa: *art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.; księga wieczysta, zarządca drogi*

7 ☐ **Uzbrojenie terenu.** Istniejące lub projektowane uzbrojenie musi wystarczać dla zamierzenia. Warunek uznaje się za spełniony, gdy wykonanie uzbrojenia zagwarantuje umowa między właściwą jednostką a inwestorem.
Podstawa: *art. 61 ust. 1 pkt 3 i ust. 5 u.p.z.p.; gestorzy mediów*

8 ☐ **Grunty rolne i leśne.** Sprawdź w ewidencji gruntów klasy i użytki. Jeśli teren wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, WZ nie można wydać.
Podstawa: *art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p.; ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych; starostwo*

9 ☐ **Przepisy odrębne i strefy ochronne.** Decyzja musi być zgodna z przepisami odrębnymi. Zamierzenie nie może znaleźć się m.in. w strefie kontrolowanej gazociągu ani w strefie bezpieczeństwa rurociągu. Organ uzgadnia WZ z właściwymi organami.
Podstawa: *art. 61 ust. 1 pkt 5–6 i art. 60 ust. 1 u.p.z.p.*

Treść ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Stan prawny: Dz.U. 2026 poz. 538 i poz. 781. Wersja z 22 października 2026 r.

10 ☐ **Prawo do terenu.** Dziś WZ nie rodzi praw do terenu ani nie narusza praw osób trzecich. Od 1 stycznia 2027 r. decyzję wydaje się tylko wnioskodawcy z prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, który składa o tym oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej.

Podstawa: *art. 63 ust. 2 u.p.z.p.; od 1.01.2027 art. 63 ust. 1a–1c (Dz.U. 2026 poz. 781, art. 1 pkt 21, art. 15 pkt 4); art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego*

11 ☐ **Wniosek i załączniki.** Wniosek składa się na formularzu (papierowym lub elektronicznym). Dołącz mapę zasadniczą lub ewidencyjną w skali 1:500 lub 1:1000, określ granice terenu i scharakteryzuj inwestycję: media, ścieki, sposób zagospodarowania, gabaryty obiektów.

Podstawa: *art. 64b w zw. z art. 64 ust. 1 i art. 52 ust. 2 u.p.z.p.*

12 ☐ **Termin i ważność decyzji.** Termin rozpatrzenia wniosku wynosi co do zasady 90 dni. WZ wygasa po 5 latach od uprawomocnienia (nie dotyczy decyzji uprawomocnionych przed 1.01.2026 ani wydanych w sprawach wszczętych przed 16.10.2025). Organ stwierdza też wygaśnięcie, gdy inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę albo uchwalono plan o innych ustaleniach (z wyjątkami w ust. 2).

Podstawa: *art. 64 ust. 1 pkt 1, art. 64c, art. 65 u.p.z.p.; art. 62 ustawy z 7.07.2023*

13 ☐ **Konsultacja przed złożeniem wniosku.** Z agentem 3M Estate lub, w razie potrzeby, z architektem albo prawnikiem specjalizującym się w prawie nieruchomości. 3M Estate przygotowuje wnioski o WZ i reprezentuje klientów przed urzędami.

Chcesz, żebyśmy przygotowali wniosek lub sprawdzili szanse na WZ?

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

Skróty: u.p.z.p. – ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538); ustawa zmieniająca – ustawa z 30.04.2026 (Dz.U. 2026 poz. 781). Zasady wydawania WZ zmieniają się; przed złożeniem wniosku sprawdź aktualny stan prawny w ISAP i w urzędzie gminy.

Treść ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Stan prawny: Dz.U. 2026 poz. 538 i poz. 781. Wersja z 22 października 2026 r.