WARUNKI ZABUDOWY A PLAN OGÓLNY W 2026 ROKU

INFORMACJA PRAWNA

PRZYGOTOWANA PRZEZ:

KANCELARIĘ ADWOKACKĄ PRAWA NIERUCHOMOŚCI

ADWOKATA JAKUBA AL-SHAICK

WARSZAWA, 5 STYCZNIA 2026 R.

Kancelaria Adwokacka Prawa Nieruchomości Adwokata Jakuba Al-Shaick
ul. Młynarska 7, budynek główny, I piętro, 01-205 Warszawa
tel. 600-418-152, sekretariat@prawnik-nieruchomosci.pl

Niniejszy dokument ma wyłącznie charakter informacyjny i nie stanowi wiążącej interpretacji przepisów prawa ani porady prawnej. Przedstawione w nim treści wyrażają stanowisko Kancelarii na dzień sporządzenia dokumentu i nie powinny stanowić podstawy podejmowania decyzji bez uprzedniej analizy konkretnego stanu faktycznego i prawnego w indywidualnej sprawie.

Postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy wszczęte na podstawie wniosku złożonego przed wejściem w życie planu ogólnego albo – w przypadku jego nieuchwalenia – do dnia, w którym gminy powinny uchwalić plany ogólne, czyli do 30 czerwca 2026 r.* (w zależności od tego, co nastąpi w pierwszej kolejności), zgodnie z przepisami, nie powinno zostać umorzone po wejściu w życie planu ogólnego.

Jeżeli wniosek o wydanie warunków zabudowy zostanie doręczony (dostarczony do urzędu) przed wejściem w życie planu ogólnego (albo – w przypadku jego nieuchwalenia – przed 1 lipca 2026 r.), to warunki zabudowy zostaną wydane na tzw. starych zasadach, czyli takich, jakie obowiązują, gdy gmina jeszcze nie uchwaliła planu ogólnego.

To oznacza, że:

- warunki zabudowy będzie można uzyskać nawet jeśli w planie ogólnym, który będzie obowiązywał już w momencie wydawania decyzji o warunkach zabudowy, teren objęty wnioskiem nie będzie położony w obszarze uzupełnienia zabudowy;
- warunki zabudowy będzie można uzyskać nawet jeśli inwestycja, której dotyczy wniosek o warunki zabudowy, nie będzie zgodna z wyznaczonym w planie ogólnym przeznaczeniem terenu, który jest objęty wnioskiem.

PRZYKŁAD: Jeżeli złożyłeś wniosek o warunki zabudowy na dom mieszkalny jednorodzinny, a w międzyczasie – przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy – zacznie obowiązywać plan ogólny, w którym Twoja działka została umieszczona w strefie z zakazem zabudowy mieszkaniowej (np. strefie otwartej albo strefie zieleni i rekreacji) i/lub nie wyznaczono dla niej obszaru uzupełnienia zabudowy, to nie będzie to stanowiło przeszkody do uzyskania decyzji o warunkach na budowę domu jednorodzinnego.

Warunkiem jest złożenie wniosku o decyzję o warunkach zabudowy przed wejściem w życie planu ogólnego (albo przed końcem czerwca 2026 r., jeśli gmina nie uchwali do tego czasu planu ogólnego).

---

* Stan na dzień sporządzania niniejszego pisma – najprawdopodobniej dojdzie do wydłużenia tego terminu do 31 sierpnia 2026 r. Należy mieć to na uwadze każdorazowo, gdy w tekście przywoływany jest termin 30 czerwca 2026 r.

ANALIZA PRZEPISÓW

SKUTECZNOŚĆ WNIOSKU ZŁOŻONEGO PRZED PLANEM OGÓLNYM, BRAK WYMOGU POŁOŻENIA DZIAŁKI W OBSZARZE UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z 2023 r., którą wprowadzono plany ogólne, wprowadza przepisy przejściowe i wprost przewiduje sytuację (art. 59 ust. 2), w której wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy zostaje złożony przed wygaśnięciem studium (do którego dojdzie w momencie wejście w życie planu ogólnego lub z końcem czerwca 2026 r.).

Zgodnie z ustawą wprowadzającą reformę planowania przestrzennego z 2023 r. studium miało obowiązywać do momentu wejścia w życie planu ogólnego albo do dnia 31 grudnia 2025 r.

Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. z 2023 r. poz. 1688
Art. 65 (Termin wygaśnięcia studium)
1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc ***do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.****, i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. (…)*

Ustawą o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym termin ten został jednak zmieniony na 30 czerwca 2026 r.

Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Dz. U z 2025 r. poz. 527
Art. 4. (Zmiana terminu wygaśnięcia studium)
W ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824) wprowadza się następujące zmiany:
(…)
2) w art. 52 w ust. 1 we wprowadzeniu do wyliczenia, w ust. 2 i 3, w ust. 4 we wprowadzeniu do wyliczenia, w ust. 5 i 6, w ust. 8 w zdaniu pierwszym i w ust. 9, w art. 53, ***w art. 65 w ust. 1*** *oraz w art. 76* ***wyrazy „31 grudnia 2025 r." zastępuje się wyrazami „30 czerwca 2026 r."****; (…).*

Zgodnie ze stanem prawnym na dzień sporządzania tego pisma, studium obowiązuje więc do momentu wejścia w życie planu ogólnego, a w przypadku jego nieuchwalenia – do dnia 30 czerwca 2026 r.

Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2023 r. przewiduje w art. 59 ust. 2 przepisy przejściowe w sytuacji, w której postępowanie dot. wydania decyzji o warunkach zabudowy zostało wszczęte od dnia wejścia w życia tej ustawy (tj. od 24 września 2023 r.) i przed dniem utraty mocy przez studium (tj. przed dniem wejścia w życie planu ogólnego albo przed końcem czerwca 2026 r.).

Datą wszczęcia postępowania w sprawie warunków zabudowy jest dzień doręczenia wniosku do urzędu.

Kodeks postępowania administracyjnego Dz.U. 1960 Nr 30, poz. 168, t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572
Art. 61
(…)
§ 3. ***Datą wszczęcia postępowania na żądanie strony jest dzień doręczenia żądania organowi*** *administracji publicznej.*
(…)

Przepisy przejściowe (art. 59 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2023 r.) wprowadzają specjalne zasady dotyczące wydawania decyzji o warunkach zabudowy w postępowaniach wszczętych przed dniem utraty mocy przez studium. Jedną z nich, istotną w kontekście niniejszej analizy, jest ta mówiąca, że do tych postępowań nie stosuje się wymogu położenia działki w obszarze uzupełnienia zabudowy (art. 59 ust. 2 pkt 2).

Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. z 2023 r. poz. 1688
Art. 59 [Przepisy przejściowe, wyłączenie wymogu położenia działki w obszarze uzupełnienia zabudowy]
(…)
2. ***Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium*** *uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:*
1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;
2) ***nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a*** *i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1. (…).*

Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w obecnym brzmieniu jednym z warunków wydania decyzji o warunków zabudowy jest położenie terenu w obszarze uzupełnienia zabudowy. Jednak, zgodnie ze wskazanymi powyżej przepisami przejściowymi, wymóg ten nie ma zastosowania w sytuacjach, gdy wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy zostanie doręczony do organu przed wygaśnięciem studium.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. 2003 Nr 80, poz. 717, t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130
Art. 61
1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
1a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy;
(…).

Warto podkreślić, że przepisy nie przewidują sytuacji, w której postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy należy umorzyć wraz z rozpoczęciem prac nad planem ogólnym gminy, jego uchwaleniem lub wejściem w życie.

INWESTYCJA NIE MUSI BYĆ ZGODNA Z PRZEZNACZENIEM TERENU W PLANIE OGÓLNYM, JEŚLI WNIOSEK O WARUNKI ZABUDOWY ZŁOŻONO PRZED DNIEM UTRATY MOCY PRZEZ STUDIUM

Przepisy przejściowe – w art. 59 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2023 r. – mówią, że do spraw dotyczących decyzji o warunkach zabudowy stosuje się art. 54 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dotychczasowym brzmieniu (tu należy podkreślić, że art. 54 u.p.z.p. dotyczy decyzji lokalizujących, ale stosuje się go odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy).

Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. z 2023 r. poz. 1688
Art. 59 [Przepisy przejściowe, wyłączenie wymogu położenia działki w obszarze uzupełnienia zabudowy]
(…)
2. ***Do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium*** *uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:*
1) ***stosuje się przepisy art. 54*** *oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1* ***w brzmieniu dotychczasowym****;*
2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

Jak wskazano powyżej, art. 54 ustawy zmienianej, tj. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bezpośrednio traktuje o decyzji lokalizującej, a nie o decyzji o warunkach zabudowy, ale art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym mówi, że wspomniany art. 54 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. 2003 Nr 80, poz. 717 t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130
Art. 64 [Odpowiednie stosowanie przepisów]
1. Przepisy art. 51 ust. 2-3, art. 52, art. 53 ust. 1a-1d, 3-5a i 5c-5f oraz ***art. 54-56 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy****, z tym że:*
1) termin, o którym mowa w art. 51 ust. 2, wynosi 90 dni, a w przypadku decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej:
a) obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, termin ten wynosi 21 dni,
b) biogazowni rolniczej spełniającej warunki określone w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu (Dz.U. poz. 1597), termin ten wynosi 65 dni;
2) w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, termin, o którym mowa w art. 53 ust. 5 zdanie drugie, wynosi 7 dni;
3) jeżeli regionalny dyrektor ochrony środowiska w terminie 7 dni od dnia otrzymania projektu decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, nie zawiadomi organu o konieczności przeprowadzenia oględzin terenu, termin, o którym mowa w art. 53 ust. 5c, wynosi 7 dni.

Poniżej przytoczono art. 54 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w obecnym brzmieniu, który stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy Mówi on o wymogu zgodności decyzji o warunkach zabudowy z planem ogólnym. Jednak, w związku z przepisami przejściowymi, art. 54 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w obecnym brzmieniu stosuje się tylko do postępowań w sprawie decyzji o warunkach zabudowy wszczętych po wygaśnięciu studium (czyli po wejściu w życie planu ogólnego albo po 30 czerwca 2026 r.).

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. 2003 Nr 80, poz. 717 t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 – **W OBECNYM BRZMIENIU**
Art. 54 [Treść decyzji lokalizującej]
1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określa:
1) rodzaj inwestycji;
2) ***warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy zgodne z planem ogólnym*** *oraz wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:*
a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;
(…).

Poniżej przytoczono art. 54 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w dotychczasowym brzmieniu sprzed reformy planowania i zagospodarowania przestrzennego), który ma zastosowanie w sytuacji, kiedy postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy wszczęto (doręczono wniosek do organu) przed wygaśnięciem studium (czyli przed wejściem w życie planu ogólnego albo – w przypadku jego nieuchwalenia – przed 30 czerwca 2026 r.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. 2003 Nr 80, poz. 717 t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 – **W DOTYCHCZASOWYM BRZMIENIU SPRZED REFORMY**
Art. 54 [Treść decyzji lokalizującej]
Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określa:
1) rodzaj inwestycji;
*2**) warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych**, a w szczególności w zakresie:* (**BRAK WYMOGU ZGODNOŚCI Z PLANEM OGÓLNYM**)
a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;
(…).

Złożenie wniosku przed wygaśnięciem studium (tj. przed uchwaleniem planu ogólnego albo – w przypadku jego nieuchwalenia – przed końcem czerwca 2026 r.), powinno więc skutkować tym, że nawet jeśli plan ogólny wejdzie w życie przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i dla terenu, którego dotyczy wniosek o wydanie decyzji warunków zabudowy, plan ogólny ustali przeznaczenie sprzeczne z przeznaczeniem terenu określonym we wniosku o wydanie warunków zabudowy, to nie będzie to stać na przeszkodzie wydaniu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji określonej we wniosku.

Podpisany elektronicznie przez
Jakub Al-Shaick
05.01.2026
11:33:36 +01'00'

adw. Jakub Al-Shaick