

## 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?

## Szczegółowy program szkolenia:

### **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 uchwalaniem 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 czerwca 2026, które nie zostaną rozpatrzone przed wejściem w życie nowelizacji?
- Czy po 30 czerwca 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 czerwcu 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 czerwca będą nadal procedowane?
- Kiedy stracą moc aktualnie obowiązujące studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin? 31 grudnia 2025 czy 30 czerwca 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 zawieszone i po roku odwieszono, 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 wyznaczany 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 nieurbanizowane 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 zostanie 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 wysłać 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?
- Jakiego 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. Kumulacją 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 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 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 niezafatwieniu 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:** 17 czerwca 2026 10:00-15:00

**Miejsce:** Wideoszkolenie

**Data:** 21 lipca 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*