Odwołanie od warunków zabudowy – lista kontrolna 14 dni

Odwołanie od decyzji o warunkach zabudowy (WZ) składasz **w 14 dni od jej doręczenia** do samorządowego kolegium odwoławczego (SKO), za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, który wydał decyzję (art. 129 § 1–2 k.p.a.). Odwołać się może wnioskodawca i każda inna strona, także sąsiad, którego interesu prawnego dotyczy decyzja (art. 28 k.p.a.).

Na podstawie wpisu: Odwołanie od warunków zabudowy: 14 dni, SKO i zarzuty, także gdy WZ dostał sąsiad (www.mecenasodnieruchomosci.pl/blog/odwolanie-od-warunkow-zabudowy). Tam pełne omówienie i przykłady.

1 Termin i strona

- [ ] **Zapisz datę doręczenia i policz ostatni dzień:** 14 dni od doręczenia właśnie Tobie, dnia doręczenia nie liczysz. Termin kończący się w sobotę albo dzień wolny przechodzi na najbliższy dzień roboczy.
  Podstawa: art. 129 § 2, art. 57 § 1 i 4 k.p.a.
- [ ] **Awizo:** nieodebrany list uważa się za doręczony z upływem 14 dni przechowywania na poczcie.
  Podstawa: art. 44 § 1 i 4 k.p.a.
- [ ] **Obwieszczenie:** doręczenie następuje po 14 dniach od obwieszczenia.
  Podstawa: art. 49 § 2 k.p.a.
- [ ] **Czy jesteś stroną?** Wnioskodawca, właściciel działki objętej wnioskiem złożonym przez kogoś innego, sąsiad, na którego działkę inwestycja może wpływać. Samo położenie w obszarze analizowanym nie wystarcza; spadek wartości czy utrata widoku to interes faktyczny.
  Podstawa: art. 28 k.p.a.; wyrok NSA z 8.09.2021 r., II OSK 1604/21
- [ ] **WZ na dom do 70 m² powierzchni zabudowy** (budowa na zgłoszenie): stroną jest tylko wnioskodawca, sąsiad się nie odwoła.
  Podstawa: art. 64a ust. 1 u.p.z.p.; art. 29 ust. 1 pkt 1a Prawa budowlanego

2 Akta i zarzuty

- [ ] **Przejrzyj i skopiuj akta**, zwłaszcza analizę z częścią tekstową i graficzną: front terenu, granice obszaru analizowanego, budynki, z których urząd wziął parametry.
  Podstawa: art. 73 § 1 k.p.a.; § 11 rozporządzenia o analizie
- [ ] **Obszar analizowany:** pas 3 × front terenu, od 50 do 200 m. Zmierz front i sprawdź budynki w pasie.
  Podstawa: art. 61 ust. 5a u.p.z.p.
- [ ] **Sąsiednia zabudowa:** legalna, dostępna z tej samej drogi publicznej. Nie musi graniczyć z terenem wniosku.
  Podstawa: art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.; wyroki NSA: II OSK 1680/15, II OSK 1220/21
- [ ] **Parametry:** szerokość elewacji frontowej, wysokość (z działek przylegających przy tej samej drodze), linia zabudowy. Odstępstwo tylko z uzasadnieniem w analizie.
  Podstawa: § 3, § 6, § 7 rozporządzenia o analizie
- [ ] **Plan ogólny:** obszar uzupełnienia zabudowy, funkcja w profilu strefy.
  Podstawa: art. 61 ust. 1 pkt 1a, art. 13a ust. 5, art. 54 ust. 2 pkt 1 lit. a w zw. z art. 64 ust. 1 u.p.z.p.
- [ ] **Droga i media:** dostęp do drogi publicznej, uzbrojenie albo umowa z gestorem sieci.
  Podstawa: art. 61 ust. 1 pkt 2–3 i ust. 5 u.p.z.p.
- [ ] **Inne przeszkody:** grunt rolny wymagający zgody, strefa gazociągu, przepisy odrębne.
  Podstawa: art. 61 ust. 1 pkt 4–6 u.p.z.p.

- [ ] **Procedura:** brak uzgodnienia, projekt decyzji sporządzony przez osobę bez uprawnień, pominięta strona.
  Podstawa: art. 60 ust. 1 i 4 u.p.z.p.; art. 10 § 1 k.p.a.

3 Pismo i nadanie

- [ ] **Adresat:** SKO, za pośrednictwem organu, który wydał WZ. Urząd ma 7 dni na przesłanie odwołania z aktami.
  Podstawa: art. 129 § 1, art. 133 k.p.a.

- [ ] **Treść:** wystarczy, że z pisma wynika, że nie zgadzasz się z decyzją. Konkretny zarzut z liczbą ułatwia SKO znalezienie błędu.
  Podstawa: art. 128 k.p.a.

- [ ] **Żądanie:** uchylenie decyzji i rozstrzygnięcie sprawy, ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia.
  Podstawa: art. 138 § 1 pkt 2 i § 2 k.p.a.

- [ ] **Dowody:** analiza z decyzji, mapa z frontem i obszarem analizowanym, zdjęcia budynków.

- [ ] **Nadaj najpóźniej ostatniego dnia** w polskiej placówce operatora wyznaczonego albo na adres do doręczeń elektronicznych urzędu. Zachowaj potwierdzenie nadania.
  Podstawa: art. 57 § 5 pkt 1–2 k.p.a.

- [ ] **Pełnomocnik:** 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (bez opłaty: małżonek, wstępny, zstępny, rodzeństwo). Samo odwołanie jest bez opłaty.
  Podstawa: załącznik do ustawy o opłacie skarbowej, cz. IV

- [ ] **Spóźniłeś się bez swojej winy?** W 7 dni od ustania przeszkody złóż prośbę o przywrócenie terminu razem z odwołaniem.
  Podstawa: art. 58 § 1–2 k.p.a.

4 Po odwołaniu

- [ ] **SKO** powinno rozpatrzyć odwołanie w miesiąc; przy zwłoce składasz ponaglenie.
  Podstawa: art. 35 § 3, art. 37 k.p.a.

- [ ] **SKO utrzymało decyzję albo orzekło samo:** skarga do WSA przez SKO w 30 dni, wpis 500 zł. Skarga tylko po wyczerpaniu odwołania.
  Podstawa: art. 52 § 1–2, art. 53 § 1, art. 54 § 1 p.p.s.a.; § 2 rozporządzenia w sprawie wpisu

- [ ] **SKO przekazało sprawę gminie:** sprzeciw do WSA przez SKO w 14 dni, wpis 100 zł. Sąd bada tylko, czy SKO mogło oddać sprawę.
  Podstawa: art. 64a, 64c p.p.s.a.; § 2 rozporządzenia w sprawie wpisu

- [ ] **Urząd Cię pominął, a WZ jest ostateczna:** wniosek o wznowienie w miesiąc od dowiedzenia się o decyzji, najpóźniej 5 lat od jej doręczenia.
  Podstawa: art. 145 § 1 pkt 4, art. 146 § 1, art. 147, art. 148 k.p.a.

Uwaga. Zarzuty opisano według przepisów dla wniosków o WZ złożonych od 1.09.2026 r.; w sprawach wszczętych wcześniej stosuje się częściowo dawne brzmienie. Lista nie dotyczy decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Stawki wpisów na 18.11.2026 r.

Masz podobną sytuację? Opisz ją w formularzu na mecenasodnieruchomosci.pl/kontakt. W ciągu 24 h roboczych odpiszę, co trzeba zrobić, i prześlę ofertę z ceną i terminem. Do akceptacji oferty nic nie płacisz.