Warunki zabudowy przed 1.01.2027 – lista kontrolna

> Wniosek o warunki zabudowy (WZ), który **wpłynie do urzędu najpóźniej 31.12.2026 r.**, urząd rozpatrzy bez wymogu prawa do działki (art. 12 ustawy z 30.04.2026 r.). Od 1.01.2027 r. WZ dostanie tylko wnioskodawca, który ma prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i złoży o tym oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej (art. 63 ust. 1a–1b u.p.z.p.).

Na podstawie wpisu: Warunki zabudowy 2027: od 1 stycznia tylko z tytułem prawnym do działki. Co zrobić do 31.12.2026? (www.mecenasodnieruchomosci.pl/blog/warunki-zabudowy-od-2027). Tam pełne omówienie i przykłady.

1 Czy wniosek z grudnia ma sens?

- [ ] **Plan ogólny gminy wszedł w życie.** Z wniosku złożonego od 1.09.2026 r. WZ wydaje się tylko w takiej gminie. Samo uchwalenie planu przez radę nie wystarcza.
  Podstawa: art. 59 ust. 3 ustawy z 7.07.2023 r.

- [ ] **Działka leży w obszarze uzupełnienia zabudowy** wyznaczonym w planie ogólnym.
  Podstawa: art. 61 ust. 1 pkt 1a u.p.z.p.

- [ ] **Plan wejdzie w życie dopiero 1.01.2027 r. (np. Lublin)?** Jeżeli urząd rozstrzygnie po wejściu planu w życie, wniosek z grudnia może dać WZ bez prawa do działki; jeżeli wcześniej – odmówi. Wyroków o planie ogólnym jeszcze nie ma (ocena, nie pewność).
  Podstawa: art. 59 ust. 3 ustawy z 7.07.2023 r.; § 3 uchwały nr 725/XXII/2026 Rady Miasta Lublin

2 Wniosek i terminy

- [ ] **Wniosek wpłynie do urzędu najpóźniej w czwartek 31.12.2026 r.** Liczy się dzień doręczenia urzędowi, nie data nadania na poczcie; przy wniosku elektronicznym – dzień wystawienia dowodu otrzymania.
  Podstawa: art. 61 § 3 i 3a k.p.a.

- [ ] **Złóż wniosek do piątku 18.12.2026 r.**, a najlepiej wcześniej. 24–26 grudnia to dni wolne od pracy, 27 grudnia to niedziela; po świętach zostają cztery dni robocze.
  Podstawa: art. 1 pkt 1 lit. ka, l i m ustawy o dniach wolnych od pracy

- [ ] **Wniosek jest kompletny.** Braki wskazane w wezwaniu (także w 2027 r.) usuń w terminie z wezwania, nie krótszym niż 7 dni. Inaczej urząd pozostawi wniosek bez rozpoznania, a nowy wniosek będzie wymagał prawa do działki.
  Podstawa: art. 64 § 2 k.p.a.

- [ ] **Opłata skarbowa 598 zł**, jeżeli nie jesteś właścicielem ani użytkownikiem wieczystym działki.
  Podstawa: załącznik do ustawy o opłacie skarbowej, cz. I ust. 8

- [ ] **Sprawa z wniosku z 2026 r. trwa?** Nic nie zmieniaj, odpowiadaj na wezwania w terminie. Dawny art. 63 stosuje się aż do decyzji ostatecznej, także wydanej w 2027 r.
  Podstawa: art. 12 ustawy z 30.04.2026 r.

3 Kupujesz działkę

- [ ] **Złóż wniosek o WZ na siebie**, jeżeli zdążysz przed świętami. WZ nie rodzi praw do terenu, więc zgoda sprzedającego nie jest potrzebna. Urząd doręczy mu odpis decyzji – lepiej go uprzedzić.
  Podstawa: art. 63 ust. 1–2 u.p.z.p. (w brzmieniu do 31.12.2026 r.)

- [ ] **W umowie przedwstępnej zapisz wprost termin na uzyskanie WZ i skutek jego upływu** (np. zwrot zadatku, odstąpienie).
  Podstawa: wyrok SN z 20.03.2014 r., II CSK 292/13

- [ ] **Nie zdążysz w 2026 r.?** W umowie przedwstępnej zapisz prawo do dysponowania działką na cele budowlane, czyli uprawnienie do wykonywania robót budowlanych. Sama umowa przedwstępna sprzedaży go nie daje.
  Podstawa: art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego; art. 389 § 1 k.c.; wyrok NSA z 12.07.2017 r., II OSK 2316/16 (przy pozwoleniu na budowę)

- [ ] **Pilnuj 5 lat.** WZ z wniosku z grudnia 2026 r. wygaśnie po 5 latach od dnia, w którym stała się prawomocna.
  Podstawa: art. 64c u.p.z.p.

4 Jesteś właścicielem działki

- [ ] **Sprzedajesz?** Możesz sam złożyć wniosek o WZ bez opłaty skarbowej. Urząd przeniesie WZ na kupującego za Twoją zgodą, jeżeli przyjmie on wszystkie warunki decyzji. Zgodę zapisz w umowie przedwstępnej.
  Podstawa: art. 63 ust. 5 u.p.z.p.

- [ ] **Budujesz sam?** Nic nie musisz robić. Od 1.01.2027 r. dołączysz oświadczenie na nowym formularzu.
  Podstawa: art. 63 ust. 1a–1c, art. 64b ust. 1 u.p.z.p. (od 1.01.2027 r.)

- [ ] **Ktoś złożył wniosek o WZ na Twoją działkę?** Taka WZ nie daje mu praw do działki, a pozwolenia na budowę bez prawa do dysponowania Twoją działką nie dostanie.
  Podstawa: art. 63 ust. 2 u.p.z.p.; art. 32 ust. 4 pkt 2 Prawa budowlanego

5 Inwestor i wnioski od 1.01.2027 r.

- [ ] **Wybierz działki do wniosków grudniowych:** obowiązujący plan ogólny i obszar uzupełnienia zabudowy. Za każdą WZ bez tytułu zapłacisz 598 zł.
  Podstawa: art. 59 ust. 3 ustawy z 7.07.2023 r.; art. 61 ust. 1 pkt 1a u.p.z.p.

- [ ] **Przygotuj umowę na 2027 r.:** przedwstępną, dzierżawę albo użyczenie z uprawnieniem do robót budowlanych. Jednostronne pismo „zgoda właściciela" to ryzyko – ustawa mówi o stosunku zobowiązaniowym, czyli umowie.
  Podstawa: art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego; art. 63 ust. 1a u.p.z.p.

- [ ] **Kilku współwłaścicieli?** Zbierz pisemne zgody pozostałych, zanim złożysz wniosek w 2027 r. (przy WZ to ocena – sądy orzekały tak przy pozwoleniu na budowę).
  Podstawa: art. 199 k.c.

- [ ] **Oświadczenie składasz pod rygorem odpowiedzialności karnej.** Nie podpisuj go, licząc na umowę, której jeszcze nie masz.
  Podstawa: art. 63 ust. 1b u.p.z.p. w zw. z art. 233 § 6 k.k.

Uwaga. Do 18.11.2026 r. w Dzienniku Ustaw nie było nowego wzoru formularza wniosku i oświadczenia, a dotychczasowy wzór przestaje obowiązywać 1.01.2027 r. Orzeczeń o art. 63 ust. 1a u.p.z.p. jeszcze nie ma, bo przepis nie obowiązuje.

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.