



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DPR-IV.054.3.2026
Warszawa, 21 lipca 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 18411 w sprawie ochrony praw wnioskodawców, którzy złożyli wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy przed wejściem w życie nowych aktów planistycznych

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 18411 z 15 lipca 2026 r. posta na Sejm RP Pana Tomasza Nowaka, w sprawie ochrony praw wnioskodawców, którzy złożyli wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy przed wejściem w życie nowych aktów planistycznych, przekazuję poniższe wyjaśnienia.

Na wstępie należy wyjaśnić, że 24 września 2023 r. weszła w życie reforma planowania przestrzennego wprowadzona ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.; dalej nowelizacja upzp), która zobligowała gminy do sporządzenia planów ogólnych gmin tj. nowych opracowań planistycznych w randze aktu prawa miejscowego, obejmujących całą gminę i sporządzanych wyłącznie w formie cyfrowej. Dokument ten w znacznej mierze zastępuje dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, które na podstawie przepisów ustawy z dnia 30 kwietnia 2026 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 781) zachowują moc nie dłużej niż do 31 sierpnia 2026 r.

Odpowiadając na postawione pytania informuję, że w myśl art. 61 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) datą wszczęcia postępowania na żądanie strony jest dzień doręczenia żądania organowi administracji publicznej. Zgodnie z tym przepisem w postępowaniu administracyjnym polegającym na wydaniu decyzji o warunkach zabudowy ważna jest zatem data założenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

Kolejno wymaga wskazania, że nowelizacja upzp zawiera jednoznaczne przepisy przejściowe regulujące szczegółowo zasady postępowania przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym pozwalające na dokończenie wszczętych postępowań (art. 59 nowelizacji upzp). Od 1 września 2026 r. co do zasady będzie możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy na wniosek złożony przed tym dniem, nawet jeżeli w danej gminie nie zostanie uchwalony plan ogólny gminy. W takich przypadkach przepisy art. 59 ust. 1 i 2 nowelizacji upzp określają stan prawny, który należy brać pod uwagę wydając decyzję o warunkach zabudowy.

Stosownie do art. 59 ust. 2 nowelizacji upzp, do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie nowelizacji upzp i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

- stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.; dalej: upzp) w brzmieniu sprzed wejścia w życie nowelizacji;

- nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a upzp.

Powyższe oznacza, że postępowania prowadzone na wniosek o ustalenie warunków zabudowy złożony w okresie od 24 września 2023 r. do 31 sierpnia 2026 r., w przypadku, gdy w danej gminie nie wszedł w życie plan ogólny, będą mogły być prowadzone na dotychczasowych zasadach (tj. bez wymogu zachowania zgodności z planem ogólnym). Jednocześnie na podstawie art. 59 ust. 3 nowelizacji upzp, wydanie decyzji o warunkach zabudowy na wniosek złożony od 1 września 2026 r. będzie nadal możliwe, ale wyłącznie w sytuacji, kiedy w danej gminie wejdzie w życie plan ogólny, a w przypadku, gdy wniosek dotyczyć będzie terenu położonego w więcej niż jednej gminie - jeżeli w tych gminach wejdą w życie plany ogólne gmin. Tych ograniczeń nie stosuje się w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy na terenach zamkniętych (art. 59 ust. 4 nowelizacji upzp). Termin złożenia wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest zatem rozstrzygający w zakresie przepisów, jakie znajdują zastosowanie w postępowaniu.

Nadmieniam również, że decyzje o warunkach zabudowy wydane przed wejściem w życie nowelizacji upzp zachowują moc. Ponadto wszystkie prawomocne decyzje o warunkach zabudowy stanowią podstawę do ubiegania się o uzyskanie pozwolenia na budowę, niezależnie od terminu, w którym zostały wydane. Wejście w życie planu ogólnego, z którym wydane decyzje okazałyby się niezgodne nie wpłynie na ich ważność i możliwość ich wykorzystania w procesie inwestycyjnym.

Ze względu na sygnalizowane Ministerstwu Rozwoju i Technologii przez samorządy trudności w dotrzymaniu ustawowych terminów wydania decyzji o warunkach zabudowy, spowodowane nagromadzeniem złożonych wniosków, w art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668) zawarto przepis epizodyczny mający na celu wstrzymanie do 31 grudnia 2026 r. bieg terminów, których przekroczenie jest podstawą do nałożenia kary za nieterminowe wydanie decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Jednocześnie pragnę poinformować, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii na chwilę obecną nie planuje podjęcia inicjatywy legislacyjnej w zakresie przepisów obejmujących sprawy decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii