



KANCELARIA ADWOKACKA DR TOMASZ GULLA

WERSJA PRZYKŁADOWA

To jest wersja przykładowa. Pokazuje układ i sposób pracy, a nie gotową odpowiedź. Każda analiza jest przygotowywana indywidualnie i będzie się różnić treścią, zakresem i wnioskami w zależności od stanu faktycznego konkretnej sprawy oraz od stanu prawnego na dzień jej sporządzenia. Ten dokument jest publicznym przykładem standardu „Analiza sprawy” dla sytuacji „inwestycja obok”. Stan faktyczny, daty, strony i liczby są fikcyjne. Podstawy prawne są prawdziwe, według stanu na datę analizy. Wersja publiczna jest skrócona: pełna analiza dla klienta zawiera dodatkowo pełny wykaz orzecznictwa z odniesieniem do sprawy, uzasadnienie przyjętych założeń oraz przewidywane ruchy drugiej strony.

GULLA® KANCELARIA ADWOKACKA • NIERUCHOMOŚCI

ANALIZA SPRAWY

nr 2026/I/000-W • przykład publiczny, wersja skrócona • wersja 1

Deweloper złożył wniosek o warunki zabudowy dla osiemnastu bliźniaków na polu przy granicy Państwa domu. Czy jesteście stroną, czy da się to zatrzymać, a jeśli nie, to co da się wymusić.

DLA	Małżeństwo, właściciele domu jednorodzinnego
NIERUCHOMOŚĆ	działka 1 200 m ² z domem, gmina podmiejska bez planu miejscowego, plan ogólny nie wszedł w życie
DRUGA STRONA	Deweloper: spółka z o.o. spółka komandytowa, zawiązana w 2025 r., kapitał komplementariusza 5 000 zł
INWESTYCJA	18 budynków w zabudowie bliźniaczej (36 lokali) na 1,40 ha, droga wewnętrzna, zjazd na drogę gminną o jezdni 4,5 m; wniosek o WZ z 20.07.2026
SPORZĄDZIŁ	adw. dr Tomasz Gulla, GULLA® Kancelaria Adwokacka
DATA I STAN PRAWNY	8 września 2026 r. • według stanu na ten dzień
STANDARD	„Analiza sprawy” wersja 1.0 z 8.09.2026

Dokument poufny, objęty tajemnicą adwokacką (art. 6 Prawa o adwokaturze). Przeznaczony wyłącznie dla adresatów.

01

WNIOSKI W SKRÓCIE

Wniosek dewelopera został złożony po 1 lipca 2026 roku w gminie bez planu ogólnego, więc decyzja o warunkach zabudowy nie powinna zostać wydana w ogóle. Jeżeli organ mimo to ją wyda, mamy trzy niezależne linie obrony: brak decyzji środowiskowej, brak zabudowy bliźniaczej w sąsiedztwie i zakazy obszaru chronionego. Ale obrona działa tylko wtedy, gdy w ciągu tygodnia zostaną Państwo uznani za stronę.

PYTANIE	ODPOWIEDŹ	PEWNOŚĆ
Czy jesteśmy stroną postępowania?	Tak. Działka graniczy z terenem inwestycji na długości 40 m, a planowane budynki stoją 12 m od Państwa domu. Interes prawny sąsiada bezpośredniego jest w takiej sytuacji uznawany.	BARDZO PRAWDOPODOBNE
Czy organ może wydać WZ na ten wniosek?	Wniosek z 20.07.2026. Od 1.07.2026 wydanie WZ jest możliwe tylko w gminie, w której wszedł w życie plan ogólny. Tu nie wszedł.	BARDZO PRAWDOPODOBNE
Czy inwestycja wymaga decyzji środowiskowej?	Teren leży w obszarze chronionego krajobrazu; powierzchnia przekształcenia ok. 0,57 ha przekracza próg 0,5 ha. Bez decyzji środowiskowej WZ jest wadliwa.	PRAWDOPODOBNE
Czy da się zablokować zabudowę na stałe?	Nie. Można zatrzymać ten wniosek i wymusić mniejszą, dalszą i wolniejszą zabudowę. Pole pozostanie terenem, na którym kiedyś ktoś zbuduje.	PRAWIE PEWNE
Czy należy się odszkodowanie za spadek wartości domu?	Nie przy legalnej inwestycji sąsiada. Wartość chronimy przez parametry zabudowy, nie przez pozew.	PRAWIE PEWNE

Najpilniejsze. Pismo z wnioskiem o uznanie za stronę, wgląd w akta i uwagami do 15.09.2026.

02

CO SPRAWDZILIŚMY I SKĄD

ŹRÓDŁO	CO	DATA	WIARYGODNOŚĆ
BIP gminy	zawiadomienie o wszczęciu z 28.08.2026, rejestr wniosków o WZ, uchwały planistyczne (plan ogólny: przystąpienie 2024, projekt niewyłożony)	2026-09-08	rejestr publiczny
Geoportal krajowy	działki, ortofotomapa 2015–2025 (tempo zabudowy, zadrzewienie), BDOT10k	2026-09-08	rejestr publiczny
Geoserwis GDOŚ	granice obszaru chronionego krajobrazu, rozporządzenie ustanawiające z zakazami	2026-09-08	rejestr publiczny
Krajowy Rejestr Sądowy	odpis pełny spółki dewelopera i komplementariusza	2026-09-08	rejestr publiczny
Ekportal / BIP RDOŚ	sprawdzenie postępowań środowiskowych	2026-09-08	kwerenda własna
Rozporządzenie OOŚ z 10.09.2019 (Dz.U. 2019 poz. 1839), u.p.z.p., ustawa zmieniająca z 7.07.2023 w brzmieniu Dz.U. 2025 poz. 1543, u.o.p., Pr.bud.	teksty autentyczne	2026-09-08	rejestr publiczny

Dane pobieramy samodzielnie z rejestrów, z datą pobrania, nie z relacji stron.

03

STAN FAKTYCZNY

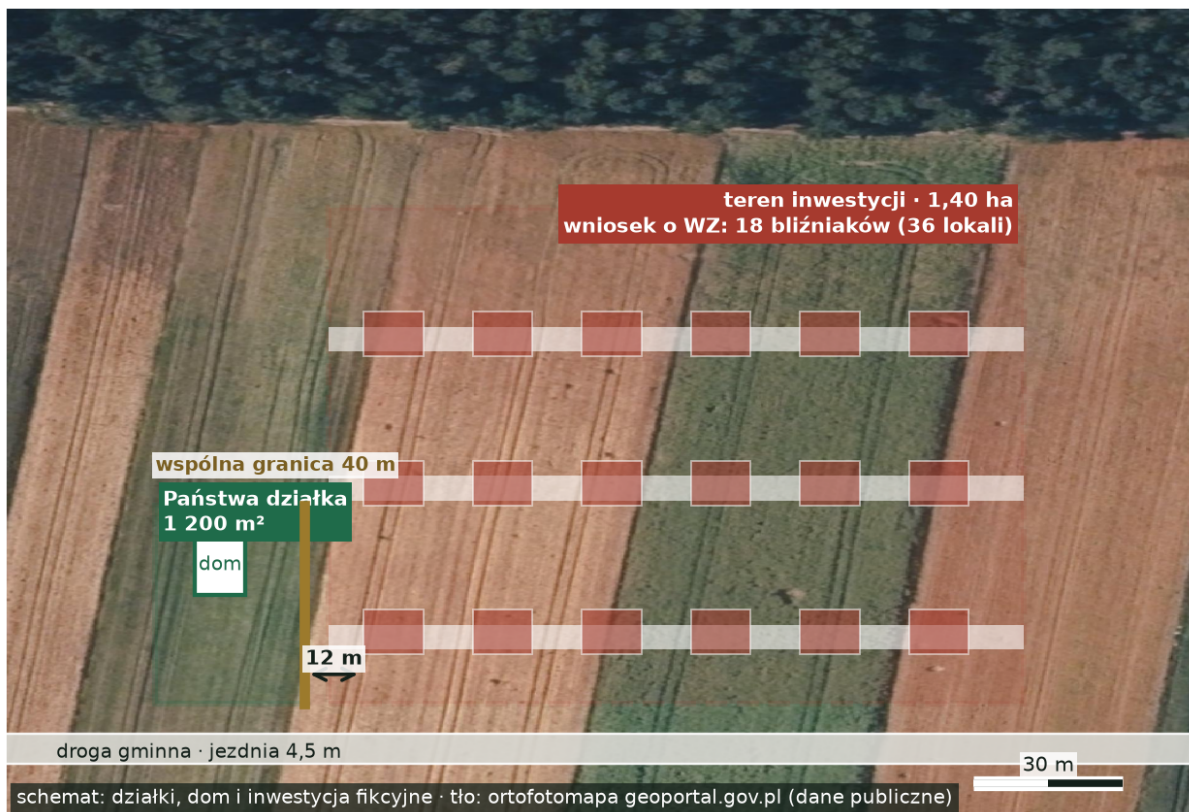
Państwa nieruchomość. Działka 1 200 m² z domem jednorodzinnym z 2012 roku, front 30 m do drogi gminnej. Gmina nie ma planu miejscowego dla tego rejonu; plan ogólny jest w przygotowaniu, ale nie wszedł w życie.

Inwestycja. Sąsiednie pole 1,40 ha kupione przez spółkę celową w marcu 2026 roku. Wniosek o warunki zabudowy z 20.07.2026: 18 budynków w zabudowie bliźniaczej, 36 lokali, 3 drogi wewnętrzne, 36 miejsc postojowych, zjazd na drogę gminną. Pierwszy rząd budynków 12 m od Państwa domu, wzdłuż wspólnej granicy 40 m.

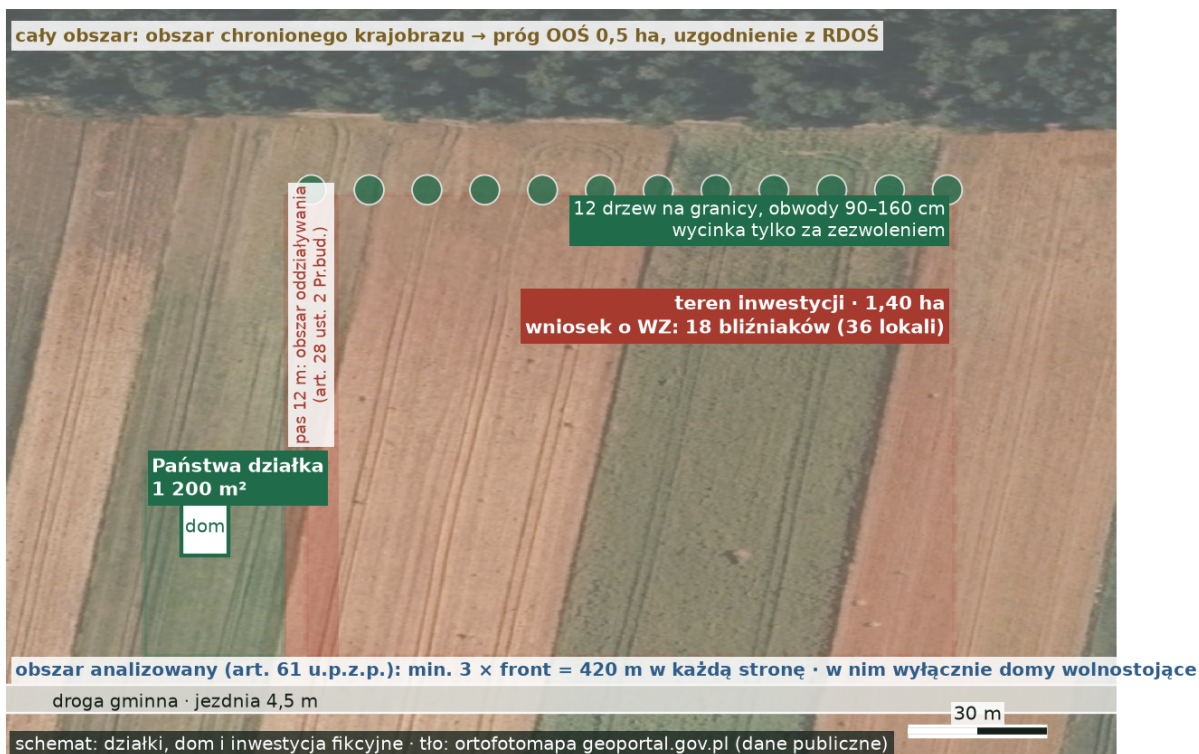
Otoczenie. W promieniu 420 m (trzykrotność frontu terenu inwestycji) wyłącznie domy wolnostojące na działkach 900–1 500 m². Cały rejon w obszarze chronionego krajobrazu. Na północnej granicy terenu 12 drzew o obwodach 90–160 cm.

Oś czasu

III 2026	zakup pola przez spółkę celową (KRS: umowa przeniesienia, cena w akcie)
20.07.2026	wniosek o warunki zabudowy (po dacie granicznej 1.07.2026)
28.08.2026	zawiadomienie o wszczęciu postępowania doręczone sąsiadom; Państwo dowiadują się o inwestycji
8.09.2026	zlecenie analizy; do końca terminu na uwagi 7 dni
2027	plan ogólny gminy: uchwalenie planowane, termin niepewny



MAPA A · sąsiedztwo. Państwa działka i dom, teren inwestycji, planowane budynki według wniosku o WZ, odległość 12 m od domu do pierwszego rzędu. Źródło: geoportal, wniosek o WZ (akta), 2026-09-08.



MAPA B · ograniczenia inwestora. Obszar chronionego krajobrazu (cały kadr), zadrzewienie na granicy, pas przy wspólnej granicy jako obszar oddziaływania, obszar analizowany z art. 61 u.p.z.p. Źródło: GDOŚ, geoportal, opracowanie własne.

Powierzchnia przekształcenia terenu a próg decyzji środowiskowej (§ 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozp. OOŚ)



RYS. 1 · powierzchnia przekształcenia terenu składnik po składniku wobec progu 0,5 ha. Liczby z wniosku o WZ i z praktyki projektowej; ostateczna wartość z projektu zagospodarowania.

Tło map to prawdziwa ortofotomapa z geoportalu (dane publiczne, miejsce przypadkowe). Działki, dom, budynki i drzewa są w tym przykładzie fikcyjne. W prawdziwej analizie wszystkie warstwy pochodzą z rejestrów dla Państwa regionu.

05

STAN PRAWNY

CZEGO DRUGA STRONA NIE MA

Planu ogólnego w gminie, bez którego od 1.07.2026 nie wydaje się WZ. Decyzji środowiskowej, wymaganej przed WZ na obszarze chronionym przy przekształceniu ponad 0,5 ha. Zabudowy bliźniaczej w obszarze analizowanym, którą mógłby „kontynuować”. Zezwolenia na usunięcie drzew na granicy. Uzgodnienia z RDOŚ.

Co deweloper ma. Własność terenu, dostęp do drogi publicznej i wniosek złożony przed uchwaleniem planu ogólnego, co w jego ocenie „zamraża” stare zasady.

Państwa status. Stroną postępowania jest ten, czyjego interesu prawnego dotyczy sprawa (art. 28 KPA). Sąsiad bezpośredni, którego działka graniczy z terenem inwestycji, a planowana zabudowa wpływa na nasłonecznienie, hałas i wartość, spełnia ten warunek.

Dobre sąsiedztwo. Art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. wymaga, żeby nowa zabudowa kontynuowała parametry istniejącej w obszarze analizowanym. W promieniu 420 m nie ma ani jednego bliźniaka.

Środowisko. Obszar chronionego krajobrazu obniża próg decyzji środowiskowej dla zabudowy mieszkaniowej z 2 ha do 0,5 ha powierzchni przekształcenia (§ 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia OOŚ). Składniki z rysunku 1 dają ok. 0,57 ha. Decyzja środowiskowa musi poprzedzać WZ (art. 72 ust. 1 pkt 3 u.o.o.ś.).

Drzewa. Usunięcie drzew o obwodzie powyżej progów z art. 83f ustawy o ochronie przyrody wymaga zezwolenia; usunięcie bez zezwolenia to kara w wysokości dwukrotności opłaty (art. 88–89). Dwanaście drzew na granicy to dla inwestora koszt i czas.

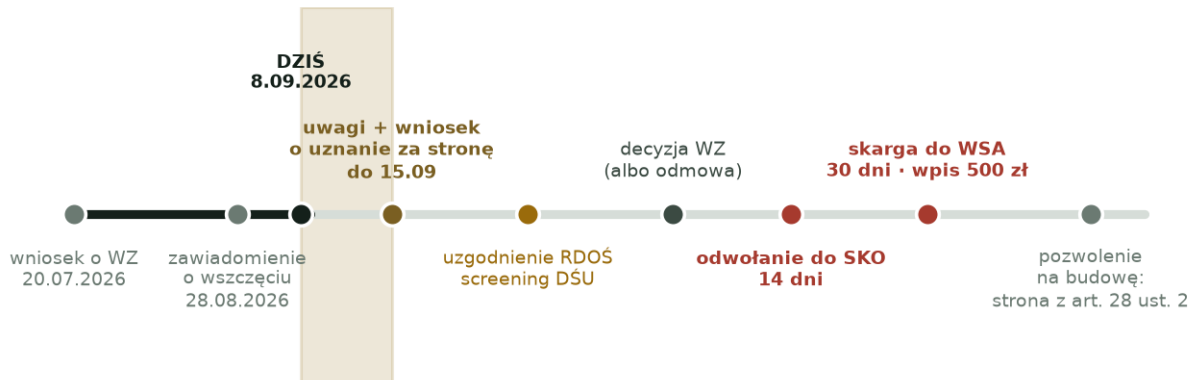
06

TERMINY

TERMIN	OD KIEDY	ILE	DO KIEDY	CO SIĘ STANIE, GDY MINIE
Uwagi i wniosek o uznanie za stronę	28.08.2026 (doręczenie)	7 dni po zapoznaniu	15.09.2026	PRAWIE PEWNE organ wyda decyzję bez Państwa udziału; status strony można jeszcze uzyskać, ale

		z aktami		trudniej
Odwołanie od decyzji WZ do SKO	doręczenie decyzji	14 dni	według doręczenia	PRAWIE PEWNE decyzja stanie się ostateczna; bez opłaty
Skarga do WSA	doręczenie decyzji SKO	30 dni	według doręczenia	PRAWIE PEWNE wpis 500 zł; decyzja stanie się prawomocna
Wygaśnięcie WZ	prawomocność	5 lat	art. 64c u.p.z.p.	PRAWIE PEWNE deweloper musi w tym czasie uzyskać pozwolenie na budowę
Pozwolenie na budowę: udział jako strona	wszczęcie	cały tok	art. 28 ust. 2 Pr.bud.	PRAWDOPODOBNE warunek: Państwa działka w obszarze oddziaływania obiektu; przy 12 m od granicy tak

Oś procedury: gdzie jesteśmy i które terminy biegną (daty przykładowe)



RYS. 2 • oś procedury. Żółte okno: najbliższe siedem dni, w których decyduje się, czy w ogóle będą Państwo uczestnikami sprawy.

CO LICZY SIĘ OD DORĘCZENIA, A NIE OD DATY PISMA

Wszystkie terminy odwoławcze biegną od dnia doręczenia, także przy doręczeniu przez obwieszczenie (wtedy po 14 dniach od publikacji). Proszę zachować koperty i zrzuty ekranu z BIP z datą. Termin siedmiodniowy na uwagi jest wyznaczany przez organ i nie wynika z ustawy; organ może go przedłużyć na wniosek, ale nie musi.

07

CELE I NARZĘDZIA NACISKU

CEL	NARZĘDZIE	PODSTAWA	KOSZT I CZAS	PEWNOŚĆ
Zatrzymać tę decyzję WZ	zarzut prawny w postępowaniu	art. 59 ust. 3 ustawy zmieniającej z 7.07.2023 (Dz.U. 2025 poz. 1543)	pismo w postępowaniu odwołanie 0 zł, skarga 500 zł	BARDZO PRAWDOPODOBNE
Wymusić ocenę środowiskową	pismo w postępowaniu i zawiadomienie organu ochrony środowiska	§ 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozp. OOS; art. 72 ust. 1 pkt 3 u.o.o.ś.	pismo; 2–4 miesiące opóźnienia dla inwestora	PRAWDOPODOBNE
Zmniejszyć gęstość i odsunąć zabudowę	uwagi z analizą sąsiedztwa	art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.; § 12–13 warunków technicznych	pismo z mapą A i B	PRAWDOPODOBNE
Ochronić drzewa na granicy	zgłoszenie do gminy, dokumentacja	art. 83, 83f, 88–89 u.o.p.	pismo, 0 zł	BARDZO PRAWDOPODOBNE

Odszkodowanie za
spadek wartości domu

brak

brak podstawy przy
legalnej inwestycji
sąsiada

nie
rekomendujemy

**PRAWIE
WYKLUCZONE**

Założenia jawne. Powierzchnia przekształcenia policzona ze składników typowych dla takiej zabudowy (rysunek 1). Obszar analizowany przyjęty jako trzykrotność frontu terenu inwestycji.

08

UCZCIWA OCENA SZANS

CEL	OCENA	DLACZEGO
Uzyskać status strony i wgląd w akta	BARDZO PRAWDOPODOBNE	granica wspólna, 12 m do domu
Zatrzymać tę decyzję WZ	BARDZO PRAWDOPODOBNE	przepis przejściowy jest jednoznaczny
Wymusić decyzję środowiskową, jeśli WZ ruszy	PRAWDOPODOBNE	próg 0,5 ha przekroczony w każdym realistycznym wariancie
Zmienić formę zabudowy z bliźniaczej na wolnostojącą	PRAWDOPODOBNE	analiza obszaru daje twardy argument
Zablokować zabudowę pola na stałe	PRAWIE WYKLUCZONE	pole ma dostęp do drogi i sąsiedztwo zabudowane

RYZYKA Z CENĄ

Czas: postępowanie o WZ z odwołaniem 8–14 miesięcy, ze skargą do sądu administracyjnego kolejne 6–12. Koszty własne: wpis 500 zł, ewentualna opinia specjalisty od nasłonecznienia 2 000–3 500 zł. Pełna analiza opisuje też, jakie ruchy drugiej strony przewidujemy i jak na nie odpowiadamy.

09

PLAN DZIAŁANIA

ETAP 1 • DO 15.09.2026 • 0 Zł

Wniosek o uznanie za stronę, wgląd w akta, uwagi

Jedno pismo: wniosek o uznanie za stronę, żądanie wglądu w akta i uwagi do wniosku dewelopera.

My: pismo i mapy. **Państwo:** podpis, złożenie za potwierdzeniem.

ETAP 2 • RÓWNOLEGLE • 0 Zł

Zawiadomienia do RDOŚ i gminy

Zawiadomienia do organu ochrony środowiska i do gminy w sprawach, które wynikają z map A i B.

My: dwa pisma. **Państwo:** zdjęcia z datą.

ETAP 3 • PO DECYZJI • 0–500 Zł

Odwołanie do SKO, w razie potrzeby skarga do WSA

Odwołanie w 14 dni od doręczenia; skarga w 30 dni od decyzji SKO.

Koszty: SKO 0 zł, WSA wpis 500 zł, zwrot przy wygranej.

10

CZEGO POTRZEBUJEMY OD PAŃSTWA

- Zawiadomienie o wszczęciu z kopertą (data doręczenia).
- Zdjęcia granicy i drzew z datą, w miarę możliwości z widoczną numeracją drzew.
- Informacja, czy ktokolwiek z sąsiadów też dostał zawiadomienie i czy chce działać wspólnie (wspólne pismo jest silniejsze, ale wolniejsze).
- Wypis i wyrys z ewidencji gruntów dla Państwa działki.
- Ewentualne wcześniejsze pisma od dewelopera lub gminy, także oferty zakupu.

11

ZASTRZEŻENIA

Analiza dotyczy stanu prawnego na 8 września 2026 r. i opiera się na dokumentach oraz rejestrach wymienionych w sekcji 02. Nie gwarantuje wyniku sprawy. Ocena powierzchni przekształcenia i obszaru analizowanego może się zmienić po udostępnieniu akt. Dokument jest objęty tajemnicą adwokacką i przeznaczony wyłącznie dla adresatów.

O TYM DOKUMENCIE

Standard „Analiza sprawy”, wersja 1.0 z 8 września 2026 r. Metodę i układ dokumentu opracował adw. dr Tomasz Gulla, GULLA® Kancelaria Adwokacka, Gdynia i Słupsk. Wariant „inwestycja obok” wyrasta z wywiadu środowiskowo-planistycznego prowadzonego przez kancelarię we wrześniu 2026.

Ten egzemplarz jest przykładem. Stan faktyczny, daty, strony i liczby są fikcyjne. Nie pochodzą z żadnej sprawy kancelarii.

To jest wersja skrócona przykładu. Pełna analiza dla klienta ma około jednej trzeciej więcej treści: wykaz orzecznictwa z zastosowaniem do sprawy, uzasadnienie założeń liczbowych, taktykę wobec drugiej strony i szczegółową kolejność działań.