

# Ścieżka administracyjna inwestora: Uzyskanie warunków zabudowy i decyzji celu publicznego

*(na podstawie KPA i UPZP (art. 4 ust. 1 i ust UPZP))*

## Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- lokalizację **inwestycji celu publicznego** ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- sposób zagospodarowania terenu i **warunki zabudowy** dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.”

Powyższe wyznacza więc zasadę, że obowiązek uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego następuje tylko w przypadku, gdy **dla danego terenu brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**



## 1. Złożenie wniosku oraz weryfikacja formalna

Po złożeniu wniosku właściwy organ dokonuje weryfikacji:

- Czy wniosek został złożony zgodnie z właściwością miejscową (jeśli nie - wniosek zostaje przekazany do właściwego organu z zawiadomieniem dla wnioskodawcy)

*Podstawa prawna: art. 65 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.*

- Kompletności i poprawności wniosku oraz załączników.** Jeżeli występują braki formalne\*, organ **wzywa do ich uzupełnienia**, wyznaczając minimum **7 dni** od doręczenia wezwania.

*Podstawa prawna: art. 64 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego.*

\*Na przykład, jeżeli planowana inwestycja może znacząco oddziaływać na środowisko lub zdrowie ludzi, przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego może być wymagane uzyskanie **decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach**.

*Podstawa prawna: ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.*

**Brak uzupełnienia** → wniosek pozostaje bez rozpoznania.

*Podstawa prawna: art. 64 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego.*

- **Opłaty:**

**Decyzja o warunkach zabudowy (WZ):**

- 598 zł** - opłata skarbową za wydanie decyzji w pozostałych przypadkach, w szczególności gdy wniosek składa osoba trzecia niebędąca właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości.
- Brak opłaty**, jeżeli wnioskodawca jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym terenu, którego dotyczy wniosek.
- Z opłaty zwolnione są również m.in. jednostki samorządu terytorialnego, jednostki budżetowe oraz organizacje pożytku publicznego.

Jeżeli **opłata skarbową** za wydanie decyzji nie zostanie uiszczona, organ wyznaczy termin jej zapłaty od **7 do 14 dni**. Brak wpłaty w tym terminie skutkuje zwrotem wniosku lub pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

*Podstawa prawna: art. 261 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.*

### **Pełnomocnictwo:**

- 17 zł** - opłata skarbową za złożenie pełnomocnictwa.
- Opłata nie jest pobierana za pełnomocnictwo udzielone najbliższej rodzinie (m.in. małżonkowi, rodzicom, dzieciom, rodzeństwu, dziadkom, wnukom).

Nieuiszczenie opłaty za pełnomocnictwo nie powoduje zwrotu wniosku, jednak może skutkować wszczęciem **postępowania egzekucyjnego**.

### **Termin i sposób zapłaty:**

Opłatę należy uiścić przy składaniu wniosku lub dostarczyć do urzędu w ciągu 3 dni od złożenia wniosku. Wpłaty można dokonać przelewem na rachunek właściwego urzędu miasta lub gminy albo w kasie urzędu. Potwierdzenie zapłaty należy dołączyć do wniosku.

*Podstawa prawna: art. 261 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.*

W przypadku stwierdzenia, że dla terenu objętego wnioskiem obowiązuje plan miejscowy - organ odmawia wszczęcia postępowania w formie postanowienia, na które przysługuje zażalenie.

*Podstawa prawna: art. 61a § 1 i § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*



## **2. Ustalenie stron postępowania**

Po pozytywnej weryfikacji formalnej organ wszczyna postępowanie administracyjne.

*Podstawa prawna: art. 61 § 1 i § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego.*

### **Stronami postępowania są:**

#### **Dla WZ**

- Właściciele i użytkownicy wieczności nieruchomości,
- Podmioty, których nieruchomości znajdują się **w obszarze oddziaływania inwestycji.**

*Podstawa prawna: art. 28 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz art. 53 ust. 1 pkt a-d w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

#### **Dla LCP**

- Właściciele i użytkownicy wieczności nieruchomości,
- Podmioty, których nieruchomości znajdują się **w obszarze oddziaływania inwestycji.\***

\*Strony zawiadamia się w formie obwieszczenia, natomiast inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych terenu, którego dotyczy wniosek zawiadamia się na piśmie.

*Podstawa prawna: art. 28 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz art. 53 ust. 1 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

### **Strony postępowania mają prawo do:**

- otrzymywania zawiadomień i pism w sprawie,
- zapoznania się z aktami sprawy,
- składania uwag, wniosków i wyjaśnień,
- wniesienia odwołania od decyzji.

*Podstawa prawna: art. 10 § 1, art. 73 § 1, art. 127 Kodeksu postępowania administracyjnego.*

- Tryb zawiadamiania:

### **W przypadku postępowania o warunki zabudowy (WZ):**

Jeżeli liczba stron przekracza **20**, organ stosuje zgodnie z art. 49a KPA tryb **zawiadomienia publicznego** (obwieszczenie). Strony muszą być uprzedzone na piśmie o takim zamiarze.

*Podstawa prawna: art. 49 oraz art. 49a Kodeksu postępowania administracyjnego.*

### **W przypadku postępowania w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego (LCP):**

Niezależnie od liczby stron postępowania - dostają to na piśmie.

*Podstawa prawna: art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Od momentu ustalenia stron postępowanie ma charakter sporu administracyjnego, w którym organ musi chronić interes publiczny i interesy stron.

*Podstawa prawna: art. 7 Kodeksu postępowania administracyjnego.*



## **3. Ocena merytoryczna wniosku przez organ**

Organ bada m. in.:

- Czy dla terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP):**

- Jeżeli MPZP zostanie uchwalony w trakcie prowadzonego postępowania → decyzja o warunkach zabudowy oraz decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego **nie może być wydana** - następuje **umorzenie postępowania**. Organ może **zawiesić postępowanie**, jeżeli trwa sporządzanie MPZP dla danego obszaru - maksymalnie na **18 miesięcy**.

*Podstawa prawna: art. 50-58, art. 59 ust. 1, art. 62 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

**Planowana inwestycja musi być zgodna zgodnie z przepisami i zasadami ładu przestrzennego określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności:**

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

1a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych

planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt. 1 tej ustawy;
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2;
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

*Podstawa prawna: art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

W celu dokonania powyższej oceny organ przeprowadza analizę urbanistyczną.

- **W przypadku decyzji o warunkach zabudowy organ sprawdza:** Analizę urbanistyczną sporządza się na podstawie art. 61. ust 5a zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przesłanki z art. 61. ust 1 muszą być spełnione łącznie. Niespełnienie nawet jednej z nich, skutkuje wydaniem dec. odmownej. Wyniki analizy stanowią załącznik do decyzji o warunkach zabudowy.

- **W przypadku inwestycji celu publicznego:** właściwą decyzją jest decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

*Podstawa prawna: art. 50-58, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*



## 4. Wyznaczenie obszaru analizowanego dla WZ

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy organ wyznacza **obszar analizowany**, którego zakres wynosi:

- Trzykrotność szerokości frontu terenu, lecz
- Nie mniej niż **50 m**,
- Nie więcej niż **200 m** od granicy terenu inwestycji (po wejściu w życie planu ogólnego).

Na tym obszarze dokonuje się analizy:

- Funkcji terenów,
- Parametrów technicznych zabudowy,
- Sposobu zagospodarowania okolicznych działek,
- Zgodności z planem ogólnym gminy (po wejściu w życie planu ogólnego)

Analiza urbanistyczna stanowi **podstawę do przygotowania projektu decyzji.**

*Podstawa prawna: art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru analizowanego oraz sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*



## 5. Uzgodnienia projektu decyzji z innymi organami

Organ prowadzący postępowanie występuje o niezbędne uzgodnienia zgodnie z **art. 53 ust. 4** (Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym) m.in. do:

- Organów ochrony środowiska,
- Zarządcy drogi,
- Konserwatora zabytków,
- Służb ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- Organów melioracji, gospodarki wodnej (np. Wody Polskie).
- Spółki celowej

Każdy organ uzgadniający ma:

- 14 dni** na zajęcie stanowiska,
- 21 dni** - w przypadku Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,
- W przypadku Wód Polskich – uzgodnienie następuje w formie decyzji.

Brak stanowiska w terminie = **milcząca zgoda**. Jeśli inwestor nie zgadza się z postanowieniem uzgadniającym, może wnieść **zażalenie** w terminie **7 dni**.

*Podstawa prawna: art. 53 ust. 4–5 c oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 106 oraz art. 141–144 Kodeksu postępowania administracyjnego.*



## 6. Zawiadomienie stron o zebraniu materiałów przy WZ

Przed wydaniem decyzji organ:

- Zawiadamia wszystkie strony** o zgromadzeniu materiału dowodowego,
- Umożliwia **zapoznanie się z aktami**,
- Daje prawo do **złożenia uwag i zastrzeżeń**.

Jeżeli organ przewiduje decyzję odmowną, wskazuje stronom **konkretne przeszkody**, umożliwiając uzupełnienie materiału.

*Podstawa prawna: art. 10 § 1, art. 73 § 1 oraz art. 79a Kodeksu postępowania administracyjnego.*



## 7. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego

Organ wydaje decyzję:

### A. Pozytywną

Gdy:

- Spełnia wymogi ustawowe określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Uzyska pozytywne uzgodnienia

## **B. Odmowną**

Gdy:

- Nie zostały spełnione wszystkie przesłanki określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Nie uzyska pozytywnego uzgodnienia

Decyzja musi być **szczegółowo uzasadniona**.

**Decyzja o warunkach zabudowy (WZ) lub lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULICP) wydawana jest na podstawie:**

- Art. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- W przypadku decyzji o warunkach zabudowy (WZ):
  - art. 59 ust. 1,
  - art. 60 ust. 1 i ust. 4,
  - art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- W przypadku decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULICP):
  - art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego, który nakłada na organ obowiązek rozstrzygnięcia sprawy co do jej istoty decyzją administracyjną.
- Analizy urbanistycznej sporządzonej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, która jest kluczowym elementem uzasadnienia decyzji pozytywnej lub odmownej.

# Środki zaskarżenia



## 1. Odwołanie od decyzji

W przypadku niezadowolenia z rozstrzygnięcia, odwołanie od decyzji przysługuje zarówno inwestorowi, jak i pozostałym stronom postępowania.

W przypadku **decyzji o warunkach zabudowy**, nie jest wymagane szczegółowe uzasadnienie odwołania.

Złożenie odwołania od decyzji skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, chyba że nadano jej rygor natychmiastowej wykonalności.

Odwołanie składa się do:

- Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO)** – jeżeli decyzję wydał wójt/burmistrz/prezydent,
- Ministra Rozwoju i Technologii** – jeżeli decyzję wydał wojewoda.

Odwołanie składa się **za pośrednictwem organu, który wydał decyzję**, w terminie:

- 14 dni od otrzymania decyzji.**

Możliwe jest **zrzeczenie się prawa do odwołania**, co przyspiesza uprawomocnienie się decyzji.

*Podstawa prawna: art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2, art. 130 § 4 oraz art. 131 Kodeksu postępowania administracyjnego, art. 17 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.*



## 2. Zażalenie na postanowienia w toku postępowania

Jeśli **nie zgadzasz się** z postanowieniem organu (np. uzgodnieniem z organem zewnętrznym), **możesz złożyć zażalenie jeżeli możliwość jego wniesienia wynika z przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego albo przepisów szczególnych.**

- W terminie **7 dni** od dnia doręczenia postanowienia,
- Za pośrednictwem organu prowadzącego sprawę,
- Do organu wskazanego w postanowieniu (zwykle organ wyższego stopnia).

*Podstawa prawna: art. 141 § 1, art. 142 oraz art. 144 Kodeksu postępowania administracyjnego.*



**PROJEKTY SPOŁECZNE**

  
STUDENTÓW  
UNIwersytetu VIZJA