

# INFORMACJA DO WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO ALBO WARUNKÓW ZABUDOWY

Referat Gospodarki Gminnej  
tel. (032) 225 75 03, (032) 225 75 04 wew. 35, pok. nr 308

## Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.) zwana dalej ustawą p.z.p.

## W celu ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy:

1. Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy (zwany dalej wnioskiem o warunki zabudowy).
2. Załączniki do wniosku o warunki zabudowy:
  - 2.1. mapa zasadnicza lub, w przypadku jej braku, mapa ewidencyjna, pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujące teren, którego wniosek dotyczy, wraz z obszarem, na który inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000 w postaci:
    - 2.1.1 papierowej – 4 egzemplarze obejmujące obszar:
      - a) o odległości nie mniejszej niż **trzykrotna** szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o warunki zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów (odległość mierzy się od każdej z granic działki) i nie więcej niż 200 metrów;
      - b) o odległości nie mniejszej niż **trzykrotna** szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o warunki zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów (odległość mierzy się od każdej z granic działki) lecz nie większej niż 200m - w przypadku wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy **do 70 m<sup>2</sup>**, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora;
    - 2.1.2 elektronicznej – w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, dostarczone wraz z licencją na mapy, obejmujące obszar:
      - a) o odległości nie mniejszej niż **trzykrotna** szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o warunki zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów (odległość mierzy się od każdej z granic działki);
      - b) o odległości nie mniejszej niż **trzykrotna** szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o warunki zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów (odległość mierzy się od każdej z granic działki) lecz nie większej niż 200m - w przypadku wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy **do 70 m<sup>2</sup>**, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora;

**Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.**

**Uwaga:** Wszystkie egzemplarze map muszą być oryginalne, zakupione w Powiatowym ośrodku Geodezji i Kartografii w Bieruniu lub jako wydruki poświadczone przez Powiatowy Ośrodek Geodezji i Kartografii w Bieruniu w raz z licencją na te mapy (art. 48a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne).

- 2.2. Określenie granic terenu objętego wnioskiem, jeśli teren inwestycji stanowi część działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych, przedstawione w formie graficznej na mapach zasadniczych lub ewidencyjnych wymienionych w punkcie 2.1.;
- 2.3. Określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie graficznej na wyżej wymienionych mapach zasadniczych lub ewidencyjnych wymienionych w punkcie 2.1.;
- 2.4. określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko; w tym: Kopia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia dla inwestycji wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U 2019r. poz. 1839);
- 2.5. Dokumenty potwierdzające zapewnienie dostępu inwestycji do infrastruktury technicznej, w tym w zakresie dostaw energii i w zakresie dostaw wody oraz odbioru ścieków socjalno-bytowych, a w przypadku ogrzewania gazowego również zapewnienie dostawy gazu, jeżeli istniejące uzbrojenie terenu nie jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego – warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze **umowy** zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem (art. 61 ust. 5 ustawy p.z.p.) - dopuszczamy zapewnienie dostawy mediów w formie warunków przyłączenia do sieci;
- 2.6. Klauzula RODO wypełniona przez każdego z wnioskodawców lub każdego pełnomocnika;
- 2.7. pełnomocnictwo albo dokument stwierdzający udzielenie dla każdej osoby upoważnionej i upoważniającej występującej w imieniu wnioskodawcy/wnioskodawców - **oryginał lub jego odpis poświadczony za zgodność z oryginałem** przez notariusza albo przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego adwokatem, radcą prawnym, rzecznikiem patentowym lub doradcą podatkowym. Dokumentem stwierdzającym udzielenie prokury może być również odpis aktualny z KRS (wydany w sądzie albo pobrany samodzielnie zgodnie z art. 4 ust. 4aa ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym).
- 2.8. odpis z krajowego Rejestru Sądowego określający osoby mające prawo do reprezentowania firmy lub organizacji w przypadku występowania w imieniu firmy lub organizacji;
- 2.9. dowód zapłaty opłaty skarbowej za pełnomocnictwo to **17 zł** od każdej osoby upoważnionej i upoważniającej (zwolnione z opłaty jest pełnomocnictwo udzielane małżonkowi, wstępnemu, zstępnemu lub rodzeństwu oraz innym zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej - co należy udowodnić we wniosku) - uiszczonej w kasie Urzędu Gminy lub w formie przelewu na rachunek Urzędu Gminy: 42 1240 4227 1111 0000 4841 1466;

- 2.10. dowód zapłaty opłaty skarbowej za decyzję o warunkach zabudowy w wysokości **598 zł** uiszczonej w kasie Urzędu Gminy lub w formie przelewu na rachunek Urzędu Gminy: 42 1240 4227 1111 0000 4841 1466 (nie podlega opłacie skarbowej wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego terenu, którego wniosek dotyczy);

**Obowiązek zapłaty opłaty skarbowej powstaje z chwilą dokonania zgłoszenia lub złożenia wniosku o dokonanie czynności urzędowej. Dowód zapłaty należy dołączyć do wniosku.**

- 2.11. w przypadku lokalizacji składowiska odpadów należy opisać i określić:
- 2.11.1 docelową rzędną składowiska odpadów,
  - 2.11.2 roczną i całkowitą ilość składowanych odpadów oraz rodzaje składowanych odpadów,
  - 2.11.3 sposób gromadzenia, oczyszczania i odprowadzania ścieków,
  - 2.11.4 sposób gromadzenia, oczyszczania i wykorzystywania lub unieszkodliwiania gazu składowiskowego.
3. Do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dołącza się decyzje, których obowiązek dołączenia wynika z odrębnych przepisów, w szczególności decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.).
4. Nie można uzależnić wydania decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków.
5. Zamiast oryginału dokumentu, wymienionego w punkcie 2.4. i 2.5., strona może złożyć wraz z wnioskiem o warunki zabudowy kopię dokumentu, po wcześniejszym okazaniu oryginału dokumentu pracownikowi Urzędu Gminy zajmującemu się sprawą. Przepis art. 76a § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

### **Warunki konieczne do wydania decyzji:**

Art. 61. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„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 funkcji, 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 sporządzaniu miejscowych

planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. poz. 139, z późn. zm.);

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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023r. poz. 595), 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.

(...)

1a. Przepisu ust. 1 pkt 1a nie stosuje się do inwestycji:

- 1) zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego;
- 2) w zakresie budowy obiektu budowlanego polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie.

2. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 1a nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

2a. (uchylony)

3. Przepisów ust. 1 pkt 1–2 nie stosuje się do:

- 1) linii kolejowych, dróg i lotnisk;
- 2) obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) instalacji odnawialnego źródła energii;
- 4) urządzeń wodnych;
- 5) stacji paliw;
- 6) ogólnodostępnych stacji ładowania w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektro-mobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 875, 1394, 1506 i 1681);
- 7) obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki rolnej w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego;
- 8) zalesienia terenu;
- 9) obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej;
- 10) pól biwakowych, wież widokowych, kładek, szlaków turystycznych, w tym ścieżek dydaktycznych, miejsc widokowych oraz parkingów służących obsłudze turystyki.

4. Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

5. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze **umowy** zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

5a. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w

odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak nie mniejszej niż 50 m oraz nie większej niż 200 m, i przeprowadza na nim analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1a. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę. (...)"

### **Kto może wystąpić z wnioskiem:**

Wnioskodawcą może być osoba fizyczna, osoba prawna, państwowa i samorządowa jednostka organizacyjna oraz organizacja społeczna. Wnioskodawca może działać przez pełnomocnika, którym może być wyłącznie osoba fizyczna.

### **Termin załatwienia sprawy:**

Decyzję otrzymasz do 90 dni albo 21 dni (dla wolno stojącego nie więcej niż dwukondygnacyjnego budynku mieszkalnego jednorodzinного o powierzchni zabudowy do 70m<sup>2</sup>) albo do 65 dni dla inwestycji celu publicznego od dnia złożenia kompletnego wniosku.

Do tego czasu nie wliczamy:

- terminów uzgodnień z innymi organami,
- okresów zawieszenia postępowania,
- czasu potrzebnego na uzupełnienie lub korektę wniosku.

### **Tryb odwoławczy i prawomocność:**

Odwołanie składa się za pośrednictwem Wójta Gminy do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach w terminie 14 dni od jego otrzymania.

Po tym terminie decyzja staje się prawomocna. Wnioskodawca, po upływie prawa do odwołania każdej ze stron postępowania, może wystąpić do Wójta Gminy o potwierdzenie prawomocności decyzji.

Wnioskodawca i strony mogą złożyć oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania od decyzji. Dzień po złożeniu ostatniego oświadczenia decyzja staje się prawomocna. W tym celu wypełnij wniosek: „Oświadczenie strony o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy”.

### **Dodatkowe informacje i procedury:**

- Jeśli wniosek będzie niekompletny wezwiemy Cię do jego uzupełnienia. Nieuzupełnienie dokumentacji w terminie skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania. Będziesz musiał wtedy złożyć nowy wniosek.
- W przypadku zmiany adresu zamieszkania/korespondencji przez wnioskodawcę, pełnomocnika lub stronę w trakcie postępowania administracyjnego o ustalenie warunków zabudowy, wyżej wymienione osoby mają obowiązek zgłosić ten fakt poprzez złożenie w Urzędzie Gminy albo przesłanie na skrytkę e-puap Urzędu Gminy „Informacji o zmianie swojego adresu”. W innym przypadku korespondencja w danej sprawie będzie dostarczana na adres wskazany we wniosku lub adres widniejący w ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Bieruniu.
- Obowiązek uzyskania opinii właściwych organów w toku postępowania wydłuża postępowanie administracyjne o czas oczekiwania na uzgodnienie.

- Dla tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi nieruchomości.
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem decyzji o warunkach zabudowy.
- Decyzja o warunkach zabudowy może być przeniesiona, za zgodą strony, na rzecz której została wydana, na rzecz innej osoby, jeśli przejmuje ona wszystkie warunki wynikające z decyzji – należy wypełnić wniosek: „Wniosek o przeniesienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy”.

### **Pomocne dane:**

1. Mapy można uzyskać m.in. w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, Bieruń, ul. Św. Kingi 1, tel. +48 32 226 91 50, [www.powiatbl.pl](http://www.powiatbl.pl).
2. Umowę/warunki przyłączenia na dostawę wody i odbiór ścieków można uzyskać w Gminnej Spółce Komunalnej Sp. z o.o., ul. Techników 18, Chełm Śląski, tel. (32) 225-76-92, (link do wniosku o wydanie warunków przyłączenia do sieci wodno-kanalizacyjnej <http://gskchelmsl.pl/klient/dokumenty-do-pobrania/> )
3. Umowę/warunki przyłączenia na dostawę energii elektrycznej można uzyskać w Tauron Dystrybucja S.A. w dowolnym punkcie obsługi klienta (link do wniosku o warunki przyłączenia do sieci energetycznej: <https://www.tauron-dystrybucja.pl/przylaczenie-do-sieci/dokumenty-do-pobrania> ).
4. Umowę/warunki przyłączenia na dostawę gazu można uzyskać w Polskim Górnictwie Naftowym i Gazownictwie S.A. w dowolnym punkcie obsługi klienta (link do wniosku o warunki przyłączenia do sieci gazowej: [https://pgnig.pl/documents/10184/1839862/Wniosek+o+okreslenie+warunk%C3%B3w+BI\\_O\\_KI.1.A\\_052018\\_PGNiG+OD\\_INT.pdf/1d89540e-617a-45dc-9cd6-df51630bbd76](https://pgnig.pl/documents/10184/1839862/Wniosek+o+okreslenie+warunk%C3%B3w+BI_O_KI.1.A_052018_PGNiG+OD_INT.pdf/1d89540e-617a-45dc-9cd6-df51630bbd76) ).
5. Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych: <https://stat.gov.pl/Klasyfikacje/doc/pkob/pdf/pkob.pdf>

### **Miejsce załatwienia sprawy:**

Urząd Gminy w Chełmie Śląskim, ul. Konarskiego 2, 41-403 Chełm Śląski  
 Skrytka e-puap: /aavw21y021/  
 Referat Gospodarki Gminnej.  
 Główny Specjalista: mgr inż. arch. Marzena Zawartka  
 Starszy Inspektor: mgr inż. Ewa Rzepka-Kulik  
 II piętro, pokój nr 308  
 Tel. (0 32) 225 75 03, 225 75 04 wew. 35.

### **Godziny urzędowania:**

Główny Specjalista: mgr inż. arch. Marzena Zawartka  
 - w poniedziałek od 7:30 – 14:30  
 - we wtorek od 9:00 – 17:00  
 - w środę od 7:30 – 10:00  
 Starszy Inspektor: mgr inż. Ewa Rzepka-Kulik  
 - w poniedziałek od 7:30 – 15:30

- we wtorek od 9:00 – 17:00
- w środę od 7:30 – 15:30
- czwartek od 7:30 – 15:30
- piątek od 7:30 – 14:00