

<b>KARTA USŁUGI – ZMIANA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY</b>	
Urząd Miasta i Gminy w Wysokiej Plac Powstańców Wielkopolskich 20/21 89-320 Wysoka	Sprawa prowadzona przez: stanowisko ds. planowania przestrzennego Karta Usług nr PP/4
<b>Podstawa prawna:</b>	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisy szczególne
<b>Wymagane dokumenty:</b>	- formularz „Wniosek o zmianę decyzji warunkach zabudowy”; - określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000 (opcjonalne)
<b>Oplaty:</b>	- opłata skarbową za zmianę decyzji o warunkach zabudowy: 10 zł, główne zwolnienia: sprawy dotyczące budownictwa mieszkaniowego, jednostki budżetowe, samorządu terytorialnego i organizacje pożytku publicznego;  - opłata skarbową za pełnomocnictwo (opcjonalne): 17 zł, główne zwolnienia: pełnomocnictwo udzielone mężowi, żonie, dzieciom, rodzicom, dziadkom, wnukom lub rodzeństwu;  <b>gdzie zapłacić:</b> opłatę skarbową można wnieść na konto urzędu nr 34 8940 0007 0000 0169 2000 0022 bądź w kasie urzędu, gotówką lub kartą, (II piętro budynku), Urząd Miasta i Gminy w Wysokiej Plac Powstańców Wielkopolskich 20/21, 89-320 Wysoka
<b>Miejsce złożenia dokumentów:</b>	kancelaria – biuro nr 26-28 (II piętro budynku) Urząd Miasta i Gminy w Wysokiej Plac Powstańców Wielkopolskich 20/21, 89-320 Wysoka
<b>Godziny pracy:</b>	w poniedziałki w godzinach 7 <sup>00</sup> -17 <sup>00</sup> , od wtorku do piątku w godzinach 7 <sup>00</sup> -15 <sup>00</sup>
<b>Miejsce załatwienia sprawy:</b>	stanowisko ds. planowania przestrzennego – biuro nr 25 (II piętro budynku) Urząd Miasta i Gminy w Wysokiej Plac Powstańców Wielkopolskich 20/21, 89-320 Wysoka
<b>Kontakt:</b>	Urząd Miasta i Gminy w Wysokiej Plac Powstańców Wielkopolskich 20/21, 89-320 Wysoka Tel. +48 (67) 2871004 wewn. 44 lub 2871812, fax +48 (67) 2871080 email kancelaria: <a href="mailto:office@gminawysoka.pl">office@gminawysoka.pl</a> email stanowisko ds. planowania przestrzennego: <a href="mailto:budownictwo@gminawysoka.pl">budownictwo@gminawysoka.pl</a>
<b>Termin załatwienia sprawy:</b>	sprawa zostanie załatwiona w ciągu miesiąca; w szczególnych przypadkach, termin ten może się wydłużyć do dwóch miesięcy, o czym urząd poinformuje wszystkie strony postępowania
<b>Tryb odwoławczy:</b>	odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Wysoka
<b>Inne informacje:</b>	PONIŻEJ SZEROKI OPIS KAŻDEJ CZYNNOŚCI KTÓRA ZOSTANIE PRZEPROWADZONA W SPRAWIE

# Zmiana decyzji o warunkach zabudowy

Nie odpowiadają ci ustalenia wydanej decyzji o warunkach zabudowy? Chcesz je zmienić? Złóż wniosek o zmianę decyzji o warunkach zabudowy. Przeczytaj opis usługi i dowiedz się kiedy i jak możesz to zrobić.

## Jak załatwić sprawę

Sprawę można załatwić:

- podczas wizyty w urzędzie
- listownie
- elektronicznie; wyślij pismo online wykorzystując bezpłatny podpis elektroniczny

## Co powinieneś wiedzieć i kto może skorzystać z usługi

1. Jeśli chcesz zmienić posiadaną decyzję o warunkach zabudowy, złóż wniosek o zmianę decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ich zmianie wydaje burmistrz, na terenie którego znajduje się nieruchomość, której dotyczy decyzja. Postępowanie prowadzone jest przez urząd obsługujący ww. organ. Jeśli decyzję otrzymałeś od Burmistrza Miasta i Gminy Wysoka, wniosek złóż w Urzędzie Miasta i Gminy w Wysokiej. Warto wiedzieć, że przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie regulują kwestii zmiany decyzji o warunkach zabudowy. Taka zmiana może zostać dokonana na podstawie przepisów art. 155 Kodeksu postępowania administracyjnego (k.p.a.). Możesz otrzymać decyzję w sprawie zmiany wydanej decyzji o warunkach zabudowy, jeśli:

- **jesteś adresatem decyzji** – czyli decyzja była wydana tobie. Jeśli decyzję wydano innemu inwestorowi, od którego kupiłeś nieruchomość, najpierw musisz uzyskać decyzję o przeniesieniu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.
- **wydana decyzja jest ostateczna** – ma to miejsce, jeżeli żadna ze stron postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy nie złożyła odwołania w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji o warunkach zabudowy, ewentualnie zakończona została procedura odwoławcza;
- **strony wyraziły zgodę na zmianę decyzji o warunkach zabudowy** – przy czym przez strony należy rozumieć inne osoby lub podmioty, będące stronami postępowania dotyczącego decyzji;
- **decyzja o warunkach zabudowy jest ważna**, tzn. nie została wygaszona – np.: gdy dla obszaru, którego ona dotyczy wydano decyzję o pozwoleniu na budowę dla innego inwestora, albo dla obszaru, którego dotyczy decyzja uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o ustaleniach sprzecznych z decyzją o warunkach zabudowy.

W przypadku, gdy nie znasz odpowiedzi na powyżej wymienione zagadnienia, skontaktuj się z urzędem, który wydał decyzję o warunkach zabudowy.

2. Przepisy oraz orzecznictwo nie regulują precyzyjnie w jakim zakresie może być zmieniona decyzja o warunkach zabudowy. Zmiana decyzji o warunkach zabudowy jest decyzją

uznaniową i możliwa jest odmowa zmiany decyzji o warunkach zabudowy, jeśli:

- decyzja jest wadliwa
- zmieniany jest przedmiot inwestycji np. budynek służby zdrowia ma być zmieniony na budynek biurowy, lub
- zakres zmian wykracza poza wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (tzw. analizy urbanistycznej) wykonanej w trakcie postępowania o ustalenie warunków zabudowy

## Kiedy powinieneś załatwić sprawę

W dowolnym momencie

## Gdzie załatwisz sprawę

Usługę można zrealizować w:

W Urzędzie Miasta i Gminy  
Pl. Powstańców Wielkopolskich 20/21  
89-320 Wysoka

Składanie wniosku – kancelaria pok. Nr 26-28

Inspektor ds. planowania przestrzennego – pok. Nr 25

## Co zrobić krok po kroku

### 1. Przygotuj i złóż wniosek o zmianę decyzji o warunkach zabudowy

#### Dokumenty

**Formularz wniosku możesz pobrać z BIP Urzędu Miasta i Gminy Wysoka**

Wniosek musisz złożyć jako oryginał.

Przepisy nie regulują, co powinien zawierać wniosek o wydanie decyzji o zmianie decyzji o warunkach zabudowy. W praktyce we wniosku powinieneś podać następujące informacje:

- dane wnioskodawcy (imię i nazwisko lub nazwę, adres zamieszkania albo siedzibę),
- dane ułatwiające identyfikację zmienianej decyzji o warunkach zabudowy (numer i datę decyzji oraz znak sprawy, adresata i przedmiot decyzji),
- dane adresowe i geodezyjne inwestycji,
- zakres wnioskowanych zmian.

Do wniosku dołącz – jeśli ją masz – zgodę stron na zmianę decyzji o warunkach zabudowy. Przyspiesza to postępowanie, ale nie jest obowiązkowe. Pamiętaj jednak, że docelowo strony ustala urząd. Zgoda stron na zmianę decyzji powinna zostać wyrażona na piśmie lub zaprotokołowana w urzędzie.

## **Ważne**

Jeśli nie dostarczysz zgody, urząd sam wystąpi o nią w trakcie załatwiania sprawy. Brak zgód stron nie jest brakiem formalnym i urząd **nie może wezwać cię** o ich dostarczenie w trybie art. 64 § 2 k.p.a. Jeżeli nie będzie możliwe uzyskanie zgody stron (np. strona postępowania nie wyrazi zgody na zmianę decyzji), to urząd nie będzie mógł wydać decyzji o zmianie warunków zabudowy. W takim przypadku wystąp o nową decyzję o warunkach zabudowy.

### **2. Urząd sprawdzi kompletność i poprawność twojego wniosku oraz załączników**

1. Jeśli błędnie wypełnisz wniosek, nie dołączysz wszystkich dokumentów lub nie zapłacisz opłaty skarbowej za wydanie decyzji o zmianie warunków zabudowy lub za złożenie ewentualnego pełnomocnictwa, to urząd wezwie cię do uzupełnienia braków. Termin na to ustali urząd. Będzie to co najmniej 7 dni – licząc od dnia, w którym otrzymasz wezwanie. Jeżeli tego nie zrobisz w podanym terminie, to wniosek zostanie pozostawiony bez rozpoznania – czyli urząd nie załatwi twojej sprawy.

2. Brakujące dokumenty lub poprawiony wniosek złóż do tego samego urzędu, w którym złożyłeś wniosek o zmianę decyzji o warunkach zabudowy.

### **3. Urząd ustali strony postępowania i zawiadomi je o wszczęciu postępowania**

1. Jeżeli twój wniosek o zmianę decyzji o warunkach zabudowy był kompletny, lub uzupełniłeś brakujące dokumenty, to urząd ustala strony postępowania administracyjnego i zawiadamia je o wszczęciu postępowania. Za stronę będzie uznany każdy, którego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie (jako wnioskodawca również będziesz stroną postępowania). W praktyce, w postępowaniu o zmianę decyzji o warunkach zabudowy stronami postępowania są właściciele i użytkownicy wieczysti nieruchomości, na które oddziałuje planowana inwestycja. Przez obszar oddziaływania należy rozumieć teren wokół twojej inwestycji, którego sposób zagospodarowania (w tym zabudowy) może zostać ograniczony przez twoją inwestycję.

2. Zawiadomione strony mają prawo do czynnego udziału na każdym etapie postępowania. Przed wydaniem decyzji o zmianie warunków zabudowy mogą one wypowiedzieć się co do zebranych materiałów i dokumentów. Na każdym etapie postępowania urząd ma prawo wezwać osoby (np. ciebie, twojego pełnomocnika oraz inne strony) do udziału w podejmowanych czynnościach i do złożenia wyjaśnień osobiście, przez pełnomocnika lub na piśmie.

### **4. Urząd sprawdza czy może zmienić decyzję o warunkach zabudowy**

#### **Kiedy urząd umarza lub zawiesza wszczęte postępowanie**

1. W pierwszej kolejności urząd sprawdza, czy dla obszaru objętego wnioskiem nie uchwalono – już po wydaniu decyzji o warunkach zabudowy – planu miejscowego o

ustaleniach innych niż zawarte są w treści zmienianej decyzji. Jeśli taki plan obowiązuje, to urząd wyda ci decyzję o umorzeniu postępowania (w trybie art. 105 § 2 k.p.a.).

2. Przepisy nie precyzują, czy urząd może z własnej inicjatywy zawiesić postępowanie w sprawie zmiany decyzji o warunkach zabudowy w przypadku, gdy przystąpiono do sporządzania planu miejscowego dla terenu objętego wnioskiem, albo urząd przewiduje przystąpienie do sporządzania takiego planu.

### **Co sprawdza urząd prowadząc postępowanie**

Zakres oceny wniosku o zmianę warunków zabudowy zależy od specyfiki sprawy (inwestycji). Zgodnie z orzecznictwem, zmiana decyzji o warunkach zabudowy nie może wykroczać poza granice sprawy administracyjnej, rozstrzygniętej decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Oznacza to, że zmiana decyzji następuje w granicach ustaleń analizy urbanistycznej wykonanej przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Na podstawie analizy wyznacza się następujące parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- linię zabudowy,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu,
- szerokość elewacji frontowej,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki,
- geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych).

### **Czy możesz zmienić powierzchnię obiektu handlowego**

Jeśli twój wniosek o zmianę decyzji o warunkach zabudowy dotyczy obiektu handlowego, jego zmieniona powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000 m<sup>2</sup>. Jeśli przekroczy, nie otrzymasz zgody na zmianę decyzji. Obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> może zostać zrealizowany wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pamiętaj, że we wniosku o zmianę decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu handlowego musisz podać jego powierzchnię sprzedaży. Jest to powierzchnia przeznaczona do sprzedaży detalicznej, gdzie odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów. Nie wlicza się do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, czyli powierzchni magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej, itp.

### **Zmiana decyzji a zwiększenie oddziaływania na środowisko**

Jeśli zmiana decyzji o warunkach zabudowy dotyczy inwestycji mogącej znacząco oddziaływać na środowisko – określonej w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – to sprawdź, czy zmiana nie zwiększy oddziaływania na środowisko. Będzie tak, jeśli inwestycja przekroczy parametry graniczne, które określone są w tym rozporządzeniu. Spowoduje to, że będziesz musiał uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

### **Kiedy urząd uzgadnia projekt decyzji**

Projekt decyzji o zmianie warunków zabudowy – tak samo jak przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy – może być uzgadniany z innymi urzędami (np. w kwestii ochrony

środowiska, obsługi komunikacyjnej, ochrony zabytków). Będzie tak, jeśli zmiana decyzji wykracza poza warunki wynikające z uzgodnień uzyskanych przed wydaniem decyzji pierwotnej. W takim przypadku wydanie decyzji o zmianie warunków zabudowy może zostać uzależnione od tego uzgodnienia. Urząd uzgadniający ma 14 dni na zajęcie stanowiska – licząc od dnia otrzymania wystąpienia o uzgodnienie (z wyjątkiem regionalnego dyrektora ochrony środowiska, który powinien wyrazić stanowisko w ciągu 21 dni). Jeżeli w tym terminie odpowiedni urząd nie zajmie stanowiska, to uzgodnienie uważa się za dokonane. Uzgodnienie wydawane jest w formie postanowienia – możesz na nie złożyć zażalenie.

### **Kto może zapoznać się z materiałami**

Przed wydaniem decyzji urząd zawiadomi wszystkie strony postępowania o zebraniu kompletu materiałów oraz możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań (zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego). Jeśli jest ryzyko, że otrzymasz decyzję odmowną, to urząd wskaże ci zależne od ciebie warunki, których nie spełniłeś. Aby je spełnić możesz w terminie wyznaczonym przez urząd złożyć dodatkowe dokumenty.

## **5. Otrzymasz decyzję o zmianie decyzji o warunkach zabudowy**

1. Po zebraniu wszystkich dokumentów, uzgodnień oraz ewentualnych uwag i wniosków stron postępowania urząd wyda ci decyzję o zmianie warunków zabudowy. Decyzja zostanie również doręczona wszystkim stronom postępowania.
2. Zmieniona decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień innych osób. Decyzja wiąże urząd wydający pozwolenie na budowę. Oznacza to, że nie można wydać pozwolenia na budowę niezgodnego z decyzją o warunkach zabudowy.
3. Jeśli nie są spełnione warunki wynikające z przepisów prawa, to otrzymasz decyzję o odmowie zmiany decyzji o warunkach zabudowy.

Oprócz decyzji zmieniającej, w zależności od zakresu zmian decyzji pierwotnej, możesz otrzymać zmieniony załącznik graficzny do decyzji.

## **Ile zapłacisz**

**10 zł – opłata skarbową za wydanie decyzji o zmianie warunków zabudowy**

**17 zł – opłata skarbową za złożenie pełnomocnictwa (opcjonalnie)**

1. Nie płacisz za wydanie decyzji o zmianie decyzji o warunkach zabudowy w sprawach budownictwa mieszkaniowego.
2. Opłatę skarbową za złożenie pełnomocnictwa płacisz, jeśli jesteś reprezentowany w sprawie przez pełnomocnika. Nie zapłacisz za pełnomocnictwo udzielane mężowi, żonie, dzieciom, rodzicom lub rodzeństwu.

3. Opłatę skarbową powinieneś zapłacić z chwilą złożenia wniosku o zmianę decyzji o warunkach zabudowy. Dostarcz dowód uiszczenia opłaty skarbowej w ciągu 3 dni od złożenia wniosku – zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej. Jako dowód zapłaty możesz dołączyć wydruk potwierdzający dokonanie operacji bankowej.

4. Opłaty skarbowej nie płacą m.in. jednostki budżetowe, samorządu terytorialnego, organizacje pożytku publicznego.

**Gdzie zapłacić:** opłatę skarbową za wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego możesz wnieść na konto urzędu nr **34 8940 0007 0000 0169 2000 0022** bądź w kasie urzędu (II piętro) gotówką lub kartą.

## **Ile będziesz czekać**

Twoja sprawa zostanie załatwiona w ciągu miesiąca. W szczególnych przypadkach, termin ten może się wydłużyć do dwóch miesięcy, o czym poinformuje cię urząd.

Do tego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa na wykonanie czynności, uzyskanie uzgodnień, opinii, czy też okresów zawieszenia postępowania. Ponadto wydanie decyzji może się opóźnić z winy strony albo z przyczyn niezależnych od urzędu.

## **Jak możesz się odwołać**

1. Możesz odwołać się od otrzymanej decyzji o zmianie warunków zabudowy albo od decyzji o odmowie zmiany warunków zabudowy. Nie daje to jednak tobie możliwości wniesienia odwołania od decyzji zmienianej (pierwotnej). Odwołanie złoż do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Wysoka, który wydał ci decyzję. Na wniesienie odwołania masz 14 dni – licząc od dnia otrzymania decyzji. Prawo do odwołania przysługuje również innym stronom postępowania. W odwołaniu podaj zarzuty odnoszące się do decyzji, określ istotę i zakres żądania, oraz wskaż dowody uzasadniające twoje żądanie.

Pamiętaj również o tym, że możesz zrezygnować ze składania odwołania od decyzji. Jeśli zrobią to wszystkie strony uczestniczące w postępowaniu to decyzja szybciej się uprawomocni.

2. W trakcie postępowania o zmianę warunków zabudowy urząd może uzgadniać decyzję z innymi urzędami. Urzędy te wyrażają swoją opinię w formie postanowienia. Jeśli nie zgadzasz się z postanowieniami, to będąc investorem możesz złożyć na nie zażalenie. Masz na to 7 dni – licząc od dnia otrzymania postanowienia. Postępowanie dotyczące zażalenia prowadzi samorządowe kolegium odwoławcze, ale zażalenie składamy za pośrednictwem instytucji która wydała postanowienie uzgodnieniowe. O powyższym warto poinformować urząd prowadzący sprawę zmiany decyzji o warunkach zabudowy.

## **Warto wiedzieć**

## **Dalsze zmiany decyzji**

1. Dalsze zmiany decyzji są możliwe, przy czym każdorazowo będą przeprowadzane zgodnie z przedstawionym opisem. Jeśli będziesz chciał dokonać kolejnych zmian w decyzji zastanów się nad wystąpieniem o nową decyzję o warunkach zabudowy.
2. Pamiętaj, że przy kolejnych zmianach urząd bierze pod uwagę treść decyzji ze wszystkimi dotychczasowymi zmianami (czyli poprzednie decyzje zmieniające).

## **Wygaśnięcie decyzji**

1. Twoja decyzja o zmianie warunków zabudowy wygaśnie, gdy inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę dotyczące terenu, którego dotyczy twoja decyzja o warunkach zabudowy. Pamiętaj, że dla jednego obszaru można wydać kilka decyzji o warunkach zabudowy.
2. Urząd stwierdzi wygaśnięcie decyzji o zmianie warunków zabudowy w przypadku uchwalenia planu miejscowego dla terenu, którego dotyczy twoja decyzja, a jego ustalenia są inne niż w wydanej ci decyzji. Zasada ta nie znajdzie zastosowania, jeżeli masz ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę.
3. W przypadku wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy, urząd ma obowiązek stwierdzenia jej wygaśnięcia w formie decyzji. Zostaniesz o tym poinformowany.