



URZĄD GMINY BIAŁE BŁOTA  
ul. Szubińska 7, 86-005 Białe Błota  
REGON: 000531430

KARTA SPRAWY

GM08PZG21c.KS

## Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy - WARUNKI ZABUDOWY

Podstawa prawna: art. 52 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026 poz. 538 z późn. zm.)  
Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy (Dz.U. 2024 poz. 351)  
Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2025 poz. 1691)  
Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. 2025 poz. 1154)

### A. OPIS USŁUGI

Usługa umożliwia złożenie wniosku o ustalenie warunków zabudowy

### B. KOGO DOTYCZY USŁUGA

Każdy, kto podjął zamiar budowy lub zmiany zagospodarowania terenu, osobiście lub za pośrednictwem pełnomocnika

### C. WYMAGANE DOKUMENTY

1. Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy - WARUNKI ZABUDOWY
2. 1. Trzy egzemplarze mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, mapy ewidencyjnej (np. sporządzonej przez Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy, Wydział Geodezji i Kartografii, ul. Zygmunta Augusta 16 w Bydgoszczy lub firmę geodezyjną) w skali 1:1000 (lub 1:500, dla inwestycji liniowych dopuszczalna w skali 1:2000) przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy i obszar na który inwestycja będzie oddziaływać niezarysowane i nieopisane przez wnioskodawcę (mapa musi przedstawiać co najmniej obszar w granicach, znajdujących się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy oraz nie mniejszej niż 50 metrów); mapa powinna przedstawiać aktualny stan zagospodarowania nieruchomości objętej wnioskiem, jak i nieruchomości sąsiednich. Mapy należy dołączyć w postaci papierowej albo elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.  
2. Kserokopia wyżej wymienionej mapy zasadniczej lub ewidencyjnej z naniesionymi granicami terenu objętego wnioskiem, obszaru oddziaływania planowanej inwestycji i planowanym zagospodarowaniem terenu.  
3. Dodatkowe rysunki uszczegóławiające planowany sposób zagospodarowania terenu, przewidywaną powierzchnię terenu podlegającą przekształceniu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu.  
4. Zapewnienia lub warunki techniczne lub umowy zawarte między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem, gwarantujące wykonanie uzbrojenia terenu inwestycji (do nabycia odnośnie podłączenia do sieci wodno-kanalizacyjnej: Zakład Wodociągów i Usług Komunalnych (ul. Betonowa 1, Białe Błota), do sieci elektroenergetycznej: ENEA S.A. (ul. Kąpielowa 6, Bydgoszcz).  
5. Potwierdzenie wniesienia opłaty skarbowej za wydanie decyzji o warunkach zabudowy w kwocie 598 zł - w przypadku, gdy opłata jest wymagana (zwolnienie z opłaty: wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego terenu, którego wniosek dotyczy).  
6. Klauzula informacyjna dot. przetwarzania danych osobowych

DODATKOWO /należy załączyć w razie potrzeby/:

7. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach (wyłącznie w przypadku inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wykaz wyżej wymienionych inwestycji zawiera Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839, z 2022 poz. 1071, z 2023 poz. 1724 oraz z 2026 poz. 706).
8. Pełnomocnictwo (w przypadku ustanowienia osoby do występowania w imieniu inwestora) oraz potwierdzenie opłaty skarbowej w wysokości 17 zł za udzielone pełnomocnictwo z wyjątkiem pełnomocnictw podlegających zwolnieniu – Zgodnie z częścią IV załącznika do Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. 2025 poz. 1154).
9. Dokument potwierdzający posiadanie gospodarstwa rolnego (w przypadku występowania o wydanie decyzji dla zagrody rolnej).
10. Dokument określający sposób reprezentowania osoby (osób) w imieniu inwestora (np. Krajowy Rejestr Sądowy, statut, ustawa, uchwała itp.) w przypadku osób prawnych.
11. Pismo dokumentujące prawo przejścia i przejazdu przez nieruchomości sąsiednie do terenu inwestycji (w przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej).

### D. OPŁATY

- opłata skarbową: 598,- zł, w przypadku wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (zwolnienie z

opłaty: wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego terenu, którego wniosek dotyczy, płatna z chwilą złożenia wniosku o wydanie decyzji (zgodnie z załącznikiem do w/w ustawy – część I ust. 8);

• opłata skarbową: 17,- zł za przedłożenie pełnomocnictwa, płatna z chwilą złożenia wniosku o wydanie decyzji - zgodnie z załącznikiem do w/w ustawy – część IV (w przypadku pełnomocnictwa dla małżonka, rodziców, dzieci lub rodzeństwa – zwolnienie z tej opłaty).

na konto: Gmina Białe Błota, Bank Spółdzielczy Oddział Białe Błota  
Numer konta: 748142102000030982000001

## E. CZAS REALIZACJI

90 dni

W przypadku decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego:

- 1) o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, termin ten wynosi 21 dni;
- 2) o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, termin, o którym mowa w art. 53 ust. 5 zdanie drugie, wynosi 7 dni;

Do terminu, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

## F. TRYB ODWOŁAWCZY

Odwołanie wnosi się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy za pośrednictwem Wójta Gminy Białe Błota w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Odwołanie składa się w sekretariacie tut. Urzędu lub przesyła pocztą na adres Urzędu Gminy Białe Błota.

## G. INFORMACJE DODATKOWE

Stanowisko odpowiedzialne: stanowisko ds. zagospodarowania przestrzennego - RGPiN.1, RGPiN.2, RGPiN.3, RGPiN.4, RGPiN.5

Miejsce złożenia dokumentów/załatwienia sprawy:

- Przyjmowanie wniosków: Urząd Gminy Białe Błota, Biuro Obsługi Klienta, ul. Szubińska 7 w Białych Błotach (pokój nr 1) w godzinach pracy Urzędu lub pocztą na adres: Urząd Gminy Białe Błota, ul. Szubińska 7, 86-005 Białe Błota.
- Odbiór dokumentu zgodnie z oświadczeniem wnioskodawcy we wniosku: w Referacie Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości Urzędu Gminy Białe Błota, ul. Szubińska 57 w Białych Błotach, pokój nr 4, w godzinach 730-1530 (poniedziałek i czwartek), 730-1700 (wtorek) lub 730-1400 (piątek) lub pocztą na adres podany przez wnioskodawcę.
- Dodatkowe informacje: na miejscu - w Referacie Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości Urzędu Gminy Białe Błota, ul. Szubińska 57 w Białych Błotach, pokój nr 4, w podanych wyżej godzinach pracy lub telefonicznie pod nr. 523111777.

UWAGI:

Zgodnie z przepisem art. 59 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026 poz. 538 z późn. zm.) zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, oraz zmiana zagospodarowania terenu niewymagająca pozwolenia na budowę, z wyjątkiem tymczasowej, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, trwającej do roku, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy wyłącznie w przypadku braku planu miejscowego.

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.

Wnioskodawcą nie musi być właściciel terenu inwestycji. W takim przypadku właściciel nieruchomości jest stroną w toczącym się postępowaniu i otrzymuje również decyzję o warunkach zabudowy.

Zgodnie z treścią art. 63 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

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.

W celu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy należy złożyć kompletny wniosek. W sytuacji stwierdzenia braków formalnych we wniosku, inwestor zostanie wezwany do usunięcia braków w terminie siedmiu dni pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania (stosownie do treści przepisu art. 64 § 2 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2025 poz. 1691).

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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,

2. teren ma dostęp do drogi publicznej,

3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu 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 na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,

5. inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Na mocy Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026 poz. 538 z późn. zm.) decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55, w związku z art. 64 ust.1). Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 1 i 2 wyżej wymienionej ustawy, Wójt Gminy stwierdzi wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli: inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę przepisu art. 65 ust. 1 pkt 2 nie stosuje się). Stosownie do przepisu art. 28 ust. 1, z zastrzeżeniem art. 29-31, Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. 2026 poz. 524), roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, która może być wydana po uprzednim uzyskaniu przez inwestora, wymaganych przepisami szczególnymi: pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów (art. 32 ust. 1 powołanej wyżej ustawy), w tym decyzji o warunkach zabudowy. Z wnioskiem o pozwolenie na budowę bądź zgłoszeniem należy wystąpić do Starosty Bydgoskiego.

Informacja o wydaniu decyzji o warunkach zabudowy zamieszczana jest w publicznie dostępnym Rejestrze wydanych decyzji o warunkach zabudowy.