



**MINISTER  
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA**

KABINET MARSZAŁKA SENATU

Wysłano dn. 18.05.2016 r.

nr 2393 podpis *nm*

Warszawa, dnia 13 maja 2016 r.

DPP.IV.054.2.2016.JK.1

NK: 41663/16

**SEKRETARIAT**  
Biura Prac Senackich

Wysłano dn. 19.05.16  
nr 3119 podpis *JK*

Pan  
**Stanisław Karczewski**  
Marszałek Senatu  
Rzeczypospolitej Polskiej

w odpowiedzi na oświadczenie złożone przez Pana Senatora Andrzeja Kobiaka, przekazane przez Kancelarię Senatu Rzeczypospolitej Polskiej drogą elektroniczną w dniu 13 kwietnia 2016 r., w sprawie stosowania przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), dalej jako: *upzp*, przedstawiam poniższe wyjaśnienia.

Konieczność uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla zmian sposobu zagospodarowania terenu dotyczy nie tylko nowych obiektów budowlanych, ale również innych robót budowlanych (np. rozbudowa, przebudowa) oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (art. 59 ust. 1 *upzp*). Zatem wskazana w oświadczeniu „zmiana sposobu użytkowania części obiektu biurowo-magazynowego na biurowo-magazynowo-produkcyjny” podlega obowiązkowi ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji, zgodnie z art. 59 ust. 1 *upzp*, jeśli prowadzi do zmiany sposobu zagospodarowania terenu.

Procedura wydawania decyzji o warunkach zabudowy jest jednolita dla wszystkich przypadków. Oznacza to, że również inwestycja zmieniająca sposób dotychczasowego użytkowania obiektu budowlanego musi spełniać wszystkie warunki zawarte w art. 61 *upzp*. Konieczność uzyskania decyzji dotyczy również takich zmian użytkowania obiektów, które nie powodują wyraźnej zmiany w zakresie wykorzystania mediów, np. zużycia wody lub poboru energii elektrycznej. Przedstawiona w oświadczeniu Pana Senatora Andrzeja Kobiaka sprawa, jak wynika z przytoczonego opisu, dotyczy właśnie takiej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, położonego w warszawskiej dzielnicy Wawer. W celu wydania decyzji o warunkach zabudowy urząd dzielnicy przeprowadził analizę przestrzenną pod kątem spełniania warunków niezbędnych do wydania decyzji, wymienionych w art. 61 *upzp*. W wyniku tej analizy stwierdzono, zgodnie z treścią oświadczenia, że opisywany projekt inwestycji nie spełnia warunku tzw. „dobrego sąsiedztwa” opisanego w art. 61 ust. 1 pkt 1 *upzp*.

Zasada „dobrego sąsiedztwa” nie musi być spełniona przez inwestycje produkcyjne, które znajdują się na obszarach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych uchwalonych przed dniem 1 stycznia 1995 r. Ten wyjątek wynika z przepisu art. 61 ust. 2 *upzp*. Jednocześnie o tym, czy dana inwestycja spełnia wymagane warunki wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 *upzp*, decyduje odpowiedni organ, w tym wypadku zarząd dzielnicy Wawer w Warszawie.

Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy może poprzedzać decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, która wiąże się z koniecznością przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. O tym, czy dana inwestycja wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko decyduje organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z art. 75 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 2016 r. poz. 353). Kontrola decyzji organów gminy w tym zakresie należy do kompetencji Ministra Środowiska.

Przedstawiona sprawa dotyczy indywidualnej, prywatnej inwestycji na terenie dzielnicy Wawer w Warszawie, w związku z tym Minister nie ma możliwości ingerowania w toczące się w tym zakresie postępowania.

Procedura wydawania decyzji o warunkach zabudowy i procedura postępowania administracyjnego przewidują możliwość odwołania się od niezadawalającej inwestora decyzji samorządu lokalnego do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a w dalszej kolejności do sądów administracyjnych. Te narzędzia prawne pozwalają na weryfikację wydanej decyzji w kilku instancjach.

W ramach działań Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa prowadzone są prace nad projektem kompleksowych zmian w zakresie planowania przestrzennego i procesu budowlanego, w tym zmiany zasad funkcjonowania instytucji decyzji o warunkach zabudowy. Przedstawiony przez Pana Senatora problem zostanie przeanalizowany w ramach tych prac.

Z upoważnienia  
MINISTRA  
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA  
Tomasz Żuchowski  
Podsekretarz Stanu

