

Decyzja o warunkach zabudowy

Zmiana zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego), wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy jest wymagana również w przypadku zmiany zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę, z wyjątkiem tymczasowej, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, trwającej do roku.

Nie wymagają wydania decyzji o warunkach zabudowy roboty budowlane:

- polegające na remoncie, montażu lub przebudowie, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz nie zmieniają jego formy architektonicznej, a także nie są zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
- niewymagające pozwolenia na budowę.

Ustalenie warunków zabudowy terenu o warunkach zabudowy następuje na wniosek zainteresowanego, który ma zawierać:

- 1) Określenie **granic terenu objętego wnioskiem**, obejmujących **teren którego wniosek dotyczy** (teren inwestycji) oraz **obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać** (jeżeli powoduje jakieś uciążliwości np. zwiększony poziom hałasu, uciążliwości zapachowe itp. - wówczas terenem na który inwestycja będzie lub może oddziaływać są sąsiednie działki, jeżeli nie powoduje żadnych uciążliwości dla działek sąsiednich to obszar oddziaływania pokrywa się z terenem którego wniosek dotyczy – jednak to także trzeba odpowiednio oznaczyć i opisać na mapie).
Powyższe granice muszą zostać zaznaczyć na kopii mapy zasadniczej lub, w razie jej braku, na kopii mapy katastralnej (ewidencyjnej) w skali 1:500 lub 1:1000, przyjętej od państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
Przepisy nie dopuszczają innej skali map.
- 2) Określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej.
Powyższe można przedstawić na kserokopii w/w mapy lub na szkicu sporządzonym samemu, natomiast gabaryty obiektów należy opisać oraz przedstawić rysunki (szkice) obrazujące ich wygląd.
- 3) Określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej (np. dostęp do drogi), a w razie potrzeby również sposobu unieszkodliwiania odpadów.
- 4) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko, w tym m.in. podanie powierzchni terenu przeznaczonej do utwardzenia, powierzchni terenu pozostającego biologicznie czynnym, ilości i sposobu zagospodarowania mas ziemnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji oraz rodzaju, ilości i sposobu zagospodarowania lub unieszkodliwiania innych odpadów mogących powstać podczas realizacji inwestycji

UWAGA !!!

Zgodnie z art. 72 ust. 3, w związku z art. 72 ust. 2 pkt 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 2008 r., Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dołącza się decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach

W myśl przepisów art. 71 ust. 2 pkt 1 i 2 w/w ustawy uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko

Zakwalifikowanie inwestycji jako jednej z w/w następuje na podstawie rozporządzenia Rada Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Wobec powyższego do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy może być wymagane dołączenie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy wymaga **łącznego** spełnienia następujących warunków (art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

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 rozumiany, jako bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, warunek ten uznaje się za spełniony gdy wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem,
4. Teren jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, za wyjątkiem zabudowy zagrodowej, w przypadku, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie,
5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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.

Od decyzji służy stronom odwołanie do **Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO)** za pośrednictwem organu, który ją wydał, w terminie 14 dni od jej otrzymania.

Decyzja staje się ostateczna, gdy żadna ze stron nie odwoła się w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

Decyzja jest bezterminowa, ale organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdzi jej wygaśnięcie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę na tej samej działce;
- dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji, chyba że inwestor uzyska już ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę.

Oplaty:

Za wydanie decyzji - **107 zł**, opłata skarbową (wpłata gotówki w Kasie Urzędu lub na konto Urzędu Gminy podane na stronie internetowej),

Za złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa lub prokury oraz jego odpis, wypis lub kopia - od każdego stosunku pełnomocnictwa (prokury) – **17 zł** (w przypadku ustanowienia pełnomocnika),

Opłata skarbową powinna być uiszczona z chwilą złożenia wniosku, a dowód wpłaty dołączony do wniosku (zgodnie z § 3.1. rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 21 grudnia 2006 r. w sprawie dokumentowania zapłaty opłaty skarbowej oraz trybu jej zwrotu).

Decyzje w sprawach budownictwa mieszkaniowego nie podlegają opłacie skarbowej.

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589);
- Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 z późn. zm.);
- Obowiązujące przepisy odrębne.

UWAGA !!!

Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych, na ich realizację należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę od Starosty Oląskiego z siedzibą przy ul. 3 Maja 1 w Olawie.