

Sprawy budowlane

Treść

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

W przypadku obowiązywania planu miejscowego, inwestycje inne niż celu publicznego są lokalizowane bezpośrednio na podstawie ustaleń tego planu. Oznacza to zatem, że w takim przypadku nie wymagają one wydania decyzji administracyjnej. W takich przypadkach zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie obiektu budowlanego oraz wykonaniu innych robót budowlanych, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Ustawa wymaga uzyskania takiej decyzji także w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania terenu nie wymagającego pozwolenia na budowę z wyjątkiem tymczasowej, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, trwającej do roku oraz w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu miejscowego sporządza wpisana na listę izby samorządu zawodowego urbanistów albo architektów. xml:namespace prefix = o ns = "urn:schemas-microsoft-com:office:office" />

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu miejscowego wymaga łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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;
- 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,
- Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego także wtedy, gdy wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem,
- 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,
- Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, w tym wymagania dotyczące:

- Linii zabudowy;
- Wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu;
- Szerokości elewacji frontowej;
- Wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;
- Geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych),

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

- 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;
- Charakterystykę inwestycji, obejmującą:
 - Określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w razie potrzeby również sposobu unieszkodliwiania odpadów,
 - 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,
 - Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz, w przypadku braku obowiązku przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.
- W przypadku planowanej budowy obiektu handlowego wniosek powinien zawierać określenie powierzchni sprzedaży

Postępowanie w sprawie decyzji o warunkach zabudowy obejmuje analizę:

- Warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, planu miejscowego, studium lub planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- Stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Decyzję o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu w trybie art. 106 Kpa z:

- Ministrem właściwym do spraw zdrowia - w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych, zgodnie z odrębnymi przepisami;
- Wojewódzkim konserwatorem zabytków - w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- Właściwym organem nadzoru górniczego - w odniesieniu do terenów górniczych;
- Właściwym organem administracji geologicznej - w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- Organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych;
- Dyrektorem parku narodowego - w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny;
- Wojewódzkim konserwatorem przyrody działającym w imieniu wojewody - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 6 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;

- Właściwym zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego lub obszarów przyległych do ujętej w planie projektowanej inwestycji drogowej.

Decyzja o warunkach zabudowy określa:

- Rodzaj inwestycji;
- Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z planu miejscowego lub przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:
 - Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - Ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
 - Ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;
- Linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali, z zastrzeżeniem art. 52 ust. 2 pkt 1.

Stosowane w decyzji o warunkach zabudowy oznaczenia i nazewnictwo określone zostaną w drodze rozporządzenia wykonawczego.

Uwaga: decyzja o warunkach zabudowy wydawana w sytuacji braku planu miejscowego wywołuje skutki ekonomiczne wynikające z roszczeń odszkodowawczych na zasadach, jak w przypadku uchwalania planów miejscowych. Koszty realizacji roszczeń, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

Z dniem 11 lipca 2003r. zaczęła obowiązywać ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Od tej chwili decyzje w sprawach nią regulowanych wydawane będą w odmienny sposób, niż pod rządami przepisów dotychczasowych. Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, natomiast w przypadku jego braku, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydawanej na podstawie przepisów odrębnych.

Ustawa przewiduje dwie kategorie zagospodarowania, w zależności od charakteru inwestycji:

- Lokalizację inwestycji celu publicznego, którą ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego ,
- Pozostałe inwestycje, dla których sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy

OPIS PROCEDURY:

- wnioskodawca składa w Urzędzie wniosek do Burmistrza Miasta i Gminy Osiek o ustalenie warunków zabudowy wraz z załącznikami,
- wszczęcie przez urząd postępowania administracyjnego - zawiadomienie zainteresowanych stron (w zasadzie właścicieli nieruchomości objętych wnioskiem i sąsiednich),
- uzgodnienie inwestycji z wojewodą, zarządem województwa i zarządem powiatu w zakresie zadań samorządowych i rządowych,
- ewentualne uzgodnienie inwestycji przez kompetentne organy np. wojewódzkiego konserwatora zabytków, wojewódzkiego konserwatora przyrody, powiatowego lub wojewódzkiego inspektora sanitarnego, starostę, zarządcę drogi publicznej,
- przyjęcie ewentualnych uwag, zastrzeżeń i wniosków dotyczących inwestycji,
- wydanie decyzji i przekazanie decyzji zainteresowanym stronom,
- przyjęcie ewentualnych odwołań, a następnie przekazanie odwołań do rozpatrzenia organowi II instancji,
- uprawomocnienie decyzji.

WYMAGANE DOKUMENTY

1) "Wniosek o ustalenie warunków zabudowy ", którego wzór podaję niżej, zawierający dane i informacje określone art. 52 i 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717), tj.:

- określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w razie potrzeby również sposobu unieszkodliwiania odpadów, (należy podać informacje, czy istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, warunek ten uznaje się za spełniony jeżeli do wniosku zostaną dołączone umowy zawarte między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem, gwarantujące wykonanie uzbrojenia),
- 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,
- określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz, w przypadku braku obowiązku przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko,
- wykazanie dostępu terenu inwestycji do drogi publicznej (w przypadku, kiedy teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej),
- określenie wielkości powierzchni sprzedażowej, w przypadku planowanej budowy obiektu handlowego,

2) Załączniki do wniosku:

- dwie kopie mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, kopie mapy katastralnej, przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujące teren którego wniosek dotyczy i obszar na który inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500, 1:1000, a w przypadku inwestycji liniowych również 1:2000. Na mapach należy określić granice terenu objętego wnioskiem i granice obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać.
- ewentualne pełnomocnictwa udzielone osobie działającej w imieniu inwestora.

UWAGA !

W przypadku przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko (wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24.09.2002r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko- ogł.: Dz. U. z 2002r. Nr 179 poz. 1490) do wniosku należy dołączyć:

- dla przedsięwzięć zaliczonych do grupy I przedsięwzięć code2utf('8211',0) raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko
- dla przedsięwzięć zaliczonych do grupy II- informacje o planowanym przedsięwzięciu zawierające dane określone art. 49 ust.3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska.

OPŁATY:

1. opłata skarbową za wniosek o wydanie decyzji, z wyłączeniem podań i załączników do podań w sprawach budownictwa mieszkaniowego, wynosi: 5 zł, a od załączników do podań: po 50 gr od każdego załącznika (te same opłaty mają zastosowanie do odwołań od decyzji)
2. opłata za wydanie decyzji o warunkach zabudowy: 100 zł

CZAS ZAŁATWIENIA

(bez procedury uzgadniania z innymi organami, odwoławczej i terminów przewidzianych na zawiadomienie stron): 1 miesiąc, w sprawach szczególnie skomplikowanych (np. przedsięwzięcia mogące pogorszyć stan środowiska, niektóre inwestycje liniowe) może nastąpić wydłużenie czasu postępowania administracyjnego.

REFERAT ODPOWIEDZIALNY:

Referat Budownictwa, Rolnictwa i Ochrony Środowiska

TRYB ODWOŁAWCZY:

Odwołanie wnosi się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Osiek, który wydał decyzję (odwołanie składa się w Urzędzie Miasta i Gminy w Osieku).

Odwołanie wnosi się w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji stronie.

Opłata skarbową za wniesienie odwołania:

za podanie - 5,00 zł.

za każdy załącznik - 0,50 zł.

NUMERACJA PORZĄDKOWA NIERUCHOMOŚCI

Miejsce załatwienia sprawy

Urząd Miasta i Gminy w Osieku, ul. Rynek 1, 28-221 Osiek, Referat Budownictwa, Rolnictwa, Ochrony Środowiska, I piętro, pok. 107,
tel. (015) 867-12-03, wew. 107.

Wymagane dokumenty

Zgłoszenie osobiste lub wnioski o zmianę lub nadanie nowego numeru nieruchomości z określeniem numeru działki

Gdzie odebrać formularze

Wzór wniosku dostępny w Referacie, istnieje możliwość złożenia wniosku według uznania bez wzoru urzędowego ze wskazaniem danych wyszczególnionych wyżej

Opłaty

Informacja w Referacie

Termin załatwienia sprawy (udzielenia odpowiedzi)

Niezwłocznie

Sposób załatwienia sprawy

Zawiadomienie o nadaniu lub zmianie numeru porządkowego nieruchomości

Tryb odwoławczy

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kielcach code2utf('8211',0) zgodnie z przepisami Kodeksu Postępowania Administracyjnego.

Inne wskazówki, uwagi

Właściciel nieruchomości obowiązany jest umieścić w miejscu widocznym tabliczkę z numerem porządkowym nieruchomości zgodnie z otrzymanym zawiadomieniem

Podstawa prawna

Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003r o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych/Dz.U.z 2003 rNr.166poz.1612/

Ustawa z dnia 17 maja 1989r Prawo Geodezyjne i Kartograficzne /Dz.U z 2001r Nr.100 poz.1086 z późn. zmianami/