

Decyzje o warunkach zabudowy

Decyzja o warunkach zabudowy wymagana jest przy zmianie zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegającej na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, przy zmianie 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.

Kategoria sprawy:	Decyzje o warunkach zabudowy
Sprawa:	Wydawanie decyzji o warunkach zabudowy
Zakres sprawy:	Ustalenia warunków zabudowy
Sprawę załatwia:	Główny Specjalista ds planowania przestrzennego, architektury i budownictwa, inż. Wojciech Polaszek, Urząd Miejski w Opalenicy ul.3 Maja 1, pokój nr 35, telefon (0-61) 44 77 281 wew. 40.
Załączniki:	Kopia mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, kopia mapy katastralnej, przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego obejmujące teren, którego wniosek dotyczy i obszar oddziaływania inwestycji w skali 1:500 lub 1:1000 (dla inwestycji liniowych również skala 1:2000), stosowne umowy w zależności od potrzeby (art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu.....)

Dokumenty od wnioskodawcy:

"Wniosek o ustalenie warunków zabudowy", winien zawierać 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 z późniejszymi zmianami), 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 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,
- wykazanie posiadania gospodarstwa rolnego o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Opalenica (w przypadku ubiegania się o ustalenie warunków zabudowy dla zabudowy związanej z gospodarstwem rolnym).

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. (Kopie map można uzyskać w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Nowym Tomyślu, ul. Poznańska 42)
- ewentualne pełnomocnictwa udzielone osobie działającej w imieniu inwestora.

Oplata skarbową:

opłata skarbową za wydanie decyzji – 107 zł

uwaga : decyzje w sprawach budownictwa mieszkaniowego - zwolnione od opłaty skarbowej

OPIS PROCEDURY:

- wnioskodawca składa wniosek do Burmistrza Opalenicy o ustalenie warunków zabudowy wraz z załącznikami,
- analiza wniosku pod kątem właściwości rzeczowej i miejscowej organu,
- analiza pod kątem kompletności wniosku stosownie do wymagań wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustalenie stron postępowania administracyjnego na podstawie ewidencji gruntów, ludności, danych przedłożonych przez wnioskodawcę, danych płatników podatku od nieruchomości (w zależności od potrzeby)
- wszczęcie przez urząd postępowania administracyjnego - zawiadomienie zainteresowanych stron (w zasadzie właścicieli nieruchomości objętych wnioskiem i sąsiednich),
- analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, planu miejscowego, studium lub planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.
- sporządzenie projektu decyzji o warunkach zabudowy przez osobę będącą członkiem izby architektów lub urbanistów

uzgodnienia projektu decyzji w zależności od specyfiki wniosku inwestorskiego

- Wojewódzkim konserwatorem zabytków - w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- Właściwym organem administracji geologicznej - w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- Organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych- w odniesieniu inwestycji przewidywanych na gruntach wykorzystywanych na cele rolne lub leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- Organami właściwymi w sprawach melioracji wodnych - w odniesieniu inwestycji przewidywanych na gruntach wykorzystywanych na cele rolne lub leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- Wojewodą - w odniesieniu obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- Właściwym zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.
- Zarządem Województwa w zakresie zadań samorządowych szczebla wojewódzkiego - w przypadku inwestycji zlokalizowanej na terenach przeznaczonych na ten cel w planie miejscowym który utracił ważność z końcem 2003 roku,
- Zarządem Powiatu w zakresie zadań samorządowych szczebla powiatowego- w przypadku inwestycji zlokalizowanej na terenach przeznaczonych na ten cel w planie miejscowym który utracił ważność z końcem 2003 roku,
- Dyrektorem regionalnego zarządu zarządu gospodarki wodnej - odniesieniu do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w przypadku gdy organem I instancji jest Wojewoda
- 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,

Forma załatwienia sprawy:

Decyzja o warunkach zabudowy lub decyzja o odmowie ustalenia warunków zabudowy, na którą przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, al. Niepodległości 16/18.

Termin załatwienia sprawy:

Załatwienie sprawy zgodnie z art. 35 k.p.a.

Podstawa prawna:

1) Art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami/. 2) Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego /tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami). 3) Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej /Dz. U. z 2006 r. Nr 225 poz. 1635/.