

Ustalenie warunków zabudowy

Procedura w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustawą z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) :

1. Wniosek składa Inwestor lub osoba działająca na podstawie jego pełnomocnictwa.

W przypadku wniosku składanego przez osobę prawną (firmę) należy ustanowić pełnomocnika do występowania w imieniu inwestora. Pełnomocnictwo powinno zostać udzielone przez osobę umocowaną do działania w imieniu spółki (np. członek zarządu), co powinno zostać potwierdzone w odpisie aktualnym z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – dołączonym do wniosku.

2. Badanie kompletności wniosku zgodnie z art. 52 ust. 2. w/w ustawy.

Ewentualne wezwanie do uzupełnienia.

3. Zawiadomienie stron o wszczęciu postępowania (art. 10 § 1., art. 61 § 4 K.p.a.).

4. Przeprowadzenie analizy: (art. 53 ust. 3)

4.1. Warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikającej z przepisów odrębnych, w tym m.in. z:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zmianami)
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami),
- ustawy z dnia 21 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2001 r. Nr 25 poz. 150 ze zmianami)
- 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 ze zmianami),
- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami),
- ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zmianami)
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U z 2004 r. Nr 92, poz. 880 ze zmianami),
- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 ze zmianami),
- oraz innych obowiązujących przepisów.

4.2. Stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

- czy obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego – jeżeli obowiązuje, to postępowanie administracyjne umarza się,
- czy istnieje obowiązek sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego – wynikający z uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- czy podjęto uchwałę Rady Gminy Oława o przystąpieniu do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego,
- czy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).

5. Zawieszenie postępowania – możliwe zgodnie art. 58 ust. 1 w/w ustawy:

Postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego można zawiesić na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie

lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje postępowanie i wydaje decyzję w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli:

- 1) w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego albo
- 2) w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono planu miejscowego lub jego zmiany.

6. W przypadku zawieszenia postępowania poniższe czynności wykonywane są po podjęciu postępowania. Podjęcie postępowania następuje zgodnie z art. 58 w/w ustawy.

7. Kontrola łącznego spełnienia warunków pozwalających na wydanie decyzji o warunkach zabudowy (zgodnie 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;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, 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 uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ewentualne odstępstwa od łącznego spełnienia powyższych warunków:

Art. 61 ust 2: „Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.”

Art. 61 ust 3.: „Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.”

Art. 61 ust. 4.: „Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.”

Art. 61 ust. 5.: „Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.”

UWAGA!!!

W przypadku braku łącznego spełnienia wszystkich warunków ustawowych nie ma możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

8. Przygotowanie projektu decyzji przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego urbanistów albo architektów. (art. 50 ust. 4 w/w ustawy).

9. Analiza projektu decyzji pod kątem zgodności z art. 54 i art. 61 w/w ustawy.

10. Wystąpienie do organów wymienionych w art. 53 ust. 4 w/w ustawy o uzgodnienie projektu decyzji w trybie art. 106 K.p.a.

Poinformowanie stron postępowania o tym fakcie. (art. 9 K.p.a.).

11. Wprowadzenie otrzymanych uzgodnień do projektu decyzji.

Jeżeli organy uzgadniające nie zajmą stanowiska w terminie 2 tygodni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane (art. 53 ust. 5).

12. Zawiadomienie stron postępowania o zakończeniu postępowania (art. 10 § 1. K.p.a.).

13. Wydanie decyzji z prawem odwołania (art. 107 § 1. K.p.a.).

14. Doręczenie decyzji stronom na piśmie (art. 109. §1. k.p.a.).