

Informacja do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

I. Na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.):

- **W przypadku braku planu miejscowego, ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy wymaga: zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, a także zmiana zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę, chyba, że ma charakter tymczasowy, jednorazowy i nie trwa dłużej niż rok.**
- 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, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, albo niewymagające pozwolenia na budowę.
- Ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek inwestora.
- Dla tego samego terenu, decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.
- Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy terenu .
- Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, jest zobowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do jej przeniesienia na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami takiego postępowania są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.
- Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie:
 - jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, a uprzednio nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

II. Wydanie **decyzji o warunkach zabudowy** jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.) tj:

- 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 i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.**
- 4) **decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.**

Przepisów art. 61 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 zagospodarowaniu przestrzennym,, o której mowa w art. 88 ust. 1,*
- *do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej,*
- *do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.*

III. **Inwestycja celu publicznego** stanowi realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst – Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

Celami publicznymi w rozumieniu tej ustawy są:

- 1) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
 - 1a) wydzielanie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie,
 - 1b) wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń,
 - 2) budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń,
 - 2a) budowa i utrzymywanie sieci transportowej dwutlenku węgla,
 - 3) budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania,
 - 4) budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
 - 5) opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - 5a) ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroryzmu komunistycznego,
 - 6) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych,
 - 6a) budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia przez operatora publicznego powszechnych usług pocztowych, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniami tych usług,
 - 7) budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich,
 - 8) poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górnictwem,
 - 8a) poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne składowanie dwutlenku węgla,
 - 9) zakładanie i utrzymywanie cmentarzy,
 - 9a) ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej,
 - 9b) ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody,
 - 10) inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.
- Wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie wymagają roboty budowlanej: 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, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, albo niewymagające pozwolenia na budowę.
 - Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego następuje na wniosek inwestora.
 - Organ, który wydał decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie:
 - jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, a uprzednio nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

IV. Uzgodnienia niezbędne na etapie projektu decyzji.

Zgodnie z powołaną wyżej ustawą z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – art. 53.4 i art. 60.1 – oba rodzaje decyzji wydaje się po uzgodnieniu m.in. z:

- wojewódzkim konserwatorem zabytków – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską,
- Starostą Sandomierskim – w sprawie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz w sprawie melioracji wodnej,
- wojewódzkim konserwatorem przyrody – w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- właściwym zarządcą drogi – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego lub przyległych do ujętej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego projektowanej drogi.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy dodatkowo uzgadnia się z Wojewodą Świętokrzyskim, Marszałkiem Województwa Świętokrzyskiego, Starostą Sandomierskim – w zakresie zadań rządowych i samorządowych (w przypadku, gdy wymaga tego projektowana inwestycja).

V. Przedsięwzięcia wymagające procedur z tytułu ochrony środowiska.

Zgodnie z ustawą z dnia 3.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 1235 z późn. zm.) dla przedsięwzięć szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. (Dz. U. Nr 213, poz. 1397 z późn. zm.) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – **należy uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach**, poprzedzoną przeprowadzeniem postępowania wynikającego z tej ustawy.

VI. Opłaty

- na podstawie ustawy z 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tj. z 2012r. Dz. U. poz. 1282 z późn. zm.)
od decyzji o warunkach zabudowy pobierane są opłaty skarbowe, określone w załączniku do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej tj.
 - ❖ od decyzji o warunkach zabudowy - 107,00zł.
 - ❖ od przeniesienia decyzji o warunkach zabudowy na rzecz innej osoby - 56,00zł.
 - ❖ złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa lub prokury albo jego odpisu, wypisu lub kopii od każdego stosunku pełnomocnictwa (prokury) - 17,00zł.
- **Obowiązek zapłaty opłaty skarbowej powstaje z chwilą złożenia wniosku o wydanie decyzji – art. 6 w/w ustawy**

BS Sandomierz NR 27 9429 0004 2001 0000 1300 0006

- Czynności urzędowe, zaświadczenia oraz zezwolenia w sprawach **związanych z budownictwem mieszkaniowym nie podlegają opłacie skarbowej** – art. 2 ust. 1 pkt. 2. w/w ustawy.
- Nie podlegają opłacie skarbowej czynności urzędowe, zaświadczenia, zezwolenia oraz dokumenty stwierdzające ustanowienie pełnomocnika lub prokury ich odpisy, wypisy lub kopie w sprawach nauki, szkolnictwa i oświaty pozaszkolnej oraz ochrony zdrowia.
- Zwolnione z opłaty skarbowej są m.in. jednostki budżetowe, jednostki samorządu terytorialnego, organizacje pożytku publicznego, jeżeli dokonują zgłoszenia lub składają wniosek o dokonanie czynności urzędowej albo wniosek o wydanie zaświadczenia lub zezwolenia - wyłącznie w związku z nieodpłatną działalnością pożytku publicznego w rozumieniu przepisów o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

VII. Informacje dodatkowe.

- **Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich, a wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.**
- W oparciu o art. 36 KPA postępowania wymagające zewnętrznych opinii i uzgodnień mogą spowodować ustalenie dodatkowego terminu rozpatrzenia sprawy.
- Projekt budowlany (do pozwolenia na budowę) powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 34 ust. 1 ustawy Prawo budowlane).

VIII. Składanie dokumentów:

- w Biurze Obsługi Interesanta Urzędu Miejskiego w Sandomierzu pl. Poniatowskiego 3 lub za pośrednictwem poczty na adres 27-600 Sandomierz pl. Poniatowskiego 3.