



WSZYSTKO, CO POWINNIŚMY WIEDZIEĆ O DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY?

autor opracowania: ETUDE – Pracownia Architektoniczna
stan prawny: październik 2009r.

Co to jest decyzja o warunkach zabudowy (decyzja WZ lub wuzetka), co to są warunki zabudowy?

Decyzja o warunkach zabudowy (WZ, potocznie nazywana wuzetką) to decyzja lokalizacyjna ustalająca warunki zabudowy oraz lokalizację inwestycji celu publicznego. Decyzja jest wydawana tylko dla terenów, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Decyzja o warunkach zabudowy jest instrumentem planowania przestrzennego. Jej celem jest ustalenie czy dane zamierzenie inwestycyjne nie naruszy ładu przestrzennego. Decyzja może, zatem regulować wysokość budynku, jego kształt, kolor elewacji, posadowienie na działce i inne elementy istotne z punktu widzenia urbanistyki i estetyki.

Inaczej niż przy pozwoleniu na budowę, do ustalenia warunków zabudowy nie jest niezbędne posiadanie przez wnioskującego praw do nieruchomości. Decyzja sama w sobie nie rodzi prawa do terenu, ani nie narusza prawa własności. Każdy może, zatem wystąpić o ustalenie warunków zabudowy dla dowolnego terenu. Organem administracji wydającym decyzję o warunkach zabudowy jest wójt (burmistrz, prezydent miasta). W praktyce decyzję wydaje w jego imieniu odpowiednia komórka w urzędzie gminy. Najczęściej jest to (zależnie od organizacji gminy) wydział urbanistyki, geodezji albo planowania przestrzennego.

Do wniosku o WZ należy dołączyć:

- mapę zasadniczą z wkreślaną granicą terenu objętego wnioskiem,
- szkice/ rysunki określające funkcję i sposób zagospodarowania terenu,
- należy określić charakterystyczne dane zabudowy (powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa, wysokość zabudowy, kąt dachu, ilość kondygnacji, ilość miejsc parkingowych- garaży itd.),
- należy określić wielkości i sposób zapotrzebowania na wodę, energię i sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków oraz innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej oraz sposobu unieszkodliwiania odpadów,
- opisać charakterystyczne parametry techniczne inwestycji,
- określić dane właścicieli działek sąsiednich oraz innych, w przypadku inwestycji mogącej naruszyć ich interes prawny bądź uciążliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska,
- i inne w zależności od rodzaju inwestycji.

Dane wpisywane do wniosku mają charakter jedynie orientacyjny. Polegają one na opisaniu, co chcemy zrealizować, dlatego nie trzeba załączać projektu budowlanego ani koncepcji zabudowy. Urząd wydając decyzję określa jednak wiążąco, co będzie można na danej nieruchomości zrealizować i to w oparciu o te dane powstanie projekt budowlany.

Miejsce składania dokumentów:

Właściwy Urząd Miasta ze względu na położenie działki.

Opłaty

Jeśli wniosek dotyczy budownictwa mieszkaniowego, decyzja zostanie wydana bezpłatnie, dla każdej innej decyzji o warunkach zabudowy opłata skarbową wynosi 107zł wg ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. Nr 225, poz. 1635). Opłatę skarbową uiszcza się z chwilą powstania obowiązku jej zapłaty tzn. w momencie składania wniosku o dokonanie czynności urzędowej.

Jak długo będę czekał na wydanie decyzji o warunkach zabudowy?

Zgodnie z KPA urząd ma dwa miesiące na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W praktyce trwa to nawet pół roku. Dzieje się tak, bowiem decyzja uzgadniana jest z kilkoma innymi organami, a te mają po dwa tygodnie na wydanie decyzji. Urząd może także zawiesić postępowanie na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku, zwłaszcza, gdy gmina ma wkrótce sporządzić plan miejscowy. W takiej sytuacji warunki zabudowy muszą być jednak wydane, jeśli:

- w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podejmie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, albo
- w okresie zawieszenia postępowania nie zostanie uchwalony plan miejscowy lub jego zmiana.

Co to jest tzw.: „dobre sąsiedztwo”

Jest to jeden z warunków do spełnienia otrzymania decyzji o warunkach zabudowy wg art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, że: co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w taki sposób, aby można było nawiązać do istniejącej zabudowy.

projektujemy z pasją...

| | | | |
|---|--|--|--|
| DANE ADRESOWE: ETUDE PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA os. JAGIELLOŃSKIE 23 lok. 29; 61-231 POZNAŃ www.etude.pl | DANE FIRMY: NIP: 753-224-80-81 REGON: 1600289172 | KONTAKT: biuro@etude.pl r.lis@etude.pl | KONTAKT TELEFONICZNY: mob: (+48) 668 301 629 tel.: (+48 61) 668 20 99 fax: (+48 61) 668 20 97 |
|---|--|--|--|



Co musimy spełnić by uzyskać decyzję o warunkach zabudowy?

- co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w taki sposób, aby można było nawiązać do istniejącej zabudowy (wymóg „dobrego sąsiedztwa”)
- działka ma dostęp do drogi publicznej (bezpośrednio lub przez prywatną drogę dojazdową albo służebność drogową)
- teren jest wystarczająco uzbrojony lub planuje się wykonanie uzbrojenia. Musi zostać to potwierdzone przez przedsiębiorstwo zarządzające siecią – w postaci Oświadczenia tych przedsiębiorstw, mówiącym, że istniejącym sieci uzbrojenia terenu są wystarczające do realizacji planowanego przez nas obiektu albo planowana jest ich rozbudowa
- działka nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo zgoda taka została wydana przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc (chodzi o działki oznaczone w ewidencji jako budowlane lub rolne, które według starych planów były przeznaczone pod zabudowę)
- decyzja jest zgodna z odrębnymi przepisami dotyczącymi m.in. ochrony środowiska lub zabytków.

Nie spełnienie któregokolwiek z warunków spowoduje, iż nie dostaniemy omawianej decyzji o WZ.

Co określa decyzja o warunkach zabudowy?

- rodzaj inwestycji (co można zbudować),
- warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, czyli do jakich sieci ma być podłączony budynek albo jakie urządzenia należy zainstalować na działce (studnia, przydomowe szambo),
- linie rozgraniczające inwestycji (obszar na którym planowana jest budowa z pełną infrastrukturą , wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali),
- okres ważności decyzji (jaki termin ważności decyzji nas interesuje),
- szczególne warunki wynikające z charakteru inwestycji.

Tryb odwoławczy do otrzymanej decyzji o warunkach zabudowy

Od decyzji o warunkach zabudowy stronie/wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie należy złożyć za pośrednictwem organu, którą owa decyzję wydał.

Źródło:

- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zm.),
- Rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 r., Nr 164, poz. 1588 z późniejszymi zm.),
- Kodeks Postępowania Administracyjnego – KPA (Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 z późniejszymi zm.),
- Ustawa o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz. 1635).

Wszystkie czynności związane z uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy można zlecić naszej pracowni projektowej.

projektujemy z pasją...

DANE ADRESOWE:

ETUDE PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA
os. JAGIELLOŃSKIE 23 lok. 29; 61-231 POZNAŃ
www.etude.pl

DANE FIRMY:

NIP: 753-224-80-81
REGON: 1600289172

KONTAKT:

biuro@etude.pl
r.lis@etude.pl

KONTAKT TELEFONICZNY:

mob: (+48) 668 301 629
tel.: (+48 61) 668 20 99
fax: (+48 61) 668 20 97