

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

(według ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

1. Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 59 ust. 2a UPZP)

1.1 W przypadku braku planu miejscowego, zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy.

2. Organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 60 ust. 1 UPZP)

2.1 Decyzję o warunkach zabudowy wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z właściwymi organami.

3. Warunki wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 UPZP)

3.1 Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- a) 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 (tzw. zasada „dobrego sąsiedztwa”),
- b) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- d) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- e) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

3.2 Katalog przepisów odrębnych, przez których pryzmat jest dokonywana ocena zgodności zamierzenia inwestycyjnego, zależy od położenia terenu będącego przedmiotem ustaleń. Do przepisów odrębnych należy niewątpliwie zaliczyć regulacje dotyczące ochrony środowiska, przyrody,

gruntów rolnych i leśnych, zabytków, uzdrowisk, ochrony granic, obszarów morskich, a także przepisy sanitarne, unormowania z zakresu prawa geologicznego i górniczego i inne.

3.3 Zasady „dobrego sąsiedztwa” nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

3.4 Na zabudowę zagrodową składa się zawsze zespół budynków, z których jeden musi mieć charakter mieszkalny. W konsekwencji niedopuszczalne jest pozytywne rozpatrzenie wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, określonej przez inwestora jako zabudowa zagrodowa, jeśli miałby on obejmować wyłącznie budowę budynku mieszkalnego, bez towarzyszących mu budynków gospodarczych, ale także w sytuacji odwrotnej: budowę budynków gospodarczych bez budynku mieszkalnego.

4. zawieszenie postępowania administracyjnego (art. 62 UPZP)

4.1 Postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

4.2 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje postępowanie i wydaje decyzję w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli:

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

5. Odwołanie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

5.1 Odwołanie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wnosi się do organu odwoławczego za pośrednictwem organu I instancji, który wydał decyzję.

5.2 Odwołanie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wnosi się w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

6. Skarga do sądu administracyjnego

6.1 Skargę wnosi się do sądu administracyjnego w ciągu 30 dni od dnia doręczenia decyzji organu odwoławczego za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi.