

KARTA USŁUGI – DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY	
Urząd Miasta i Gminy w Wysokiej Plac Powstańców Wielkopolskich 20/21 89-320 Wysoka	Sprawa prowadzona przez: stanowisko ds. planowania przestrzennego Karta Usług nr PP/1
Podstawa prawna:	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisy szczególne
Wymagane dokumenty:	- formularz „Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy”, - określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000;
Oplaty:	- opłata skarbową za ustalenie warunków zabudowy: 107 zł, główne zwolnienia: sprawy dotyczące budownictwa mieszkaniowego, jednostki budżetowe, samorządu terytorialnego i organizacje pożytku publicznego; - opłata skarbową za pełnomocnictwo (opcjonalne): 17 zł, główne zwolnienia: pełnomocnictwo udzielone mężowi, żonie, dzieciom, rodzicom, dziadkom, wnukom lub rodzeństwu; gdzie zapłacić: opłatę skarbową można wnieść na konto urzędu nr 34 8940 0007 0000 0169 2000 0022 bądź w kasie urzędu, gotówką lub kartą, (II piętro budynku), Urząd Miasta i Gminy w Wysokiej Plac Powstańców Wielkopolskich 20/21, 89-320 Wysoka
Miejsce złożenia dokumentów:	kancelaria – biuro nr 26-28 (II piętro budynku) Urząd Miasta i Gminy w Wysokiej Plac Powstańców Wielkopolskich 20/21, 89-320 Wysoka
Godziny pracy:	w poniedziałki w godzinach 7 ⁰⁰ -17 ⁰⁰ , od wtorku do piątku w godzinach 7 ⁰⁰ -15 ⁰⁰
Miejsce załatwienia sprawy:	stanowisko ds. planowania przestrzennego – biuro nr 25 (II piętro budynku) Urząd Miasta i Gminy w Wysokiej Plac Powstańców Wielkopolskich 20/21, 89-320 Wysoka
Kontakt:	Urząd Miasta i Gminy w Wysokiej Plac Powstańców Wielkopolskich 20/21, 89-320 Wysoka Tel. +48 (67) 2871004 wewn. 44 lub 2871812, fax +48 (67) 2871080 email kancelaria: office@gminawysoka.pl email stanowisko ds. planowania przestrzennego: budownictwo@gminawysoka.pl
Termin załatwienia sprawy:	sprawa zostanie załatwiona w ciągu miesiąca; w szczególnych przypadkach, termin ten może się wydłużyć do dwóch miesięcy, o czym urząd poinformuje wszystkie strony postępowania
Tryb odwoławczy:	odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Wysoka
Inne informacje:	PONIŻEJ SZEROKI OPIS KAŻDEJ CZYNNOŚCI KTÓRA ZOSTANIE PRZEPROWADZONA W SPRAWIE

Decyzja o warunkach zabudowy

Chcesz wybudować obiekt budowlany lub wykonać inne roboty budowlane? Dla nieruchomości, na której chcesz postawić budynek, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego? Twoja inwestycja może wymagać decyzji o warunkach zabudowy. Przeczytaj opis usługi i dowiedz się jak ją otrzymać.

Jak załatwić sprawę

Sprawę można załatwić:

- podczas wizyty w urzędzie
- listownie
- elektronicznie, wyślij pismo online wykorzystując bezpłatny podpis elektroniczny

Co powinieneś wiedzieć i kto może skorzystać z usługi

Kiedy potrzebna jest decyzja o warunkach zabudowy

O decyzję o warunkach zabudowy staraj się, jeśli dla nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a chcesz zmienić jej sposób zagospodarowania, np.:

- zbudować, rozbudować lub nadbudować budynek lub inny obiekt budowlany lub wykonać inne roboty budowlane, które wymagają pozwolenia na budowę
- zmienić sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części
- zbudować na podstawie zgłoszenia budowy wolno stojący budynek mieszkalny jednorodzinny, którego obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których budynek został zaprojektowany
- zbudować na podstawie zgłoszenia budowy wolno stojący parterowy budynek stacji transformatorowej i kontenerowej stacji transformatorowej o powierzchni zabudowy do 35 m²

Ważne

Nie potrzebujesz takiej decyzji, jeśli:

- chcesz dokonać **tymczasowej, trwającej do roku**, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, dla której nie musisz uzyskiwać pozwolenia na budowę
- roboty budowlane polegające na **remontach, montażu lub przebudowie** nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego. Nie mogą one zmieniać formy architektonicznej obiektu (np. elewacji), a także nie mogą wymagać przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko
- chcesz zrealizować **inwestycję budowlaną związaną z realizacją celu publicznego**. W takim przypadku złóż wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego. Szczegóły w zakładce „Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego – informacje.

Kto może złożyć wniosek o ustalenie warunków zabudowy

Każdy może złożyć wniosek o ustalenie warunków zabudowy. Nie musisz być właścicielem nieruchomości, czy też posiadać innego tytułu do dysponowania nieruchomością, której dotyczy wniosek. Urząd może otrzymać kilka różnych wniosków dotyczących tej samej nieruchomości, np. jeden wniosek może dotyczyć ustalenia warunków dla budynku mieszkalnego, a inny np. dla budynku handlowego czy produkcyjnego. Co ważne, uzyskanie pozwolenia na budowę na jedną z tych inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, może wykluczyć realizację pozostałych.

Zanim złożysz wniosek o ustalenie warunków zabudowy

Sprawdź w Urzędzie Miasta i Gminy, czy dla obszaru, na którym chcesz zrealizować inwestycję obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Możesz to zrobić także samodzielnie, korzystając z serwisu Geo-System. Wystarczy wybrać www.wysoka.e-mapa.net W lewym rogu ekranu znajduje się pasek narzędzi, który należy rozwinąć i wybrać „zagospodarowanie przestrzenne”. W prawym górnym rogu natomiast znajdziesz okienko „szukaj”. Tam wpisz nr działki i wybierz obręb. Wyświetli się działka i o ile jest, obowiązujący na niej plan przestrzenny. Po kliknięciu lewym klawiszem myszki wyświetli się informacja jaki to konkretnie plan. Tu też możesz go rozwinąć i odczytać ustalenia. Istnieje także możliwość pobrania wszystkich obowiązujących w gminie Wysoka planów miejscowych ze strony www.gminawysoka.pl.

Inwestycje, dla których musi być uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Niektórych inwestycji nie zrealizujesz na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagają np.:

- **obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m².** Do obliczenia powierzchni sprzedaży nie wlicza się powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, czyli powierzchni magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej, itp.
- **elektrownie wiatrowe lub parki wiatrowe**
- **inwestycje na terenie, na którym utworzono park kulturowy.** Jest to obszar utworzony przez radę gminy w celu ochrony krajobrazu kulturowego – czyli przestrzeni, zawierającej elementy przyrodnicze i wytwory cywilizacji, ukształtowanej w wyniku działania czynników naturalnych i działalności człowieka. Informację na temat obszaru stanowiącego park kulturowy uzyskasz w urzędzie miasta lub gminy
- **inwestycje na gruntach rolnych klas I-III poza granicami miast i gruntach leśnych** – jeśli grunty te nie były dotychczas przeznaczone pod inwestowanie – czyli nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia, wymaganej na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty rolne klas I-III **poza granicami miast** mogą być zabudowane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy jedynie po łącznym spełnieniu 4 warunków określonych w tej ustawie.

Kiedy powinieneś załatwić sprawę

W dowolnym momencie

Gdzie załatwisz sprawę

W Urzędzie Miasta i Gminy

Pl. Powstańców Wielkopolskich 20/21
89-320 Wysoka

Składanie wniosku – kancelaria pok. Nr 26-28

Inspektor ds. planowania przestrzennego – pok. Nr 25

Co zrobić krok po kroku

1. Przygotuj i złóż wniosek oraz załączniki

1. W urzędzie sprawdzą, czy złożyłeś wniosek do odpowiedniego urzędu – czyli zgodnie z właściwością miejscową. Jeśli nie, to twój wniosek zostanie jak najszybciej przekazany do właściwego urzędu. O przekazaniu wniosku zostaniesz zawiadomiony.
2. Urząd sprawdzi kompletność i poprawność wniosku oraz załączników. W przypadku braków, urząd wezwie cię do ich usunięcia. Na uzupełnienie braków będziesz mieć co najmniej 7 dni – licząc od dnia otrzymania wezwania. Jeżeli nie usuniesz braków w terminie, urząd pozostawi twój wniosek bez rozpoznania – czyli nie wyda ci decyzji. Aby uzyskać decyzję będziesz musiał złożyć nowy wniosek.
3. Jeżeli nie zapłacisz opłaty skarbowej za wydanie decyzji o warunkach zabudowy, urząd wyznaczy ci termin do zapłaty. Będzie to od 7 do 14 dni. Jeśli nie zapłacisz w wyznaczonym terminie, urząd zwróci ci wniosek. Brak opłaty skarbowej za udzielone pełnomocnictwo nie powoduje zwrotu wniosku. Jednak odpowiedni organ podatkowy (burmistrz) może przeprowadzić postępowanie egzekucyjne.
4. Brakujące dokumenty złóż w urzędzie, który wezwał cię do usunięcia braków.

Dokumenty

Formularz wniosku możesz pobrać z BIP Urzędu Miasta i Gminy Wysoka

Wniosek musisz złożyć jako oryginał.

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy powinien zawierać:

- 1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1: 500 lub 1: 1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1: 2000 (mapa jest załącznikiem do wniosku).

Uwaga: do wniosku dołącz 2 egzemplarze kopii mapy zasadniczej albo – w przypadku jej braku – kopii mapy katastralnej. Złóż 1 mapę czystą. Na 2 mapie powinna być zaznaczona

lokalizacja planowanej inwestycji, wjazd na jej teren, zabudowa przewidziana do rozbiórki, itp. Ponadto mapa powinna obejmować teren, którego wniosek dotyczy i obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, a także określenie granic terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy. Mapa powinna obejmować obszar w promieniu równym minimum 3-krotności szerokości frontu działki i nie mniejszym niż 50 m. Mapa o takich parametrach potrzebna jest do wykonania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: analiza urbanistyczna).

2) charakterystykę inwestycji, obejmującą:

- 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
- 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
- określenie powierzchni sprzedaży w przypadku planowanej budowy obiektu handlowego

1. Do wniosku dołącz 2 egzemplarze kopii mapy zasadniczej albo – w przypadku jej braku – kopii mapy katastralnej. Mapa powinna być w skali 1:500 lub 1:1000 (w przypadku inwestycji liniowych może być 1:2000). Złóż 1 mapę czystą. Na 2 egzemplarzu wskaż lokalizację inwestycji i obszar objęty wnioskiem. Ponadto, zaznacz granice terenu objętego wnioskiem oraz obszar, na który będzie oddziaływać planowana przez Ciebie inwestycja. Mapa powinna:

- obejmować swoim zakresem obszar nie mniejszy niż 3-krotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem – nie może to być mniej niż 50 metrów
- być przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Jeśli nie wiesz, co zaznaczyć na mapie, może to zrobić za Ciebie np. architekt. Kopię mapy zasadniczej albo katastralnej uzyskasz w odpowiednim urzędzie, który prowadzi państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny.

2. Dołącz opisowe oraz graficzne określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych.

3. W zależności od rodzaju inwestycji może być wymagane, abyś dołączył decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach. Listę przedsięwzięć, dla których musisz uzyskać decyzję środowiskową znajdziesz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Jeśli inwestycja wymaga podłączenia do sieci uzbrojenia terenu, to złóż dokument

potwierdzający możliwość takiego podłączenia. Może to być np. umowa na wykonanie uzbrojenia terenu zawarta pomiędzy właściwą jednostką organizacyjną (np. gestorem sieci), a inwestorem. Taka umowa potwierdza spełnienie warunku wystarczającego uzbrojenia terenu dla zamierzenia budowlanego.

5. Jeśli jesteś reprezentowany przez pełnomocnika to dołącz pełnomocnictwo wraz z dowodem zapłaty opłaty skarbowej za jego udzielenie. Nie trzeba dołączać pełnomocnictwa, jeśli wniosek w imieniu przedsiębiorcy składa osoba wpisana jako pełnomocnik do CEIDG.

6. Pamiętaj, że urząd prowadzący postępowanie nie może uzależnić wydania ci decyzji o warunkach zabudowy od twojego zobowiązania do spełnienia dodatkowych warunków i świadczeń – chyba że urząd uzasadni je konkretnymi przepisami.

2. Urząd ustali strony postępowania administracyjnego

1. Jeśli twój wniosek był kompletny, lub uzupełniłeś brakujące dokumenty, to urząd rozpoczyna postępowanie administracyjne. Ustalenie warunków zabudowy nie odbywa się tylko pomiędzy tobą, a urzędem. Stronami będą np. właściciele, użytkownicy wieczystości nieruchomości, na które oddziałuje planowana inwestycja. Przez obszar oddziaływania należy rozumieć teren wokół twojej inwestycji, którego sposób zagospodarowania (w tym zabudowy) może zostać ograniczony przez twoją inwestycję. Urząd wyśle do wszystkich stron postępowania zawiadomienie o wszczęciu postępowania. Jeżeli liczba stron postępowania przekroczy 20 osób, urząd, po uprzednim zawiadomieniu o wyborze takiej formy, może zawiadomić strony o swoich decyzjach i innych czynnościach przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania (art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego). Urząd np. wywiesi informację w budynku urzędu, we właściwym sołectwie w gablocie gminnej, zamieści ogłoszenie na swoich stronach internetowych. Po 14 dniach od publikacji obwieszczenia uznaje się, że strony zostały poinformowane.

2. Zawiadomione strony mają prawo do czynnego udziału na każdym etapie postępowania. Urząd ma prawo wezwać osoby (np. ciebie, twojego pełnomocnika oraz inne strony) do udziału w podejmowanych czynnościach i do złożenia wyjaśnień osobiście, przez pełnomocnika lub na piśmie.

3. Urząd oceni merytorycznie twój wniosek

1. Urząd sprawdzi, czy dla obszaru objętego twoim wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania. Jeśli taki plan obowiązuje, to urząd wyda ci decyzję o umorzeniu postępowania – w trybie art. 105 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego. Wtedy swoją inwestycję musisz zrealizować zgodnie z planem miejscowym. Ewentualnie możesz wystąpić o jego zmianę. Z tym, że o przystąpieniu do zmiany planu władze gminy rozstrzygają niezależnie od wniosków, a od braku przystąpienia do zmiany planu nie można się odwołać.

2. Urząd może zawiesić postępowanie w przypadku, gdy przystąpiono do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem. Postępowanie może zostać zawieszona maksymalnie na 9 miesięcy – licząc od dnia złożenia wniosku. Urząd wznowi zawieszona postępowanie w sprawie ustalenia

warunków zabudowy, jeśli:

- w terminie 2 miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podejmie uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, albo
- w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono planu miejscowego lub jego zmiany.

3. Jeżeli wniosek dotyczy obszaru, dla którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, to urząd zawiesi postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Zawieszenie trwa do czasu uchwalenia tego planu. Urząd wyśle do stron postępowania (w tym do Ciebie) postanowienie informujące o zawieszeniu postępowania.

4. Urząd przeprowadzi analizę urbanistyczną

Analiza urbanistyczna polega na:

- analizie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z różnych przepisów
- analizie stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym ma być realizowana Twoja inwestycja

Na podstawie analizy urbanistycznej urząd wyznaczy następujące parametry dla Twojej inwestycji:

- linię zabudowy
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu
- szerokość elewacji frontowej
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki
- geometrię dachu (kąty nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych)

Urząd wyznaczy obszar analizowany wokół działki budowlanej, której dotyczy Twój wniosek. Obszar ten obejmuje teren wokół tej działki w odległości nie mniejszej niż 3-krotna szerokość frontu działki, nie mniejszy niż 50 metrów. Następnie urząd przeprowadzi na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wyniki analizy urbanistycznej są załącznikiem do projektu decyzji. Projekt decyzji zostanie opracowany przez osobę uprawnioną, która posiada odpowiednie kwalifikacje.

5. Urząd uzgodni projekt decyzji o warunkach zabudowy z innymi urzędami

1. Osoba, która posiada odpowiednie kwalifikacje sporządzi projekt decyzji o warunkach zabudowy. Urząd wystąpi o wymagane uzgodnienia projektu pozytywnej decyzji z innymi urzędami (np. w kwestii ochrony środowiska, obsługi komunikacyjnej, ochrony zabytków, ochrony gruntów rolnych i leśnych itp.). Od rodzaju oraz miejsca lokalizacji inwestycji zależy, z kim urząd dokona uzgodnień. Urząd uzgadniający ma 2 tygodnie na zajęcie stanowiska – licząc od dnia otrzymania wystąpienia o uzgodnienie (z wyjątkiem regionalnego dyrektora ochrony środowiska, który ma 21 dni). Jeśli w tym terminie urząd nie zajmie stanowiska, to uzgodnienie uważa się za dokonane (milcząca

zgoda). Uzgodnienie wydawane jest w formie postanowienia. Możesz na nie złożyć zażalenie (tylko wnioskodawca ma takie prawo). W przypadku uzgodnienia w formie milczącej zgody możesz zaskarżyć uzgodnienie tylko w odwołaniu od decyzji. Wyjątkiem od ww. trybu jest uzgodnienie z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich, który wydaje decyzję w sprawie uzgodnienia. W tym przypadku nie występuje milcząca zgoda.

2. Jeśli inwestycja wykracza poza obszar gminy to decyzja o warunkach zabudowy może zostać wydana po uzgodnieniu jej z wójtami, burmistrzami albo prezydentami miast, we właściwości których znajduje się pozostały obszar inwestycji.

6. Urząd zawiadomi strony o zebraniu materiałów w sprawie

Przed wydaniem decyzji urząd zawiadomi wszystkie strony postępowania o zebraniu kompletu materiałów. Strony (w tym i ty) mogą zapoznać się i wypowiedzieć co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań (zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego). Jeśli z analizy wniosku wynika, że możesz otrzymać decyzję odmowną, urząd wskaże zależne od ciebie warunki, których nie spełniłeś. Aby je spełnić, możesz w terminie wyznaczonym przez urząd złożyć dodatkowe dokumenty.

7. Otrzymasz decyzję o ustaleniu warunków zabudowy

Urząd wyda ci decyzję o warunkach zabudowy, jeśli planowana inwestycja spełnia **łącznie** następujące warunki:

- 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 zabudowy. Kontynuacja powinna dotyczyć funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Jest to tzw. zasada dobrego sąsiedztwa
- teren ma dostęp do drogi publicznej
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji. Warunek ten będzie spełniony, jeśli przedstawiś umowę gwarantującą wykonanie uzbrojenia terenu. Umowa powinna być zawarta pomiędzy tobą (jako inwestorem), a właściwą jednostką organizacyjną
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (np. dotyczącymi ochrony środowiska, czy prawa budowlanego)

Uwaga

Zasada dobrego sąsiedztwa oraz dodatkowo warunek dostępu do drogi publicznej, nie są wymagane w przypadku linii kolejowych, inwestycji liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej (oraz innych inwestycji realizowanych na podstawie specustaw).

Zasada dobrego sąsiedztwa nie ma zastosowania dla zabudowy zagrodowej, jeżeli powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

W przypadku inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest wymagane spełnienie warunku zasady dobrego sąsiedztwa. Zatem, co najmniej jedna działka sąsiednia – dostępna z tej samej drogi publicznej – nie musi być zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań w zakresie kontynuacji zabudowy.

W przypadku, gdy nie będą łącznie spełnione wyżej wymienione warunki, urząd wyda ci decyzję o odmowie ustalenia warunków zabudowy. Decyzję odmowną otrzymasz również, gdy wynik analizy urbanistycznej wyklucza inwestycję o charakterystyce wskazanej we wniosku. Urząd nie może odmówić ci wydania decyzji, tłumacząc to wyłącznie troską o zachowanie ładu przestrzennego. Musi wskazać inne powody, wynikające z przepisów lub analizy urbanistycznej.

Wraz z decyzją o warunkach zabudowy otrzymasz załącznik graficzny. Sporządzony on będzie na dołączonej przez ciebie do wniosku kopii mapy zasadniczej lub mapy katastralnej.

Ile zapłacisz

- **107 zł – opłata skarbową za ustalenie warunków zabudowy**

Opłaty nie zapłacisz za ustalenie warunków zabudowy w sprawach budownictwa mieszkaniowego.

Opłaty skarbowej nie płacą m.in. organizacje pożytku publicznego, jednostki budżetowe i jednostki samorządu terytorialnego.

Kiedy zapłacić: opłatę skarbową zapłać w chwili złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Wpłać ją na konto urzędu lub zapłać w kasie danego urzędu. Dowód zapłaty opłaty skarbowej musisz dostarczyć do urzędu w ciągu 3 dni od złożenia wniosku. Takim dowodem zapłaty może być wydruk potwierdzający wykonanie przelewu w banku.

Gdzie zapłacić: opłatę skarbową za wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego możesz wnieść na konto urzędu nr **34 8940 0007 0000 0169 2000 0022** bądź w kasie urzędu (II piętro) gotówką lub kartą.

- **17 zł – opłata skarbową za pełnomocnictwo (opcjonalne)**

Jeśli do urzędu składasz pełnomocnictwo to musisz je opłacić. Nie zapłacisz za pełnomocnictwo udzielone mężowi, żonie, dzieciom, rodzicom, dziadkom, wnukom lub rodzeństwu.

Gdzie zapłacić: opłatę skarbową za pełnomocnictwo możesz wnieść na konto urzędu nr **34**

8940 0007 0000 0169 2000 0022 bądź w kasie urzędu (II piętro) gotówką lub kartą.

Ile będziesz czekać

Twoja sprawa zostanie załatwiona w ciągu miesiąca. W szczególnych przypadkach, termin ten może się wydłużyć do dwóch miesięcy, o czym poinformuje cię urząd.

W praktyce termin ten może być dłuższy, gdyż nie wlicza się do niego terminów przewidzianych w przepisach na uzyskanie uzgodnień, opinii, czy też okresów zawieszenia postępowania. Ponadto wydanie decyzji może się opóźnić z innych przyczyn, np. winy strony, czy też przyczyn niezależnych od urzędu.

Jak możesz się odwołać

Odwołanie od decyzji

Możesz odwołać się od otrzymanej decyzji o warunkach zabudowy albo od decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy. Odwołanie złoż do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Wysoka, który wydał ci decyzję. Na wniesienie odwołania masz 14 dni – licząc od dnia otrzymania decyzji albo jej publicznego ogłoszenia. Prawo do odwołania przysługuje również innym stronom postępowania. W odwołaniu podaj zarzuty odnoszące się do decyzji, określ istotę i zakres żądania, oraz wskaż dowody uzasadniające twoje żądanie.

Pamiętaj również o tym, że możesz zrezygnować ze składania odwołania od decyzji. Jeśli zrobią to wszystkie strony uczestniczące w postępowaniu to decyzja szybciej stanie się ostateczna i prawomocna. Oświadczenie stron o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania składa do urzędu, który wydał decyzję o warunkach zabudowy.

Zażalenie na postanowienie

W trakcie postępowania o ustalenie warunków zabudowy urząd może uzgadniać decyzję z innymi urzędami. Urzędy te dokonują uzgodnienia w formie postanowienia. Jeśli nie zgadzasz się z postanowieniami, to będąc inwestorem możesz złożyć na nie zażalenie. Złóż je za pośrednictwem urzędu, który prowadzi sprawę. Masz na to 7 dni – licząc od dnia otrzymania postanowienia. Postępowanie dotyczące zażalenia prowadzi organ wyższego stopnia wskazany w postanowieniu lub w decyzji Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Warto wiedzieć

Czy decyzja o warunkach zabudowy daje prawa do terenu

Decyzja o warunkach zabudowy nie daje prawa do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich. Urząd poinformuje cię o tym w wydanej decyzji. Nie możesz domagać się zwrotu nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, jeśli nie uzyskałeś prawa do terenu, którego ona dotyczy.

Jedna decyzja dla kilku wnioskodawców

Decyzję o warunkach zabudowy dotyczącą tego samego terenu urząd może wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy. Urząd doręczy do wiadomości odpis decyzji pozostałym wnioskodawcom oraz właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

Kiedy wygasa decyzja o warunkach zabudowy

Decyzja o warunkach zabudowy wygasa, gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę dotyczące terenu, którego dotyczy ta decyzja.

Urząd odrębną decyzją stwierdzi wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku uchwalenia planu miejscowego dla terenu, którego dotyczy ta decyzja – jeśli ustalenia planu są inne niż ustalenia wydanej decyzji. Zasady tej nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

wykorzystano treści z biznes.gov.pl