

NAJCZĘŚCIEJ ZADAWANE PYTANIA:

➤ 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 na przykład:

- zbudować, rozbudować lub nadbudować budynek (np. mieszkalny jednorodzinny, rekreacji indywidualnej, gospodarczy, garażowy) lub inny obiekt budowlany
- zmienić sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części
- wykonać inne roboty budowlane, które powodują zmianę zagospodarowania terenu.

Decyzja o warunkach zabudowy stanowi podstawę formalną do ubiegania się o pozwolenie na budowę.

➤ Kto może złożyć wniosek o ustalenie warunków zabudowy?

Wniosek może złożyć każdy niezależnie od posiadania tytułu prawnego do nieruchomości.

➤ Co musisz przygotować?

Przed wszystkim wypełniony wniosek o ustalenie warunków zabudowy. Do wniosku należy dołączyć:

- 1) dwa egzemplarze mapy zasadniczej w skali 1:500 lub 1:1000, obejmującej obszar inwestycji i otaczający teren w odległości nie mniejszej niż 3-krotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, jednak nie mniejszej niż 50 m oraz nie większej niż 200 m wraz z planowanym sposobem zagospodarowania terenu w formie graficznej; (pkt 1 do pobrania z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej - ul. Graniczna 24, 26-600 Radom),
- 2) szkice elewacji (charakterystyka, przeznaczenie i gabaryty (długość, szerokość, wysokość) projektowanego obiektu);
- 3) w przypadku braku uzbrojenia dla wnioskowanego terenu, stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawić dokumenty potwierdzające zapewnienie dostępu inwestycji do infrastruktury technicznej, w tym w zakresie dostaw energii i w zakresie dostaw wody oraz odbioru ścieków socjalno-bytowych;
- 4) w przypadku zamiaru realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 2 i § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć należy dołączyć decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach,
- 5) w przypadku działania przez pełnomocnika – oryginał lub urzędowo poświadczony odpis pełnomocnictwa do występowania w imieniu wnioskodawcy.

- Na 1 egzemplarzu w/w mapy należy określić: lokalizację projektowanego budynku oraz granice terenu objętego wnioskiem (powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu), a także obszar, na który inwestycja będzie oddziaływać, zgodnie ze skalą mapy;

- Należy określić i przedstawić w formie opisowej i graficznej planowany sposób zagospodarowania terenu, charakterystykę zabudowy w tym przeznaczenie i gabaryty projektowanego obiektu – parametry planowanej inwestycji należy opisać na załączniku B w tabeli jako parametry maksymalne.

- Załączniki do wniosku powinny być opatrzone podpisem inwestora.

➤ **Ile zapłacisz?**

Decyzja jest nieodpłatna chyba, że wnioskodawcą jest osoba nie będąca właścicielem nieruchomości. W takim przypadku należy wnieść opłatę w wysokości 598 zł.

Opłacie skarbowej w wysokości 17 zł podlega również udzielone pełnomocnictwo w sprawie. Nie zapłacisz za pełnomocnictwo udzielone mężowi, żonie, dzieciom, rodzicom, dziadkom, wnukom lub rodzeństwu.

➤ **Ile trzeba czekać?**

Decyzję otrzymasz w ciągu:

- 21 dni – jeśli dotyczy wolno stojącego, maksymalnie dwukondygnacyjnego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 70 m², którego obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany, a budowa jest prowadzona, aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe inwestora;
- 65 dni – jeśli dotyczy biogazowni rolniczej spełniającej określone warunki;
- 90 dni – w pozostałych przypadkach.

W praktyce termin jest dłuższy, ponieważ nie wlicza się do niego terminów przewidzianych na uzyskanie uzgodnień i opinii, czy też okresów zawieszenia postępowania. Wydanie decyzji może się również opóźnić np. z winy strony lub przyczyn niezależnych od organu.

➤ **Ile jest ważna decyzja o warunkach zabudowy?**

Decyzja, która będzie ostateczna do dnia 31 grudnia 2025r. będzie bezterminowa. Natomiast decyzje wydane po 1 stycznia 2026r. będą miały ważność 5 lat, licząc od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna.