



Ruszam z nową serią wpisów na temat uzyskiwania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki, która znajduje się na terenie nie posiadającym obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania terenu. Jako, że osobiście wydaję takie warunki na co dzień (współpracuje z kilkoma gminami i jak dobrze policzyć wydałem w ciągu ostatnich 5 lat około 1000 takich decyzji), więc postanowiłem się trochę wiedzą podzielić z Inwestorami, którzy będą się starać lub zamierzają wystąpić o takie warunki.

Zacznijmy od podstawy prawnej. Jaka ustawa mówi Nam, że musimy uzyskać takie warunki?

PODSTAWA PRAWNA:

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. **O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz.1073 z późn. zm.) – ustawa rzeka, można by rzec biblia, która w jednym ze swoich artykułów, a mianowicie w art. 4 zawiera takie stwierdzenie:

“W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.....”

Art. 4 ust. 2 wyróżnia dwa rodzaje decyzji:

- decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego (tzw. decyzja ULICP) – dla inwestycji celu publicznego (czyli np. gdy potrzeba dociągnąć sieć wodociągową, gazową czy energetyczną do naszej działki itd.)
- decyzję o warunkach zabudowy (tzw. decyzja WZ czy potocznie zwaną *wuzetką*) – dla inwestycji innych niż celu publicznego (czyli np. dla inwestycji pn. budowa domu czy budynku usługowego, produkcyjnego itd.)

KIEDY DECYZJA WZ BĘDZIE POTRZEBNA?

Inwestor/wnioskodawca powinien się zwrócić o wydanie decyzji o warunkach zabudowy **tylko i wyłącznie w przypadku braku obowiązującego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danej działki**. Zawsze zanim wystąpimy z takim wnioskiem do gminy, musimy się upewnić czy faktycznie nasza działka znajduje się w obszarze nie posiadającym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z listą aktualnych planów miejscowych możemy zapoznać się na stronie gminy lub BIP danej gminy albo w przypadku braku dotarcia do takiej listy, możemy tą informację pozyskać telefonicznie, dzwoniąc do odpowiedniego wydziału w danej gminie, który jest odpowiedzialny za planowanie przestrzenne w gminie/mieście. Tam na pewno pan lub pani Inspektor udzieli Nam takiej informacji i pokieruje Nas dalej.

W następnej części napiszę kiedy w ogóle jest możliwość uzyskania warunków zabudowy i czy zawsze możemy je uzyskać.

wyświetleń: 1.3K