

W ostatnim wpisie ustaliliśmy kiedy musimy wystąpić o uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

W skrócie podsumowując – można by rzec gdy nie ma miejscowego planu. W sumie tak ale trzeba jednak w tym miejscu zaznaczyć, iż nie zawsze jest to warunek konieczny do uzyskania wuzetki, gdyż ustawa **uopzp** mówi wyraźnie w art. 50 ust.2 o tym jakie roboty nie wymagają uzyskania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Są to m.in.:

1. roboty budowlane polegające na remoncie, montażu lub przebudowie obiektu, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz nie zmieniają jego formy architektonicznej, a także nie są zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (art. 50 ust. 2 pkt. 1 **uopzp**).
2. roboty budowlane nie wymagające pozwolenia na budowę (czyli cały katalog robót zawartych w art.29 ust.1 ustawy **Prawo budowlane**)

W dzisiejszym wpisie odpowiemy sobie na pytanie czy jeśli zajdzie już taka konieczność (bo nakładają się jednocześnie na siebie dwa ustalone fakty powyżej) – to czy zawsze uzyskamy decyzję o warunkach zabudowy? Lub mówiąc bardziej precyzyjnie – jakie warunki musimy spełnić aby uzyskać przedmiotowe warunki zabudowy. Odpowiedź znajdziemy w art. 61 ustawy **uopzp**.

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

1. 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 architektonicznych obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.
2. Teren ma dostęp do drogi publicznej.
3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1.
5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Pięć przykazań, czynników, które muszą być jednocześnie spełnione, aby **zaistniał warunek konieczny do wydania warunków zabudowy dla naszej działki** (oczywiście nie rozstrzygając kwestii czy będzie to decyzja pozytywna czy negatywna – bo o tym będę



Jak sprawnie i szybko uzyskać warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki – część 2

rozwoził się w innym wpisie). Spełnienie tych 5 pkt. jest warunkiem bezsprzecznie koniecznym aby można przedmiotowe warunki zabudowy wydać dla danej działki, terenu, nieruchomości. W następnym wpisie postaram się wyjaśnić pokrótce każdy punkt po punkcie, gdyż mogą one nie być zrozumiałe dla każdego.

wyświetleń: 788