



Urząd Gminy w Godzieszach Wielkich

Godziesze Wielkie
ul. 11 Listopada 10
62-872 Godziesze Małe
www.godzieszewielkie.pl
gmina@godzieszewielkie.pl

tel./fax. +48 62 7611089
tel +48 62 7611158
tel +48 627611058

Godziny urzędowania
Poniedziałek – Piątek: 7.00 – 15.00

USTALENIE WARUNKÓW ZABUDOWY

1. Wymagane dokumenty:

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy zawierający:

- 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 inwestycja ta będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000 (tzw. mapę nieaktualizowaną udostępnia odpłatnie - Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kaliszu ul. Częstochowska 12, 62-800 Kalisz, pokój nr 40, telefon: (62) 5014249 fax.: (62) 5014247 poprzez Internet: podgik@powiat.kalisz.pl. Mapa powinna spełniać wymagania, o których mowa w § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czyli umożliwiać wyznaczenie na niej granic obszaru analizowanego tj. w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów);
- 2) charakterystykę inwestycji obejmującą:
 - a) 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;
 - b) określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie opisowej i graficznej
 - c) określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko
 - d) umowy albo zapewnienia pomiędzy wnioskodawcą a właściwą jednostką organizacyjną wykazujące, iż istniejące albo planowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:
 - energia: „Energia-Operator” S.A. Oddział Rejon Dystrybucji al. Wojska Polskiego 35, 62-800 Kalisz,

- woda i kanalizacja: Urząd Gminy Godziesze Wielkie,
- woda- ujęcie własne- należy przedłożyć stosowne badania geologiczno-hydrogeologiczne istnienia wody na danej działce, części terenu dla wnioskowanej zabudowy (rzeczywiste a nie teoretyczne) wraz potwierdzeniem przez Inspektora Sanitarnego zdatności wody do spożycia,
- dane właściciela działki, której inwestycja ma dotyczyć

2. Odpowiedzialny Referat:

Urząd Gminy Godziesze Wielkie,
 Referat Ochrony Środowiska oraz Inwestycyjno-Komunalny
 ul. 11 Listopada 10,
 62-872 Godziesze Małe
 I piętro, pok. 8,
 tel. 62 7611089 wew.24

3. Opłaty:

Opłata skarbową pobierana jest zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej. Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt. 1 w/w ustawy obowiązek zapłaty opłaty skarbowej powstaje z chwilą złożenia wniosku o wydanie decyzji. Opłatę należy uiścić na konto **Urzędu Gminy Godziesze Wielkie PKO BP SA nr 62 1020 2212 0000 5402 0316 2278**

4. Termin i sposób załatwienia:

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy powinno nastąpić w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku. Wydanie decyzji dla wolnostojącego, nie więcej niż 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 w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora – powinno nastąpić w terminie 21 dni od dnia złożenia wniosku. Należy zaznaczyć, iż do ww. terminów nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności (np. uzyskanie uzgodnień), okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy związane jest z przeprowadzeniem wizji w terenie oraz uzyskaniem uzgodnień organów wymienionych w art. 53 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, takimi jak między innymi: Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Prosną na terenie województwa wielkopolskiego, Starostą Kaliskim oraz Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Kaliszu w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających pozwolenia wodnoprawnego, właściwym zarządcą drogi w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego.

5. Podstawa prawna:

Art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Tryb odwoławczy:

Od wydanej decyzji o warunkach zabudowy przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu za pośrednictwem Wójta Gminy Godziesze Wielkie w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji. Odwołanie od decyzji o warunkach zabudowy należy złożyć w Urzędzie Gminy Godziesze Wielkie.

7. Inne informacje:

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym

1. lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
2. sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Obszar Gminy Godziesze Wielkie jest objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w części. Dla obszarów, dla których jest obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wnioskodawca otrzyma, po uiszczeniu odpowiedniej opłaty skarbowej, wypis i wyrys z takiego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku obszarów, dla których nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnioskodawca jest zobligowany do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Należy podkreślić, iż do określenia czy dany obszar jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego niezbędna jest znajomość aktualnego numeru ewidencyjnego działki oraz obrębu, na którym działka jest położona.

Ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy wymaga zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Nie wymagają wydania decyzji o warunkach zabudowy roboty budowlane:

1. polegające na remoncie, montażu lub przebudowie, jeżeli nie powodują zmiany sposób zagospodarowania i użytkowania obiektu budowlanego oraz nie zmieniają jego formy architektonicznej, a także nie są zaliczane do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, albo
2. niewymagające pozwolenia na budowę.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest 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 architektonicznej obiektów budowlanych linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
2. teren ma dostęp do drogi publicznej,
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzeni budowlanego; warunek ten uważa się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenie terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem,
4. teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc, decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.