



---

## USTALENIE WARUNKÓW ZABUDOWY – KARTA USŁUGI

---

### Wymagane dokumenty:

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego – złożony na formularzu określonym przez Ministra Rozwoju i Technologii – zawierający:

1) Określenie granic terenu objętego wnioskiem.

2) Mapę zasadniczą lub, w przypadku jej braku, mapę ewidencyjną, pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującą teren, którego wniosek dotyczy, wraz z obszarem, na który inwestycja 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 mieszczący się przy ul. Franowo 26 w Poznaniu, adres strony internetowej – <https://podgik.poznan.pl>). Mapa może być w postaci elektronicznej albo papierowej.

3) 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.

4) Umowy albo zapewnienia zawarte pomiędzy wnioskodawcą a właściwą jednostką organizacyjną wykazujące, iż istniejące albo planowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego [energia: **ENEA Operator sp. z o.o.**, Rejon Dystrybucji Września. 62-300 Września. ul. Witkowska 5; woda i kanalizacja: **Aquanet SA**, 61-492 Poznań. ul. Dolna Wilda 126, woda we wsiach: Mieczewo, Rogalin, Rogalinek, Świątniki, Radzewice – **Majątek Rogalin**, 62-022 Rogalin ul. Nowa 3; w przypadku, gdy z ww. stanowiska Aquanet SA lub Majatku Rogalin wynika że zamierzenia inwestycyjnego nie można podłączyć do sieci wodociągowej a inwestor zamierza zaopatrywać

inwestycję z ujęcia własnego (studni) – należy przedłożyć **opinię hydrogeologiczną** (sporządzoną przez osobę legitymującą się stosownymi uprawnieniami) z której będą wynikać zasady oraz możliwości zaopatrzenia planowanej inwestycji w wodę] – w przypadku zabudowy kubaturowej. Warunki techniczne albo opinię wydaną przez odpowiedniego gestora w przypadku lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

5) W przypadku lokalizacji składowiska odpadów: docelową rzędną składowiska odpadów; roczną i całkowitą ilość składowanych odpadów oraz rodzaje składowanych odpadów; sposób gromadzenia, oczyszczania i odprowadzania ścieków; sposób gromadzenia, oczyszczania i wykorzystywania lub unieszkodliwiania gazu składowiskowego.

---

**Odpowiedzialny Referat:** Referat Planowania Przestrzennego i Budownictwa  
pl. 20 Października 1, Mosina – telefon 61 101 82 08

---

**Opłaty:** Opłata skarbową pobierana jest zgodnie z Ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej. Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy obowiązek zapłaty opłaty skarbowej powstaje z chwilą złożenia wniosku o wydanie decyzji. Opłatę należy uiścić na konto Urzędu Miejskiego w Mosinie: 53 9048 0007 2101 0000 0215 0114.

Wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawek oraz zwolnień związanych z uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy został wyszczególniony w załączniku: „Wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawek oraz zwolnień w sprawach prowadzonych w Referacie Planowania Przestrzennego i Budownictwa”

---

**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 m<sup>2</sup>, 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. Natomiast wydanie decyzji dla biogazowni rolniczej powinno nastąpić w terminie 65 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 warun-

kach 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 obszarów Natura 2000, starostą i marszałkiem województwa w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, właściwym zarządcą drogi w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego, dyrektorem Wielkopolskiego Parku Narodowego w zakresie parku narodowego i jego otuliny.

---

**Podstawa prawna:** Artykuł 60 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

---

**Tryb odwoławczy:** Od wydanej decyzji o warunkach zabudowy przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Gminy Mosina w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji. Odwołanie należy złożyć w Urzędzie Miejskim w Mosinie.

---

**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 Mosina jest objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w części. Dla obszarów, dla których jest obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wnioskodawca może otrzymać, 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. Istnieje możliwość samodzielnego sprawdzenia czy na danym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Można tego dokonać na gminnym geoportalu pod adresem [geoportal.mosina.pl](http://geoportal.mosina.pl) wybierając następnie profil „Planowanie przestrzenne”.

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: polegające na remoncie, montażu lub przebudowie, jeżeli nie powodują zmiany sposobu 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. Również nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy zmiana zagospodarowania terenu dotycząca obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4-6, 8-12, 17, 21-28 i 30 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Powyższe zwolnienie z obowiązku uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, nie dotyczy obiektów budowlanych: wpisanych do rejestru zabytków lub położonych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków; sytuowanych na obszarze parków narodowych i rezerwatów i ich otulin; sytuowanych na obszarach Natura 2000 tudzież sytuowanych na obszarach objętych formami ochrony przyrody.

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 zamierzenia 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;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
-