

## Decyzja o warunkach zabudowy.

Zmiana zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego), wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy jest wymagana również w przypadku zmiany zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę, z wyjątkiem tymczasowej, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, trwającej do roku.

Nie wymagają wydania decyzji o warunkach zabudowy roboty budowlane:

- polegające na remoncie, montażu lub przebudowie, 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,
- niewymagające pozwolenia na budowę.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy wymaga łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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;
- Teren ma dostęp do drogi publicznej rozumiany, jako bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego także wtedy, gdy wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem,
- Teren jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, za wyjątkiem zabudowy zagrodowej, w przypadku, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie,
- Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ustalenie warunków zabudowy terenu o warunkach zabudowy następuje na wniosek zainteresowanego, który powinien zawierać:

- granice terenu objętego wnioskiem. Musimy je zaznaczyć na kopii mapy zasadniczej lub, w razie jej braku, na kopii mapy katastralnej (ewidencyjnej) obejmującej teren inwestycji oraz obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać (sąsiednie działki), w skali 1:500 lub 1:1000;
- planowany sposób zagospodarowania terenu oraz przeznaczenie i gabaryty projektowanych obiektów budowlanych (przedstawiamy je w formie opisowej i graficznej na planie zagospodarowania działki na mapie);
- zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej (na przykład dostęp do drogi), ewentualnie również sposób gospodarowania odpadami
- charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko (gdz inwestycja nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko - czyli nie jest zaliczona do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga ustalenia zakresu tego oddziaływania);

Decyzja o warunkach zabudowy może być przeniesiona, za zgodą strony, na rzecz której została wydana - na rzecz

innej osoby, jeśli przejmuje ona wszystkie warunki wynikające z decyzji.

**Informacja o załącznikach do wniosku:**

1. Imienny dokument stwierdzający udzielenie pełnomocnictwa do działania przed Wójtem Gminy w zakresie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (w przypadku ustanowienia pełnomocnika),
2. Dwa egz. kopii mapy zasadniczej, w skali 1:500 lub 1:1000 obejmującej teren, którego wniosek dotyczy i obszar, nie mniejszy niż trzykrotna szerokość frontu działki/działek objętych wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy lub, w przypadku jej braku 2 egz. kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego (Starostwo Powiatowe w Węgrowie ul. Przemysłowa 5), z wskazanymi na 1 egzemplarzu i opisanymi w legendzie granicami: terenu objętego wnioskiem, granicami działki oraz przewidzianej lokalizacji projektowanej inwestycji. Wypis z rejestru gruntów dla działek objętych wnioskiem - oryginał (Starostwo Powiatowe w Węgrowie ul. Przemysłowa 5),
3. Potwierdzenie uiszczenia opłaty za wydanie decyzji o warunkach zabudowy na rachunek Urzędu Gminy Liw – opłata za wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, niezależnie od rodzaju wnioskowanej inwestycji, wynosi 598 zł. Zwolnienie od opłaty dotyczy jedynie przypadku jeżeli wydanie decyzji następuje na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego terenu wskazanego we wniosku.
4. Potwierdzenie uiszczenia opłaty od pełnomocnictwa (17 zł) na rachunek Urzędu Gminy Liw – jeżeli ustanowiono,
5. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wydaną w trybie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z naniesioną klauzulą ostateczności.
6. Dokumenty od gestorów sieci zaświadczone, że istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego (art. 61 ust. 1 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), lub umowy dotyczące zagwarantowania wykonania uzbrojenia terenu, zawartej pomiędzy gestorem sieci a inwestorem (art. 61 ust. 5 ww. ustawy) w przypadku braku infrastruktury technicznej tj.:

WODA

Międzygminny Związek Wodociągów i Kanalizacji Wiejskich w Węgrowie, ul. Gdańska 118,

lub

Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Węgrowie, ul. Szamoty 42.

KANALIZACJA

Międzygminny Związek Wodociągów i Kanalizacji Wiejskich w Węgrowie, ul. Gdańska 118,

lub

Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Węgrowie, ul. Szamoty 42.

ENERGIA ELEKTRYCZNA

PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa. Rejon Energetyczny Wyszaków. Posterunek Energetyczny Sokołów Podlaski, ul. Kosowska 65.

**Od decyzji można się odwołać do samorządowego kolegium odwoławczego (SKO)** za pośrednictwem organu, który ją wydał, w terminie 14 dni od jej otrzymania, zaś na decyzję kolegium można wnieść skargę do wojewódzkiego sądu administracyjnego w ciągu 30 dni od jej otrzymania.

Decyzja staje się ostateczna, gdy nikt się nie odwoła w terminie 14 dni od jej otrzymania. Ostateczna jest też decyzja organu odwoławczego.

**Decyzja jest bezterminowa, ale** organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdzi jej wygaśnięcie,

jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę na tej samej działce;
- dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji, chyba że inwestor uzyska już ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę.

Opłaty:

Za wydanie decyzji - **107 zł**, opłata skarbową w formie bezgotówkowej na rachunek Urzędu Gminy Nr : 06 9236 0008 0000 0606 2000 0010) lub gotówkowo w kasie Urzędu.

***Decyzje w sprawach budownictwa mieszkaniowego nie podlegają opłacie skarbowej.***

Opłata skarbową powinna być uiszczona z chwilą złożenia wniosku, a dowód wpłaty dołączony do wniosku.

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) -Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588), - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589).

#### **UWAGA**

***Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia budowy lub robót budowlanych, na ich realizację należy uzyskać decyzję pozwolenie na budowę w Starostwie Powiatowym w Węgrowie, 07 - 100 Węgrów, ul. Piłsudskiego 23.***