

Ustalenie warunków zabudowy

Wymagane dokumenty:

- 1) Wniosek o ustalenie warunków zabudowy;
- 2) Mapy (2 szt.):
 - mapa zasadnicza w skali 1:1000 obejmująca teren w odległości niemniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, niemniejszej jednak niż 50 metrów, (Starostwo Powiatowe w Wyszkowie, ul. Aleja Róż 2),
 - kopia mapy zasadniczej z precyzyjnym określeniem granic terenu objętego wnioskiem oraz naniesionym zagospodarowaniem (wjazd na teren inwestycji, planowany budynek i inne);
- 3) Umowy (kserokopia) zawarte między operatorami sieci, a inwestorem - **w przypadku istniejących przyłączy na działce:**
 - zasilanie w energię elektryczną (Rejon Energetyczny - Wyszków, ul. Pułtuska 116),
 - zasilanie inwestycji w wodę (Urząd Gminy Somianka, pok. nr 7),
 - możliwość odprowadzania ścieków do kanalizacji gminnej (Urząd Gminy Somianka, pok. nr 7)

lub

Projekty umów i warunki zasilania operatorów sieci (kserokopie) - **w przypadku braku przyłączy na działce:**

- zasilanie w energię elektryczną (Rejon Energetyczny - Wyszków, ul. Pułtuska 116),
 - zasilanie inwestycji w wodę (Urząd Gminy Somianka, pok. nr 7),
 - możliwość odprowadzania ścieków do kanalizacji gminnej (Urząd Gminy Somianka, pok. nr 7);
- 4) Ostateczna decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Urząd Gminy Somianka, pok. nr 1);
 - 5) Zgoda na wykonanie zjazdu, odpowiedniego dla planowanej inwestycji – jeśli działka przylega bezpośrednio do drogi krajowej (Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad) lub wojewódzkiej (Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich);
 - 6) Tytuł własności (współwłasności) drogi wewnętrznej lub akt notarialny, w którym ustanowiono służebność przejścia i przejazdu (alternatywnie nr księgi, w której ustanowiona została służebność);
 - 7) Zgoda na wybudowanie szczelnego szamba – jeśli działka znajduje się na terenie zalewowym (Państwowe Gospodarstwo Wodne, Wody Polskie, ul. Zarzeczcie 13B, 03-194 Warszawa).

2. Opłaty:

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego terenu, którego wniosek dotyczy – zwolnione z opłaty.

598 zł - opłata wnoszona przez pozostałe podmioty (w szczególności osoby trzecie, niebędące właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości)

Opłatę uiszcza się w kasie Urzędu Gminy (możliwość płatności kartą) lub na konto Urzędu Gminy **BS Ostrów Maz. O/Somianka Nr 66 8923 1076 0600 0824 2006 0001.**

Podstawa prawna: załącznik do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej część I, pkt 8 i 9 oraz art. 6 ust.1 pkt 1 (Dz. U. z 2023r. poz. 2111 t.j.).

3. Terminy załatwienia sprawy:

- 21 dni – dla budowy wolnostojącego, nie więcej niż dwukondygnacyjnego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 70m²,
- 90 dni - dla pozostałych inwestycji.

Podstawa prawna: art. 35 § 2 i 3 oraz 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023r. poz. 775 ze zm.).

4. Tryb odwoławczy:

Odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ostrołęce, za pośrednictwem Wójta Gminy, w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.

5. Miejsce złożenia wniosku:

- 1) Osobiście - Urząd Gminy Somianka – Sekretariat Urzędu (pok. nr 14, I piętro)
- 2) Za pośrednictwem poczty na adres – Urząd Gminy Somianka, ul. Armii Krajowej 4, 07-203 Somianka.

6. Podstawa prawna:

Art. 59 i art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.).

7. Uwagi

- 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 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;
 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 zagospodarowaniu przestrzennym;
 5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 6. zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021r. poz. 428, 784 i 922), 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.
- W toku postępowania administracyjnego Wójt uzyskuje uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy od organów uzgadniających (wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
 - W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy;
 - Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.