

**Wnioskodawca:**

Warszawa, dnia.....

.....  
pełna nazwa, imię, nazwisko.....  
adres.....  
telefon kontaktowy, ew. fax

**Prezydent m. st. Warszawy**  
 Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
 Delegatura Biura Naczelnego Architekta Miasta  
 w Dzielnicy .....  
 \*Wydział Realizacji Urbanistycznej BNAM  
 ul. ....  
 .....Warszawa

**Wniosek  
o wydanie decyzji o warunkach zabudowy**

dla inwestycji polegającej na .....

na działkach nr ewid. .... w obrębie .....

przy ul. .... w Dzielnicy .....m.st. Warszawy,

w granicach oznaczonych linią ciągłą i literami / cyframi.....na załączonej  
mapie w skali 1: 500 / 1: 1000 / 1:2000\* (**Załącznik nr 1 do wniosku**).

Jednocześnie na tej samej mapie określono linią przerywaną i literami/cyframi .....

granice obszaru, na który planowana inwestycja będzie oddziaływać (Art.52.2. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

*Załącznik nr 1 obejmuje obszar, który poddany zostanie analizie (w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.03r.Dz U. Z 2003r. Nr 164 poz. 1588) cyt.: „na kopii mapy, o której mowa w Art.52 ust 2 pkt. 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 m”.***Opis inwestycji****1. Stan istniejący terenu inwestycji i jego otoczenia**powierzchnia terenu inwestycji .....m<sup>2</sup>.....  
istniejąca zabudowa przeznaczona do rozbiórki/adaptacji.....  
istniejące zagospodarowanie terenu, zieleń,.....  
istniejące urządzenia wodne, systemy melioracji itp.

opis otoczenia terenu

.....

.....

.....

- 2. Informacje na temat stanu prawnego terenu inwestycji** (nieobowiązkowo)-nr obrębu, nr działki ew., właściciele i użytkownicy wieczysti - ze szczególnym uwzględnieniem informacji dotyczących gruntów rolnych i leśnych.
- .....
- .....
- .....

- 3. Ogólna charakterystyka planowanej inwestycji** (w oparciu o informacje przedstawione w formie opisowej i graficznej – załącznik nr 2 do wniosku).

**3.1. charakterystyka funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu**

.....

.....

.....

.....

.....

**3.2. charakterystyczne dane dot. inwestycji**

- powierzchnia zabudowy	ca.....m <sup>2</sup>
- liczba kondygnacji nadziemnych / max. wysokość	...../.....m <sup>2</sup>
- liczba kondygnacji podziemnych	.....
-powierzchnia całkowita podziemna /nadziemna	...../.....m <sup>2</sup>
-powierzchnia całkowita łącznie	ca.....m <sup>2</sup>
-powierzchnia użytkowa łącznie	ca.....m <sup>2</sup>
-powierzchnia użytkowa poszczególnych funkcji ( ew. udział procentowy)	
.....	ca.....m <sup>2</sup>
.....	ca.....m <sup>2</sup>
.....	ca.....m <sup>2</sup>
.....	ca.....m <sup>2</sup>
-powierzchnia sprzedaży powyżej / poniżej 2 000 m <sup>2</sup> (uwaga: dotyczy funkcji usługowo-handlowych)	.....m <sup>2</sup>

Druk:AM-01-02/z.1

- 3.3 przewidywana liczba miejsc postojowych  
(łącznie w garażu i naziemne).....
- 3.4 charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko  
.....  
.....  
.....
- 3.5 dojazd do planowanej inwestycji - dostęp do drogi publicznej  
istniejący .....  
projektowany .....
- 3.6 przewidywane zapotrzebowanie na media /np. na dobę, na miesiąc, itp./
- woda z wodociągu miejskiego .....  
z ujęcia własnego .....
  - ścieki do kanalizacji miejskiej .....  
do zbiorników bezodpływowych, szamb .....  
do oczyszczalni na terenie inwestycji .....
  - gaz do celów bytowych .....  
do celów grzewczych .....
  - ciepło z sieci miejskiej .....  
z własnego źródła ciepła .....
  - energia elektr. z sieci miejskiej .....
  - inne .....
  - inne potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w tym sposób odprowadzania wód opadowych, ścieków przemysłowych i unieszkodliwienie odpadów.  
.....  
.....  
.....

Warszawa, dnia .....  
/podpis wnioskodawcy/

Zgodnie z Art.55 oraz Art.64 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U.03.80.717 ze zm.)  
decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Załączniki do wniosku:

1. **mapa w skali 1: 500** obszaru przewidzianego do analizy **z określeniem granic terenu objętego wnioskiem** - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. cyt.: „na kopii mapy, o której mowa w Art.52 ust 2 pkt. 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 m” - 1 egz. i 1 egz. mapy bez naniesień.  
(Granice terenu objętego wnioskiem powinny zostać określone z uwzględnieniem wszystkich planowanych zmian w zagospodarowaniu terenu np. wjazdów).
- 1a. w przypadku inwestycji liniowych:  
mapa w skali 1: 500/ 1: 1000/ 1 :2 000\* z oznaczonym terenem inwestycji i 1 egz. mapy bez naniesień.
2. **zamierzenie inwestycyjne przedstawione w formie opisowej oraz graficznej** na mapie obejmującej **obszar** przewidziany do analizy (skala czytelna) - 1 lub 2\* egz.
3. pełnomocnictwo imienne

Uwaga:

W celu udokumentowania zgodności zamierzenia inwestycyjnego z warunkami zawartymi w Art.61 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - na załączniku mapowym należy przedstawić wstępną, pogładową koncepcję **zagospodarowania działki** objętej wnioskiem w kontekście zabudowy sąsiedniej, w obszarze określonym w § 3 w/w Rozporządzenia. Wskazane jest uwzględnienie na powyższej mapie informacji o istniejących na tym terenie lub będących w trakcie budowy obiektach (gabaryty, funkcja, istniejące zagospodarowanie terenu) oraz ew. dołączenie materiału fotograficznego

Powyższe nie dotyczy:

- inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.
- linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.
- zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

Uwaga: wniosek należy uzupełnić (niezwłocznie) o dokumenty zaświadczające, że istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego (Art.61.1.ust.3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) lub umowy dotyczące zagwarantowania wykonania uzbrojenia terenu zawarte pomiędzy gestorem sieci a inwestorem (Art. 61.5 w/w Ustawy).

W razie stwierdzenia braków formalnych wniosku, organ I-instancji wezwie wnioskodawcę w trybie art. 64 §2 k.p.a., do uzupełnienia braków w terminie 7-dni, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.

UWAGA:

Dla inwestycji ujętych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 ze zm.), na podstawie art. 1 pkt 19 i 20 Ustawy z dn. 18 maja 2005r. o zmianie ustawy Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (dz. U. Nr 113, poz. 954) inwestor jest zobowiązany przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę (oraz decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego) do złożenia wniosku do Biura Ochrony Środowiska Urzędu m.st. Warszawy i uzyskania **decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia**.

## Informacja do wniosku

O

### ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego / wydanie decyzji o warunkach zabudowy

#### 1. Wymagane dokumenty

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego / wydanie decyzji o warunkach zabudowy powinien zawierać określenie:

- 1) **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 ta inwestycja będzie oddziaływać** w skali 1: 500 lub 1:1 000 ( dla inwestycji liniowych również 1:2 000).
- 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, przedstawione w **formie opisowej i graficznej**
  - c) określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

Do wniosku o wydanie decyzji o warunki zabudowy należy dołączyć mapę obejmującą obszar przewidziany do przeprowadzenia analizy wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

#### 2. Uzgodnienia niezbędne na etapie projektu decyzji

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (tj. Dz. U. Nr 80, poz. 717) art. 53.4, 60.1 oba rodzaje decyzji wydaje się po uzgodnieniu m.in. z :

- wojewódzkim konserwatorem zabytków - w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską
- właściwym organem administracji geologicznej - w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- wojewodą mazowieckim – w sprawie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody
- marszałkiem województwa mazowieckiego - w sprawie melioracji wodnej
- właściwym zarządcą drogi – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego
- **dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej - dla przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest wojewoda.**

Projekt decyzji o warunkach zabudowy dodatkowo uzgadnia się z wojewodą mazowieckim, marszałkiem województwa mazowieckiego, w zakresie zadań samorządowych i rządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego, w odniesieniu do terenów przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły swą moc.

#### 3. Informacje dot. decyzji o warunkach zabudowy :

Druk:AM-01-02/z.1

Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. ( Dz.U. Nr 80 poz. 717ze zm.) decyzję wydaje się w sytuacji braku na danym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wydanie decyzji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków (Art. 61.1. Ustawy):

- 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 uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.*
- 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.*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

#### UWAGA:

Przepisów Art. 61.1.pkt.1 nie stosuje się:

- do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc
- nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.
- do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

Planowane zamierzenie inwestycyjne **przedstawione w formie opisowej i graficznej** (Art.52.2. pkt.2.b. Ustawy) nie powinno być sprzeczne z wyżej przytoczonymi wymogami ustawowymi. Zawarte we wniosku informacje powinny być wynikiem wstępnej analizy zabudowy sąsiedniej – w celu umożliwienia określenia gabarytów, funkcji, ilości kondygnacji, linii zabudowy oraz intensywności planowanej zabudowy (określanej jako współczynnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki/ terenu).

Prosimy o dołączenie do wniosku wszelkich materiałów, które stanowiłyby uzasadnienie przyjętych, wstępnych rozwiązań koncepcji. Wskazane jest, aby mapa obszaru analizowanego została roboczo zaktualizowana i uzupełniona o obiekty będące w trakcie budowy, jeśli ich gabaryty stanowiąc będą uzasadnienie dla planowanej wielkości zamierzenia inwestycyjnego.

W przypadku decyzji o warunkach zabudowy złożone przy wniosku materiały powinny umożliwić przeprowadzenie przez organ **analizy obszaru** w celu określenia warunków zabudowy. Oznacza to, że załączona do wniosku kopia mapy zasadniczej miasta powinna obejmować obszar określony w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.03r.( Dz.U. z 2003 Nr 164 poz. 1588), gdzie w § 3 stwierdza się : „w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków , o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy. Granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 m”.

#### 4.Opłaty

Opłata skarbowa - wnoszona na konto urzędu lub w kasie urzędu w dzielnicy właściwej ze względu na lokalizację inwestycji.Nie podlegają opłacie skarbowej czynności urzędowe, zaświadczenia oraz zezwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego.

*Nie podlegają opłacie skarbowej czynności urzędowe, zaświadczenia zezwolenia oraz dokumenty stwierdzające ustanowienie pełnomocnika oraz ich odpisy (wypisy) w sprawach nauki, szkolnictwa i oświaty pozaszkolnej oraz zdrowia.*

Opłata za wydanie decyzji o warunkach zabudowy wynosi 107 zł, za przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy na rzecz innej osoby – 56 zł.

Druk:AM-01-02/z.1

## 5. Informacje dodatkowe

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich, a wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.

W oparciu o Art. 36 K.P.A. postępowania wymagające zewnętrznych opinii i uzgodnień mogą spowodować ustalenie dodatkowego terminu rozpatrzenia sprawy.

**Składanie dokumentów:** w Kancelarii Urzędu właściwej Dzielnicy lub za pośrednictwem poczty na adres właściwej terytorialnie Delegatury Dzielnicowej Biura Naczelnego Architekta Miasta Urzędu m. st. Warszawy. Dla inwestycji dot. obiektów powyżej 10 000 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej wnioski składać można bezpośrednio w kancelarii BNAM – PKiN Pl.Defilad 1 pok. 1349.

### UWAGA:

*Projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Art. 34.1. Ustawy Prawo Budowlane z 07.07.1994r. tekst jednolity Dz. U 03.207.2016 ze zm.)*

*Dla inwestycji ujętych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 ze zm.), na podstawie art. 1 pkt 19 i 20 Ustawy z dn. 18 maja 2005r. o zmianie ustawy Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (dz. U. Nr 113, poz. 954) inwestor jest zobowiązany przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę (oraz decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego) do złożenia wniosku do Biura Ochrony Środowiska Urzędu m.st. Warszawy i uzyskania **decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.***