

Wnioskodawca:

Warszawa, dnia r.

.....
(pełna nazwa, imię, nazwisko)

.....
(adres)

.....
(telefon kontaktowy, faks, e-mail)

Pełnomocnik:

.....
.....

Prezydent m.st. Warszawy
Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego¹

Wydział Realizacji Urbanistycznej
ul. Marszałkowska 77/79
00-683 Warszawa

lub (niepotrzebne skreślić):

Zarząd Dzielnicy m.st. Warszawy²
Wydział Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy m.st. Warszawy
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* oraz linią przerywaną i literami

pod wjazdy i infrastrukturę na załączonej mapie w skali 1:500 / 1: 1000 / 1: 2000*

(stanowiącej załącznik 1 do wniosku).

Jednocześnie na tej samej mapie określono linią przerywaną i literami / cyframi* granice obszaru, na który planowana inwestycja będzie oddziaływać (art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.).

Załącznik mapowy obejmuje obszar, który poddany zostanie analizie, w oparciu o 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) i którego granice wyznacza się: „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 Wniosek kierować do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego – Wydział Realizacji Urbanistycznej w przypadku inwestycji: a) stanowiących obiekty kubaturowe o powierzchni całkowitej powyżej 15.000 m², b) o wysokości powyżej 30 m, c) przedstawicielstw dyplomatycznych i urzędów konsularnych oraz organizacji międzynarodowych, d) naczelnych i centralnych organów administracji państwowej, e) wykraczających swoim zasięgiem poza granice dzielnicy, f) dotyczących dróg publicznych z wyjątkiem dróg gminnych.

² W przypadku inwestycji niewymienionych powyżej wniosek należy kierować do właściwego Zarządu Dzielnicy – Wydział Architektury i Budownictwa dla właściwej dzielnicy.

Opis inwestycji:

1. Stan istniejący terenu inwestycji i jego otoczenia:

Powierzchnia terenu inwestycji m²

Powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu m²

Istniejąca zabudowa przeznaczona do rozbiórki / zachowania*

Istniejące zagospodarowanie terenu, zieleni

Istniejące urządzenia wodne, systemy melioracyjne itp.

Opis otoczenia terenu

2. Informacje na temat stanu prawnego terenu inwestycji (nieobowiązkowo) – nr obrębu, działki ewidencyjne, właściciele i użytkownicy wieczysti:

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 dotyczące inwestycji:

powierzchnia zabudowy	ca m ²
powierzchnia zabudowy z garażem* / bez garażu*	ca m ² / ca m ²
powierzchnia biologicznie czynna	ca m ² / ca %
liczba kondygnacji nadziemnych / maksymalna wysokość	 kondygnacji / m
liczba kondygnacji podziemnych	 kondygnacji
powierzchnia całkowita podziemna / nadziemna	ca m ² / ca m ²
powierzchnia całkowita łącznie	ca m ²
powierzchnia użytkowa łącznie	ca m ²
powierzchnia użytkowa poszczególnych funkcji:	
.....	ca m ²
.....	ca m ²
.....	ca m ²
.....	ca m ²
powierzchnia sprzedaży powyżej / poniżej* 2000 m ² (uwaga: dotyczy funkcji usługowo-handlowych)	ca m ²

3.3. Przewidywana liczba miejsc parkingowych: łącznie miejsc,

w tym: miejsc w garażu i naziemnych, o powierzchni użytkowej ha.

Uwaga: przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2010 r. Nr 213 poz. 1397 z późn. zm.).

3.4. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:

Parametry inwestycji wg definicji zawartych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2010 r. Nr 213 poz. 1397 z późn. zm.) § 3.1. (m.in. zabudowa przemysłowa lub magazynowa / mieszkaniowa / centra handlowe / zabudowa usługowa).

powierzchnia zabudowy (wg definicji z ww. rozporządzenia) ca m²

powierzchnia użytkowa łącznie (wg definicji z ww. rozporządzenia) ca m²

powierzchnia użytkowa garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, ca m²

w tym dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 50, 52-55 i 57 ww. rozporządzenia, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą

Pozostałe informacje:

3.5. Dojazd do planowanej inwestycji – dostęp do drogi publicznej:

bezpośredni z ulicy

za pośrednictwem*

istniejący

projektowany

3.6. Przewidywane zapotrzebowanie na media (np. na dobę, na miesiąc, itp.):

• woda: z wodociągu miejskiego* ca

z ujęcia własnego* ca

• ścieki: do kanalizacji miejskiej* ca

do zbiorników bezodpływowych, szamb* ca

do oczyszczalni na terenie inwestycji* ca

• gaz: do celów bytowych* ca

do celów grzewczych* ca

• ciepło: z sieci miejskiej* ca

z własnego źródła ciepła* ca

• energia elektryczna z sieci miejskiej* ca

• inne ca

• inne potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w tym sposób odprowadzania wód opadowych, ścieków przemysłowych i unieszkodliwiania odpadów:

3.7. W przypadku lokalizacji składowiska odpadów:

• docelową rzędną składowiska odpadów

• roczną i całkowitą ilość składowanych odpadów roczna: całkowita:

• rodzaje składowanych odpadów

• sposób gromadzenia, oczyszczania i odprowadzania ścieków

• sposób gromadzenia, oczyszczania i wykorzystywania lub unieszkodliwiania gazu składowiskowego

3.8. Inne istotne ws. informacje, materiały, opinie, wytyczne:

Warszawa, dnia r.

(podpis wnioskodawcy)

Zgodnie z art. 55 oraz art. 64 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Załączniki do wniosku:

1. Kopia mapy zasadniczej (pobrana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, np. z Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej – Al. Jerozolimskie 28) – 1 egz.

Mapa ta powinna mieć wielkość umożliwiającą wykonanie analizy obszaru, zgodnie z Rozporządzeniem 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), którego granice wyznacza się: „na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy (z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 m”.

Ww. mapa powinna umożliwiać wykonanie 2 załączników graficznych do decyzji:

1. mapy terenu inwestycji w skali 1:500 (bez naniesień projektowych) – z określeniem granic terenu objętego wnioskiem oraz granicami obszaru, na który planowana inwestycja będzie oddziaływać;
2. mapy do analizy obszaru w skali 1:500 lub 1:1000, lub 1:2000 (dla inwestycji liniowych) – z określeniem granic jw.

Granice terenu objętego wnioskiem powinny obejmować obszar, gdzie przewidywane są zmiany w obecnym zagospodarowaniu, w tym m. in. realizacja wjazdów na teren inwestycji. Określenie zakresu inwestycji na mapie powinno być zgodne z treścią wniosku, tj. wymienione w treści wniosku działki ewidencyjne powinny stanowić obszar inwestycji zaznaczony na załączniku mapowym.

Tekst wniosku i załączone do niego materiały powinny być wzajemnie spójne.

Skala mapy: 1:500 lub 1:1000, lub 1:2000 (dla inwestycji liniowych).

Uwaga: Prosimy o złożenie map do formatu A4, z uwzględnieniem możliwości wpięcia do akt.

2. Określenie zamierzenia inwestycyjnego przedstawione w spójnej formie opisowej oraz graficznej (określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu).

Prosimy, aby wstępna koncepcja architektoniczna (forma graficzna zamierzenia) została przedstawiona w określonej skali oraz o przedstawienie wstępnej koncepcji zagospodarowania terenu na kserokopii mapy zasadniczej w skali 1:500 lub 1:1000, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu – w celu uzasadnienia przyjętych rozwiązań projektowych (wzajemne relacje, kontynuacja gabarytów, linie zabudowy itp.). Załącznik ten powinien zawierać czytelnie opisane proponowane wysokości obiektów. Przedstawienie wysokości (w metrach, od poziomu terenu) budynku projektowanego i budynków sąsiednich ułatwi wykonanie analizy obszaru.

W przyjętych rozwiązaniach projektowych należy uwzględniać interes prawny osób trzecich.

Zaleca się składanie koncepcji do formatu A4 lub A3.

3. Dokumenty od gestorów sieci zaświadcające, 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.

4. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, wydawana na podstawie Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. nr 199, poz. 1227, z późn. zm.) i Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. nr 213, poz. 1397 z późn. zm.) – w odniesieniu do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko*;

Uwaga: Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wydawana jest na wniosek podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia, przez organ wskazany w art. 75 ww. ustawy. Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3 i ust. 3 tej ustawy wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Złożenie wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy powinno nastąpić w terminie 4 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

5. Pełnomocnictwo imienne wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej* – w przypadku ustanowienia pełnomocnika.
6. Wyciąg z Krajowego Rejestru Sądowego firmy*.
7. Inne dokumenty np. informacje o danych formalno-prawnych terenu objętego wnioskiem lub sąsiadującego*.
8. Dowód uiszczenia opłaty skarbowej*.

Pouczenie:

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.

Informacja dla wnioskodawcy

W celu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy należy złożyć spójny i kompletny wniosek.

1. Zamierzenie inwestycyjne powinno być zgodne z przepisami Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), w tym z art. 61 ust. 1 ww. ustawy, który stanowi, iż:

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia 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 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 ust. 1 pkt. 1 ww. ustawy nie stosuje się:

- do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc,
- 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 powinno stanowić wynik analizy zabudowy sąsiedniej w celu spełnienia tzw. zasady „dobrego sąsiedztwa” opisanej w art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy. Prosimy o dołączenie do wniosku wszelkich materiałów, które stanowią uzasadnienie przyjętych, wstępnych rozwiązań koncepcyjnych. Złożone przy wniosku materiały powinny ułatwić przeprowadzenie przez organ analizy obszaru w celu ustalenia warunków zabudowy.

2. Właściwe określenie przedmiotu inwestycji we wniosku oznacza konieczność zastosowania terminologii zawartej w przepisach techniczno-budowlanych (np. budowa, przebudowa, rozbudowa, zmiana sposobu użytkowania).

3. Stawki opłaty skarbowej:

- decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – 107 zł;
 - przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na rzecz innej osoby – 56 zł;
 - złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa lub prokury albo jego odpisu, wypisu lub kopii od każdego stosunku pełnomocnictwa (prokury) – 17 zł
- Obowiązek zapłaty opłaty skarbowej powstaje:
- od dokonania czynności urzędowej – z chwilą dokonania zgłoszenia lub złożenia wniosku o dokonanie czynności urzędowej,
 - od złożenia dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa lub prokury oraz od jego odpisu, wypisu lub kopii – z chwilą złożenia dokumentu w organie administracji publicznej. Opłatę skarbową wpłaca się z chwilą powstania obowiązku jej zapłaty – art. 6 Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1282 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1) ppkt g) ww. ustawy nie podlega opłacie skarbowej dokonanie czynności urzędowej albo złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa lub prokury albo jego odpisu, wypisu lub kopii w sprawach nauki, szkolnictwa i oświaty pozaszkolnej oraz ochrony zdrowia.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2) ww. ustawy nie podlega opłacie skarbowej dokonanie czynności urzędowej, wydanie zaświadczenia oraz zezwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego.

4. Składanie dokumentów:

A. Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego (ul. Marszałkowska 77/79) – kancelaria
– dla następujących inwestycji (z wyłączeniem spraw będących w kompetencji wojewody):

- o powierzchni całkowitej powyżej 15 000 m²,
- o wysokości powyżej 30 m,
- przedstawicielstw dyplomatycznych, urzędów konsularnych państw obcych oraz organizacji międzynarodowych,
- naczelnych i centralnych organów administracji państwowej,
- wykraczających swoim zasięgiem poza granice dzielnicy,
- dotyczących dróg publicznych, z wyjątkiem dróg gminnych.

B. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy / Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy
– dla pozostałych inwestycji.