

Izabelin, dnia.....

**Wnioskodawca:**

.....  
*pełna nazwa, imię, nazwisko*

.....  
*adres*

.....  
*telefon kontaktowy, ew. fax*

**Urząd Gminy Izabelin**  
**ul. 3 Maja 42**  
**05-080 Izabelin**

**Wniosek  
o wydanie decyzji o warunkach zabudowy**

dla inwestycji polegającej na.....

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

przy ul. .... w Gminie Izabelin

w granicach oznaczonych linia 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 linia przerywana 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, zieleni,*

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 wiczyści - 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>

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 sanitarnej .....
- do zbiorników bezodpływowych, szamb .....
- gaz do celów bytowych .....
- do celów grzewczych .....
- energia elektr. z sieci miejskiej .....
- inne .....

Izabelin, dnia .....

.....  
/podpis wnioskodawcy/

Zgodnie z Art.55 oraz Art.64 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 .poz.647 z późniejszymi zmianami) decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje 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 pkt1 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

\* w zależności od potrzeb

\*\* w zależności od potrzeb, dotyczy również uwzględnienia szerokości ulic i dojazdów z możliwością uzbrojenia

**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 1:1000 (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 obejmująca 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. (Dz. U. 2012.poz.647 z późniejszymi zmianami) art. 53 ust.4 oraz 60 ust.1 oba rodzaje decyzji wydaje się po uzgodnieniu m.in. z :

- Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- Wojewodą Mazowieckim – w sprawie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- Dyrektorem Kampinoskiego Parku Narodowego – w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny;
- właściwym zarządcą drogi – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego;
- wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

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

Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. ( Dz.U. z 2012 poz. 647 ze 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 wnioszek, 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:**

##### **Opłaty skarbowe:**

- zgodnie ze stawkami określonymi w ustawie z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej – Dz. U. Nr 225 poz. 1635;
- za wydanie decyzji o warunkach zabudowy - **107 zł**;
- za przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy na rzecz innej osoby - **56 zł**;

Opłatę skarbową uiszcza się w kasie urzędu na rachunek bankowy, bądź u inkasenta.

Nie podlega opłacie skarbowej dokonanie czynności urzędowej, wydanie zaświadczenia oraz zezwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego.

#### **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 Gminy Izabelin lub za pośrednictwem poczty na adres Urzędu Gminy Izabelin przy ul. 3 Maja 42, 05-080 Izabelin