

**Wnioskodawca:**

Warszawa, dnia ..... 20 ..... r.

.....  
(pełna nazwa, imię, nazwisko)

.....  
(adres)

.....  
(telefon kontaktowy, faks, e-mail<sup>1</sup>)

**Pełnomocnik:**

.....  
.....

**Prezydent m.st. Warszawy**

**Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego<sup>2</sup>**

Wydział Zagospodarowania Przestrzennego – .....<sup>2</sup>

ul. Marszałkowska 77/79

00-683 Warszawa

lub (niepotrzebne skreślić):

**Zarząd Dzielnicy ..... m.st. Warszawy<sup>3</sup>**

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).

**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 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”.

<sup>1</sup> Dane nieobowiązkowe – wnioskodawca nie musi ich podawać, ale ich podanie może ułatwić kontakt z wnioskodawcą w celu rozpatrzenia wniosku i załatwienia sprawy.

<sup>2</sup> Wniosek należy kierować do **Biura Architektury i Planowania Przestrzennego** w przypadku inwestycji: a) stanowiących obiekty kubaturowe o powierzchni całkowitej powyżej 15.000 m<sup>2</sup>, 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. Wpisać **Wydział Zagospodarowania Przestrzennego** właściwy dla dzielnicy, w której realizowana ma być inwestycja: Bemowo, Bielany, Białołęka – **WZP-Północ**; Mokotów, Ursynów, Wilanów – **WZP-Południe**; Ochota, Wola, Włochy, Ursus – **WZP-Zachód**; Praga-Południe, Praga-Północ, Targówek – **WZP-Praga**; Rembertów, Wawer, Wesoła – **WZP-Wschód**, Śródmieście, Żoliborz – **WZP-Centrum**.

<sup>3</sup> 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 ..... m<sup>2</sup>  
Powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu ..... m<sup>2</sup>  
Istniejąca zabudowa przeznaczona do rozbiórki / zachowania\* .....  
.....  
Istniejące zagospodarowanie terenu, zieleń .....  
.....  
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 <sup>2</sup>                           |
| powierzchnia zabudowy z garażem* / bez garażu*  | ca ..... m <sup>2</sup> / ca ..... m <sup>2</sup> |
| powierzchnia biologicznie czynna  | ca ..... m <sup>2</sup> / ca ..... %              |
| liczba kondygnacji nadziemnych / maksymalna wysokość  | ..... kondygnacji / ..... m                       |
| liczba kondygnacji podziemnych  | ..... kondygnacji                                 |
| powierzchnia całkowita podziemna / nadziemna  | ca ..... m <sup>2</sup> / ca ..... m <sup>2</sup> |
| powierzchnia całkowita łącznie  | ca ..... m <sup>2</sup>                           |
| powierzchnia użytkowa łącznie   | ca ..... m <sup>2</sup>                           |
| powierzchnia użytkowa poszczególnych funkcji:   |   |
| .....   | ca ..... m <sup>2</sup>                           |
| .....   | ca ..... m <sup>2</sup>                           |
| .....   | ca ..... m <sup>2</sup>                           |
| .....   | ca ..... m <sup>2</sup>                           |
| powierzchnia sprzedaży powyżej / poniżej* 2000 m <sup>2</sup><br>(uwaga: dotyczy funkcji usługowo-handlowych) | ca ..... m <sup>2</sup>                           |

**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 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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

Parametry inwestycji wg definicji zawartych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, § 3.1. (m.in. zabudowa przemysłowa lub magazynowa / mieszkaniowa / centra handlowe / zabudowa usługowa).

powierzchnia zabudowy (wg definicji z ww. rozporządzenia) ca ..... m<sup>2</sup>

powierzchnia użytkowa łącznie (wg definicji z ww. rozporządzenia) ca ..... m<sup>2</sup>

powierzchnia użytkowa garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, ca ..... m<sup>2</sup>

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:

.....  
.....  
.....

## Oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych

Na podstawie z art. 6 ust. 1 lit a. Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu tych danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych) wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w zakresie: numer telefonu, faksu, adres e-mail w celu przekazywania przez Urząd istotnych informacji związanych z prowadzonym postępowaniem.

wyrażam  
zgodę  
(zaznaczyć)

Warszawa, dnia ..... 20 ..... r. ....  
(podpis wnioskodawcy)

Zgodnie z art. 55 oraz art. 64 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

## Oświadczenie ws. zwolnienia z opłaty skarbowej przy wydaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Oświadczam, że wnioskodawca wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ws. nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. ...., dz. ew. .... obręb .....,  
..... jest jej właścicielem/ użytkownikiem wieczystym.

Oświadczenie niniejsze składam w celu potwierdzenia zwolnienia z opłaty skarbowej, o którym mowa w części I kolumnie 4 ust. 8 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej<sup>4</sup>.

Warszawa, dnia ..... 20 ..... r. ....  
(podpis wnioskodawcy)

<sup>4</sup> Zwolnienie - wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego terenu, którego wniosek dotyczy.

## Załączniki do wniosku:

1. Kopia mapy zasadniczej (pobrana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, np. z Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej – ul. Sandomierska 12, budynek B1) – 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, 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), 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 uwzględnić interes prawny osób trzecich.

Zaleca się składanie koncepcji do formatu A4 lub A3.

3. Dokumenty od gestorów sieci zaświadczące, 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 i Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – 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, 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 – 598 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. Opatkę skarbową wpłaca się z chwilą powstania obowiązku jej zapłaty – art. 6 Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

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 innej niż wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydanie zaświadczenia oraz zezwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego.

Zgodnie z cz. I kolumna 4 ust. 8 załącznika do ustawy o opłacie skarbowej zwolnieniu z opłaty podlega wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego terenu, którego wniosek dotyczy.

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 m<sup>2</sup>,
- 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.