

Rzeszów, 2020-03-17

AR.6730.68.101.2019.BS68

## D E C Y Z J A

### o warunkach zabudowy

Działając na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2020 r., poz. 256) oraz art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1, art. 53, art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2020 r., poz. 293),

po rozpatrzeniu wniosku MELNYK GROUP DEVELOPMENT Sp. z o.o., z siedzibą w Rzeszowie przy ulicy mjr. Wacława Kopisto 8b, lok. 501, reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Macieja Łobosa, zamieszkałego w Krasnem 831, z dnia 26 listopada 2019 r., uzupełnionego 9 grudnia 2020 r.,

#### ustalam warunki zabudowy

na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą: „**budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią handlowo – usługową i garażem podziemnym**” na działce nr 3617/3 obr. 222 położonej przy ulicy Baligrodzkiej w Rzeszowie,  
w liniach rozgraniczających określonych na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,

**dla MELNYK GROUP DEVELOPMENT Sp. z o.o.**  
**z siedzibą w Rzeszowie przy ulicy mjr. Wacława Kopisto 8b, lok. 501**

#### WARUNKI ZABUDOWY

1. **Rodzaj zabudowy:**  
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
  - a/ warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) obowiązująca linia zabudowy – należy traktować jako nieprzekraczalną – 14,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Baligrodzkiej (zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji)
    - 2) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – od 0,28 do 0,35
    - 3) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu - minimum 25%
    - 4) szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki (granicy A – B działki) – 10,0 m, z tolerancją do 20%
    - 5) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – od 17,0 m do 19,0 m, mierząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku
    - 6) dach płaski lub o niewielkim spadku, zwieńczony attyką  
– wysokość budynku – od 14,0 m do 29,0 m (mierząc od średniego poziomu istniejącego terenu przed głównym wejściem do budynku)
    - 7) pokrycie dachu – papa, blacha, żwir, „dach zielony”
    - 8) w celu uniknięcia monotonii bryły obiektu należy zastosować np. ryzality, przesunięcia, zróżnicowanie wysokości bryły, loggie, balkony, tarasy, itp.

- 9) należy zaprojektować konieczne dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych element zagospodarowania tj. plac zabaw dla dzieci i miejsce rekreacji dostępne dla osób starszych i osób niepełnosprawnych, w granicach terenu objętego wnioskiem
- 10) miejsca gromadzenia odpadów stałych należy zaprojektować w sposób uniemożliwiający rozprzestrzenianie się śmieci na działki sąsiednie,
- b/ warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z *Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (jednolity tekst Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
  - należy chronić wartościową zieleń, na ewentualną wycinkę kolidującej zieleni wysokiej należy uzyskać zgodę - zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - zaleca się wyposażenie budynku w urządzenia i instalacje do pozyskiwania energii ze źródeł alternatywnych,
- c/ warunki dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:  
teren inwestycji nie podlega przepisom wynikającym z *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*,
- d/ wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:  
przedmiotowy teren nie jest objęty zasięgiem obszaru górniczego, gdzie obowiązują uwarunkowania prawa górniczego,
- e/ warunki i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- energia elektryczna – wg warunków PGE Dystrybucja S.A.
  - zaopatrzenie w wodę – wg warunków MPWiK Sp. z o.o.
  - kanalizacja sanitarna – wg warunków MPWiK Sp. z o.o.
  - kanalizacja deszczowa – wg warunków MPWiK Sp. z o.o. (odprowadzenie wód opadowych z powierzchni o zmniejszonej chłonności (parkingi, dojazd, dojścia, place, itp.) do sieci kanalizacji deszczowej wg warunków właściciela sieci lub w przypadku jej braku powierzchniowo na teren własnej działki lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami. W przypadku odprowadzenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych na teren własnej działki należy dołączyć stosowne wyliczenia potwierdzające, że woda opadowa z utwardzonych nawierzchni wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego będzie mogła ulec wchłonięciu na teren biologicznie czynny w granicach terenu objętego wnioskiem
  - zaopatrzenie w gaz – wg warunków PSG sp. z o.o.
  - zaopatrzenie w ciepło – wg warunków MPEC – Rzeszów Sp. z o.o.
  - dostęp do drogi publicznej – od ulicy Baligrodzkiej (droga gminna), oznaczonej, między innymi, jako działka nr 3617/2 obr. 222
    - włączenie do drogi publicznej (inwestycję w pasie drogowym ulicy) należy zaprojektować w uzgodnieniu z właściwym Zarządcą Drogi przy spełnieniu warunków przez niego podanych,
  - na terenie objętym wnioskiem należy zapewnić co najmniej:
    - dla funkcji mieszkalnej: - 1,2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego,
    - dla usług handlu: – 1 miejsce na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej dla samochodów klientów i 1 miejsce na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej dla samochodów obsługi i dostaw,

AR.6730.68.101.2019.BS68 z dnia 17 marca 2020 r.

- dla funkcji usługowej: - 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej dla samochodów klientów i 1 miejsce na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej dla samochodów obsługi i dostaw,
- f/ wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:  
 sposób zagospodarowania terenu nie może powodować naruszenia interesów osób trzecich w zakresie możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich. Projektowana inwestycja nie może powodować:
  - pozbawienia dostępu do drogi publicznej,
  - pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - uciążliwości wywołanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
  - zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
 Ponadto:
  - przy projektowaniu rozwiązań dotyczących odprowadzenia wód deszczowych z powierzchni terenu o zmniejszonej chłonności (parkingi, dojazdy, dojścia, place, itp.) i odwodnienia pozostałej części terenu należy w sposób szczególnie uwzględnić wpływ ewentualnych zmian w stosunkach wodnych na stabilność posadowienia istniejących budynków i budowli, a także zapewnić co najmniej zachowanie aktualnego stanu stosunków wodnych (tj. nie pogorszenie) w granicach lokalizacji i w bezpośrednim sąsiedztwie,
- g/ wymagania dotyczące projektu budowlanego:  
 projekt budowlany należy opracować zgodnie z wymogami *ustawy Prawo budowlane* i obowiązującymi przepisami, w tym techniczno – budowlanymi,
- h/ inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
  - 1) teren objęty zamierzoną inwestycją znajduje się w obszarze miasta, na którym następuje intensywny rozwój zabudowy i realizacja związanych z nią nowych sieci uzbrojenia terenu. Stosownie do art. 28b ust. 7 *ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne* (jednolity tekst Dz. U. z 2020 r., poz. 276), w celu wyeliminowania zagrożeń wynikających z możliwej kolizji między sytuowanymi na tym samym terenie sieciami uzbrojenia terenu należy dokonać ich uzgodnienia, a także uzgodnienia sytuowania przyłączy, na radzie koordynacyjnej zorganizowanej przez Prezydenta Miasta Rzeszowa (Wydział Geodezji Urzędu Miasta Rzeszowa, ul. Kopernika 15),
  - 2) niezbędne uzgodnienia (stosownie do potrzeb) - organy i jednostki w zakresie wynikającym z przepisów - stosownie do wymogu art. 20 ust. 1 pkt 2 *ustawy Prawo budowlane* i przyjętych rozwiązań projektowych.

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji.**

UZASADNIENIE

Na terenie objętym wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy brak obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 *ustawy*

z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2020 r., poz. 293) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Wnioskodawca w dniu 26 listopada 2019 r. wystąpił z wnioskiem (wniosek uzupełniono 9 grudnia 2019 r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą: „budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią handlowo – usługową i garażem podziemnym” na działce nr 3617/3 obr. 222 położonej przy ulicy Baligrodzkiej w Rzeszowie.

Pismem z dnia 16 grudnia 2019 r. zawiadomiono Strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

Teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze, dla którego opracowywany jest Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie (*uchwała Nr LVIII/964/2009 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 7 lipca 2009 r.*).

W związku z powyższym zwrócono się do Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa o opinię, czy wnioskowana inwestycja nie koliduje z ustaleniami opracowywanego miejscowego planu. W piśmie BRMR z dnia 31 grudnia 2019 r. znak: BRMR.4211.185.12.2009.AD12, L. dz. 2449.2019 zawarta jest informacja, że „*przedmiotowa inwestycja nie koliduje z przewidzianymi w projekcie MPZP Nr 185/12/2009, inwestycjami publicznymi*”.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 powołanej wyżej ustawy 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, z uwzględnieniem ust. 5, 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 której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Organ przeprowadził analizę (zgodnie z wymogami § 3 *Rozporządzenia 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. 2003. 164. 1588)) funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w powyższym artykule ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszarem analizowanym objęto teren w odległości większej niż trzykrotna szerokość frontu działki budowlanej objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy. Wyżej powołany paragraf *rozporządzenia* wyznacza minimum wielkości obszaru przyjętego do analizy, co oznacza, że jest możliwe wyznaczenie obszaru większego, nie mniejszego. W tym przypadku szersze określenie granic obszaru analizowanego miało na celu wykazanie spójności urbanistycznej planowanej inwestycji z obiektami budowlanymi istniejącymi w sąsiedztwie.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że wnioskowana inwestycja, jaką jest: „budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią handlowo – usługową i garażem podziemnym” na działce nr 3617/3 obr. 222 położonej przy ulicy Baligrodzkiej w Rzeszowie, spełnia warunki niezbędne do wydania decyzji o warunkach zabudowy.



AR.6730.68.101.2019.BS68 z dnia 17 marca 2020 r.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej. W oparciu o wyniki analizy urbanistycznej przeprowadzonej przez organ, zgodnie z dyspozycją § 2 pkt 3) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589), ustalono warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego (pkt 2 lit. a/ niniejszej decyzji), „w szczególności poprzez: określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy, w tym szerokości elewacji frontowej oraz geometrii dachu”.

Określając wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej wnioskiem skorzystano z przepisu § 5 ust. 2 w/w rozporządzenia, który dopuszcza inne jego wyznaczenie, niż na podstawie jego średniej wielkości w obszarze analizowanym (§ 5 ust. 1), jeżeli wynika to z analizy przeprowadzonej przez organ. W pkt 1 ppkt 1.3. analizy zawarte jest wskazanie, że „(...) Proponowana przez inwestora powierzchnia zabudowy planowanego budynku stanowi około 34,7% w stosunku do powierzchni działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy. Biorąc pod uwagę przedstawioną przez inwestora koncepcję zagospodarowania terenu, opracowaną szczegółowo, należałoby przeanalizować, czy taka wartość wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki byłaby możliwa na terenie objętym wnioskiem oraz w skali całego obszaru urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkaniowego. Jest to wielkość zbliżona do występujących na obszarze analizowanym (~ 34,5%, ~ 33,6%, ~ 35,7%). Tak więc słusznym byłoby wyznaczenie tej wielkości zgodnie z wnioskiem, stosując równocześnie wartości graniczne „od ... do ...”, które zawierałyby jego średnią, w obszarze analizowanym, wielkość. Należy również mieć na uwadze, że organ administracji związany jest wnioskiem inwestora w zakresie charakterystyki urbanistycznej inwestycji”.

Wobec powyższego, po dokonaniu w/w zaleceń organu, wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej wnioskiem ustalono zgodnie z wnioskiem inwestora, dopuszczając równocześnie tolerancję na etapie projektowania planowanej inwestycji, tj. wielkość w granicach „od 0,28 do 0,35”. Tak ustalony przedział wskaźnika zawiera jego średnią wielkość (~ 0,28) wynikającą z przeprowadzonej przez organ analizy oraz wielkość proponowaną we wniosku (~ 34,7%).

Podobnie ustalając szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki zastosowano przepis § 6 ust. 2 w/w rozporządzenia, który dopuszcza wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy przeprowadzonej przez organ. W pkt 1 ppkt 1.4. analizy zawarty jest zapis, który brzmi: „Zgodnie z dyspozycją przepisu § 6 ust. 1 w/w rozporządzenia „szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%”. W analizowanym przypadku, gdzie front działki to około 20,0 m, a średnia szerokość elewacji frontowych to około 30,90 m, ten przepis nie może mieć zastosowania. Istniejące budynki usytuowane są elewacjami wejściowymi w stosunku do frontu działek. Natomiast planowany budynek zwrócony jest elewacją szczytową w stosunku do frontu działki. W tym przypadku zasadnym byłoby porównać szerokości elewacji szczytowych istniejących obiektów,

które wynoszą, w większości, między innymi, ~ 11,50 m, ~ 12,0 m, ~ 12,50 i ~ 13,0 m, a średnia szerokość to ~ 12,25 m. Proponowana we wniosku szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki - „10,0 m”. Wielkość ta określona z tolerancją do 20% (z tolerancją do maksymalnie 12,0 m) jest niemal identyczna jak średnia szerokość elewacji szczytowych istniejących budynków. Należałoby rozważyć, czy taki parametr byłby możliwy w tej przestrzeni urbanistycznej osiedla, zwłaszcza, że z przedstawionej koncepcji zagospodarowania terenu wynika, że planowana inwestycja dobrze komponuje się z istniejącą zabudową wzdłuż ulicy Baligrodzkiej i Żmigrodzkiej”.

Po przeanalizowaniu powyższego, szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki określono jako „10,0 m, z tolerancją do 20%”, co stanowi wielkość określoną przez inwestora.

Ustalając wielkość powierzchni biologicznie czynnej oraz ilość miejsc postojowych kierowano się materiałami analitycznymi, dotyczącymi projektowanej struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta, opracowanymi przez specjalistyczną jednostkę jaką jest Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Pozostałe wymagania dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego ustalono zgodnie ze sposobami określonymi w przepisach w/w *rozporządzenia*, mając równocześnie na uwadze, że organ administracji związany jest wnioskiem inwestora w zakresie charakterystyki urbanistycznej inwestycji.

Wobec powyższego uznano, że warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego, określone w pkt 2 lit a/ ppkt 1) ÷10) niniejszej decyzji, nie będą stały w sprzeczności z planami inwestora, a przy tym nie zmienią w sposób istotny zamierzenia budowlanego.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał opinie i uzgodnienia:

- Miejskiego Zarządu Dróg w Rzeszowie – w myśl art. 53 ust. 4 pkt 9 w związku z art. 64 ust. 1 *ustawy* - pismo z dnia 29 stycznia 2020 r. znak: TD.411.85.2020.MM,
- organu właściwego w sprawach ochrony gruntów rolnych - w myśl art. 53 ust. 4 pkt 6 w związku z art. 64 ust. 1 *ustawy* - opinia z dnia 31 stycznia 2020 r. znak: GE-E.6622.85.2020,
- Dyrektora Zarządu Zlewni w Krośnie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w myśl art. 53 ust. 4 pkt 6 w związku z art. 64 ust. 1 *ustawy* - niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uznano za dokonane (art. 53 ust. 5 *ustawy*).

Projekt decyzji nie wymagał uzgodnienia z pozostałymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

## POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z treścią art. 127a *ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego* (jednolity tekst Dz. U. z 2020 r., poz. 256):

1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

AR.6730.68.101.2019.BS68 z dnia 17 marca 2020 r.

2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze Stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

DECYZJA NIE JEST OSTATECZNA.

Załączniki:

- załącznik graficzny
- analiza urbanistyczna

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZÓWA  
*Andrzej Skotnicki*  
 DYREKTOR WYDZIAŁU ARCHITEKTURY  
 Urzędu Miasta Rzeszowa

Otrzymują:

- P. Maciej ŁOBOS, MWM Architekci Sp. z o.o. Sp. K.,  
35-242 Rzeszów, ul. Partyzantów 1A – pełnomocnik wnioskodawcy
- Strony wg wykazu
- a/a

Do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę należy dołączyć:

1. Projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami szczególnymi, (stosownie do potrzeb, oświadczenia właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła i gazu, odbioru ścieków oraz o warunkach przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz dróg lądowych);
2. Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
3. Decyzję o warunkach zabudowy;
4. Decyzję o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej.

**UWAGA:** W przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub, gdy dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji, organ stwierdza jej wygaśnięcie (art. 65 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

