

# Inwestycje budowlane w Lesznie

## PRZEWODNIK INWESTORA



**Leszno 2014**  
(stan na dzień 30.06.2014r.)

## **SPIS TREŚCI**

<b>1. NAJWAŻNIEJSZE ETAPY PROCEDURY ADMINISTRACYJNEJ ZWIĄZANEJ Z BUDOWĄ</b>	<b>5</b>
<b>2. PRZYGOTOWANIE DO PRZEPROWADZENIA BUDOWY</b>	<b>6</b>
2.1 Sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości, ustalenie właściciela	7
2.1.1 Operat ewidencji gruntów	7
2.1.2 Księgi wieczyste	8
2.1.3 Nabywanie nieruchomości od właścicieli prywatnych	8
2.1.4 Nabywanie nieruchomości samorządowych państwowych	8
2.2 Informacje o terenie	9
2.2.1 Zaświadczenie o przeznaczeniu terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna	9
2.2.2. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna	10
2.2.3. Materiały geodezyjne i kartograficzne	11
2.3 Rodzaje prac budowlanych	11
<b>3. PRAWO DO GRUNTU</b>	<b>12</b>
3.1 Formy prawne władania gruntem	12
3.1.1. Własność	
3.1.2. Użytkowanie wieczyste	12
3.1.3. Dzierżawa i najem	13
3.1.4. Partnerstwo publiczno – prawne	14
3.1.5. Użytkowanie	14
3.2 Pierwokup	15
3.2.1 Pierwokup Miasta Leszna	15
3.2.2. Pierwokup Agencji Nieruchomości Rolnych	15
3.3 Nabycie gruntu od gminy lub Skarbu Państwa	15
3.3.1. Wniosek inwestora	17
3.3.2. Przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży	17
3.3.3. Wycena nieruchomości	18
3.3.4. Przygotowanie przetargu	18
3.3.5. Forma i przebieg przetargu	19
3.4 Zawarcie umowy	21
3.5 Organ odpowiedzialny	21

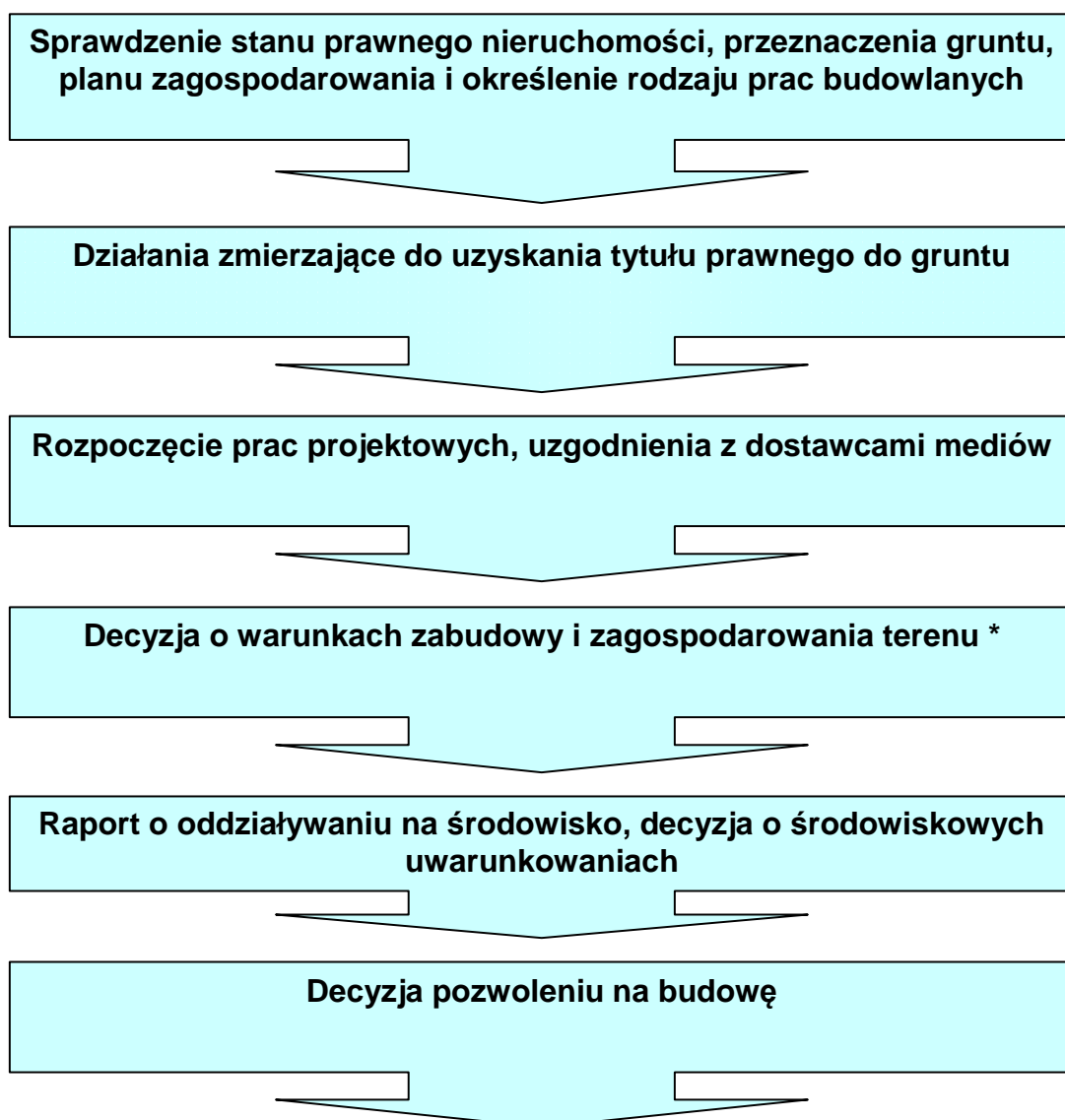
3.6 Dzierżawa gruntów komunalnych lub Skarbu Państwa	21
3.6.1 Przeznaczenie gruntów do wydzierżawienia	21
3.6.2. Wniosek inwestora	22
3.6.3. Organ odpowiedzialny	22
3.7. Wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub leśnej	23
3.7.1. Kiedy decyzja jest potrzebna?	23
3.7.2. Wniosek inwestora	24
<b>4. CUDZOZIEMCY</b>	<b>26</b>
4.1. Przypadki nabycia wymagające uzyskania zezwolenia	26
4.2. Uzyskiwanie zezwoleń przez przedsiębiorców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego (Unia Europejska, Islandia, Norwegia i Lichtenstein)	27
4.3. Praktyka udzielania zezwoleń	27
4.4. Wyjątki od obowiązku uzyskania zezwolenia	28
<b>5. OCHRONA ŚRODOWISKA</b>	<b>29</b>
5.1. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach	29
5.1.1. Raport o oddziaływaniu na środowisko.	29
5.1.2. Konsultacje społeczne.	31
5.1.3. Procedura.	31
5.1.4. Termin ważności.	32
5.1.5. Organy właściwe do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.	32
5.2. Prace geologiczne	33
5.3. Ochrona przyrody	34
5.4. Inne decyzje	35
<b>6. PRACE PROJEKTOWE</b>	<b>37</b>
6.1 Zasady przygotowania projektu architektonicznego	37
6.2 Uzgodnienia	38
6.2.1. MPWiK Sp. z o.o. - dostawca wody	38
6.2.2. MPEC Sp. z o.o.- dostawca ciepła	39
6.2.3. ENEA S.A. - dostawca energii elektrycznej	40
6.2.4. Wielkopolska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. – dostawca gazu ziemnego	40
6.2.5. Telekomunikacja Polska SA – dostawca usług telekomunikacyjnych	41
6.2.6. Państwowa Inspekcja Sanitarna (PIS)- wymagania higieniczno-zdrowotne	42
6.2.7. Miejski Zarząd Dróg i Inwestycji -obsługa komunikacyjna inwestycji	42
6.2.8. Miejski Konserwator Zabytków	43
6.2.9. Straż Pożarna - zabezpieczenie przeciwpożarowe	43

<b>7. DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b>	<b>44</b>
7.1 Kiedy decyzja jest potrzebna?	44
7.2 Wniosek inwestora	45
7.3 Cechy decyzji	46
7.3.1.Elementy decyzji	46
7.3.2.Warunki wydania decyzji	46
7.4 Organ odpowiedzialny	47
7.5 Czas orzekania i odwołanie	48
<b>8. DECYZJA O POZWOLENIU NA BUDOWĘ</b>	<b>48</b>
8.1 Kiedy decyzja jest potrzebna?	48
8.2 Brak obowiązku uzyskania pozwolenia	48
8.3 Wniosek inwestora	51
8.4 Cechy decyzji	53
8.5 Organ odpowiedzialny	53
8.6 Czas orzekania i odwołanie	54
<b>9. NUMERACJA PORZĄDKOWA</b>	<b>54</b>
<b>10. PRZYSTĄPIENIE DO UŻYTKOWANIA</b>	<b>54</b>
<b>11. INSTYTUCJE UCZESTNICZĄCE W PROCESIE INWESTYCYJNYM</b>	<b>55</b>
<b>12. OBSŁUGA INWESTORÓW W URZĘDZIE MIASTA</b>	<b>58</b>
<b>ZAŁĄCZNIKI</b>	
Załącznik nr 1	59
Załącznik nr 2	60
Załącznik nr 3a	61
Załącznik nr 3b	62
Załącznik nr 4	63
Załącznik nr 5	64
Załącznik nr 6	68

# 1. NAJWAŻNIEJSZE ETAPY PROCEDURY ADMINISTRACYJNEJ ZWIĄZANEJ Z BUDOWĄ

Poniżej przedstawiamy najistotniejsze etapy procedury administracyjnej związanej z realizacją inwestycji. Wykres ma charakter poglądowy, ponieważ przebieg procedury może być różny dla różnych inwestycji. Jednocześnie zwracamy uwagę, że kolejność etapów inwestycji również ma charakter informacyjny, ponieważ realizacja niektórych etapów może występować w niektórych wypadkach, przynajmniej częściowo, równocześnie. Na przykład, prace projektowe czy negocjacje w sprawie nabycia prawa do gruntu można rozpocząć jeszcze przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a zakończyć po jej uzyskaniu.

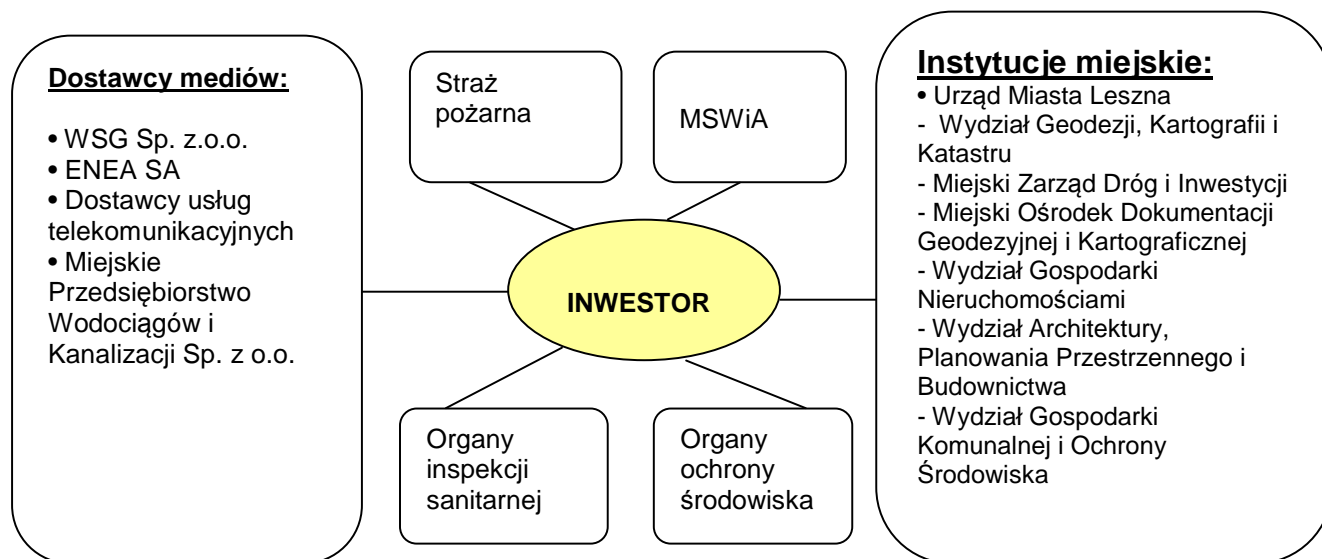
Szczegóły działań przedstawiamy w kolejnych rozdziałach przewodnika.



\* Wydawana jest wówczas, gdy brakuje obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## Ważniejsze instytucje zaangażowanie w budowę

Poniżej przedstawiamy najważniejsze instytucje, z którymi współdziałają zwykle inwestorzy w toku procesu inwestycyjnego. Są to zarówno organy administracji publicznej, jak i przedsiębiorstwa. Nie jest to zestawienie wyczerpujące, ponieważ czasem specyfika danej budowy wymaga udziału jeszcze innych instytucji, zdarza się też, że nie wszystkie z wymienionych jednostek uczestniczą w procesie (np. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji - MSWiA).



Udział tych instytucji przedstawiamy w dalszych częściach informatora.

## 2. PRZYGOTOWANIE DO PRZEPROWADZENIA BUDOWY

Inwestor, który planuje realizację przedsięwzięcia budowlanego, przed przystąpieniem do rozpoczęcia budowy powinien ustalić, czy realizacja planowanego przedsięwzięcia w wybranej lokalizacji będzie możliwa. Warto wcześniej zbadać stan prawny nieruchomości i możliwości jej nabycia, przeznaczenie terenu oraz ustalić, jakie decyzje administracyjne będą wymagane.

Należy wziąć pod uwagę również dodatkowe istotne okoliczności, które mogą ograniczać możliwości nabycia lub zabudowy gruntu albo wpływać na wydłużenie procesu przygotowania inwestycji, np:

- a) nabywanie nieruchomości od gminy lub Skarbu Państwa (patrz: rozdział 3.3)
- b) wyłączenie gruntów rolnych/leśnych z produkcji rolnej/leśnej (patrz: rozdział 3.7)
- c) nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców (patrz: rozdział 4.2)

- d) prowadzenie prac budowlanych w zabytku lub na terenie objętym ochroną konserwatorską (patrz: rozdział 6.2.10).

## **2.1 Sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości, ustalenie właściciela**

Informacje na temat stanu prawnego nieruchomości można znaleźć w operacie ewidencji gruntów oraz gruntów w księdze wieczystej.

### **2.1.1 Operat ewidencji gruntów**

- **Dane zawarte w operacie:**
  - numer arkusza mapy i nr działki,
  - położenie nieruchomości,
  - rodzaj użytków i klasa,
  - powierzchnia nieruchomości,
  - numer księgi wieczystej,
  - właściciel lub użytkownik wieczysty, a jeżeli nie jest on znany - osoba władająca gruntem.
- **Udostępnianie danych**

Informacje o gruntach, budynkach i lokalach zawarte w operacie ewidencyjnym są jawne i powszechnie dostępne.

Wypisy (wypisy i wyrisy) z operatu ewidencyjnego są wydawane przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków odpłatnie na żądanie właścicieli lub osób fizycznych i prawnych, w których władaniu znajdują się grunty, budynki lub lokale będące przedmiotem oraz podmiotem publicznym lub podmiotami niebędącymi podmiotami publicznymi realizującymi zadania publiczne na podstawie odrębnych przepisów albo na skutek powierzenia lub zlecenia przez podmiot publiczny, które związane są z gruntami, budynkami lub lokalami będącymi przedmiotem wypisu.

**Wniosek (załącznik nr 1 i 2) dostępny jest na stronie:**

<http://www.bip.leszno.pl/dokument/1355>

- **Opłaty**
  - a) wypis z rejestru gruntów (dla jednej działki) .....12,00 zł
  - b) wyciąg z wykazu zmian danych ewidencyjnych ..... 120,00 zł
  - c) opis i mapa (wrys i wypis) ..... 120,00 zł
  - d) wypis uproszczony (dla jednej działki).....3,60zł
  - e) kopia mapy ewidencyjnej (formatu A4) .....9,39 zł
  - f) wgląd do ewidencji..... 12,00 zł

- **Organ odpowiedzialny**

**Urząd Miasta Leszno**  
**Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru**  
**Aleje Jana Pawła II 21, pok. nr 6**  
**64-100 Leszno**

tel. + 48 65 529 82 10 fax + 48 65 529 82 09

e-mail: [geodezja@leszno.pl](mailto:geodezja@leszno.pl)

### 2.1.2 Księgi wieczyste

Niemal każda nieruchomość położona w Lesznie i okolicach ma założoną księgę wieczystą.

Wpisy zawarte w księdze wieczystej pozwalają ustalić w sposób wiarygodny aktualnego właściciela, użytkownika albo też mającego inne prawo rzeczowe na nieruchomości. Zasadą obowiązującą jest, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Ponadto z księgi wieczystej wynika szereg danych faktycznych dotyczących nieruchomości, takich jak: jej opis, położenie, obszar, sposób korzystania, itd., które to dane mają charakter wyłącznie informacyjny.

Księgi wieczyste wolno przeglądać każdemu. Osoby uprawnione mogą uzyskać za opłatą odpis księgi wieczystej.

- **Organ odpowiedzialny**

**Sąd Rejonowy w Lesznie**

**Wydział Ksiąg Wieczystych**

**ul. Dąbrowskiego 2**

**tel. +48 65 525 94 00, + 48 65 525 94 01**

**fax +48 65 525 94 00, + 48 65 525 94 01**

- **Właściciel nieruchomości**

Właścicielem nieruchomości może być właściciel prywatny (osoba fizyczna lub prawna), jednostka samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa.

### 2.1.3 Nabywanie nieruchomości od właścicieli prywatnych

Jeżeli inwestor zainteresowany jest nabyciem gruntu należącego do osób fizycznych lub innych niż Skarb Państwa czy gmina - nabywanie gruntów odbywa się w drodze rokowań z właścicielem, zakończonych zawarciem umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego.

### 2.1.4 Nabywanie nieruchomości samorządowych i państwowych

Miasto Leszno jest jednostką samorządu terytorialnego - miastem na prawach powiatu. Kompetencje w zakresie gospodarowania nieruchomościami będącymi własnością Miasta Leszna albo Skarbu Państwa wykonuje Prezydent Miasta Leszna.

Zasady nabywania nieruchomości od Miasta Leszna lub Skarbu Państwa przedstawiono w rozdziale 3.3 przewodnika.



## 2.2. Informacje o terenie

Inwestor zamierzający realizować przedsięwzięcie budowlane powinien ustalić, czy na terenie wybranej przez niego lokalizacji możliwa jest realizacja planowanego rodzaju zabudowy. Przeznaczenie terenu i możliwy sposób zagospodarowania określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Natomiast dla terenów, dla których nie ma obowiązującego planu miejscowego, możliwość zabudowy określa się w decyzji o warunkach zabudowy.

Informacja o przeznaczeniu terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, wydawana jest na wniosek zainteresowanych podmiotów w formie zaświadczenia lub wypisu i wyrysu.

2.2.1 Zaświadczenie o przeznaczeniu terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna.

- **Wniosek inwestora powinien zawierać:**
  - a) pisemne podanie skierowane do Wydziału Architektury, Planowania Przestrzennego i Budownictwa zawierające:
    - imię i nazwisko lub nazwę i adres jednostki organizacyjnej ubiegającej się o uzyskanie zaświadczenia;
    - określenie terenu, a w szczególności miejsca jego położenia, oznaczenie geodezyjne (nr geodezyjny działki oraz arkusza mapy);
  - b) 1 egzemplarz mapy zasadniczej lub ewidencyjnej;
  - c) dowód uiszczenia opłaty skarbowej.

**Wniosek (załącznik nr 3a) do dostępny jest na stronie:**

<http://www.bip.leszno.pl/dokument/1371>

- **Czas załatwienia:**  
1 tydzień
- **Opłata skarbowa:**  
Opłata za wydanie zaświadczenia wynosi 17 zł.
- **Organ odpowiedzialny**

**Prezydent Miasta Leszna działający przez  
Wydział Architektury, Planowania Przestrzennego i Budownictwa,  
Aleje Jana Pawła II 21, 64-100 Leszno  
tel. +48 65 529 81 96 fax +48 65 529 81 99  
e-mail: [architektura@leszno.pl](mailto:architektura@leszno.pl);**

## 2.2.2. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna

- **Wniosek inwestora powinien zawierać:**

- a) pisemne podanie skierowane do Wydziału Architektury, Planowania Przestrzennego i Budownictwa zawierające:
  - imię i nazwisko lub nazwę i adres jednostki organizacyjnej ubiegającej się o uzyskanie zaświadczenia;
  - określenie terenu, a w szczególności miejsca jego położenia, oznaczenie geodezyjne (nr geodezyjny działki oraz arkusza mapy);
- b) 1 egzemplarz mapy zasadniczej lub ewidencyjnej;
- c) dowód uiszczenia opłaty skarbowej.

**Wniosek (załącznik nr 3b) do dostępny jest na stronie:**

<http://www.bip.leszno.pl/dokument/1370>

- **Czas załatwienia:**

1 miesiąc od dostarczenia przez inwestora niezbędnych materiałów (w przypadkach szczególnie skomplikowanych termin może być przedłużony do 2 miesięcy).

- **Opłata skarbowa:**

- od wypisu
  - do 5 stron – 30 zł
  - powyżej 5 stron – 50 zł
- od wyrysu
  - za każdą wchodzącą w skład wyrysu pełną lub rozpoczętą część odpowiadającą stronie formatu A4 – 20 zł
  - nie więcej niż 200 zł.

- **Organ odpowiedzialny**

**Urząd Miasta Leszna**

**Wydział Architektury, Planowania Przestrzennego i Budownictwa**

**Aleje Jana Pawła II 21, 64-100 Leszno**

**tel. +48 65 529 81 96; fax +48 65 529 81 99**

**e-mail: [architektura@leszno.pl](mailto:architektura@leszno.pl);**

### 2.2.3. Materiały geodezyjne i kartograficzne

Dla celów informacyjnych wystarczy uzyskanie mapy nieaktualizowanej.

Wykonanie aktualnych map dla celów projektowych należy zlecać uprawnionym jednostkom wykonawstwa geodezyjnego.

Mapy nieaktualizowane oraz inne materiały znajdujące się w zasobie geodezyjnym i kartograficznym wydawane są odpłatnie na wniosek inwestora. Wniosek (załącznik nr 4), opłaty i sposób załatwienia przedstawione są na stronie internetowej: <http://www.bip.leszno.pl/dokument/1356>.

- **Organ odpowiedzialny**

**Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej**

**Aleje Jana Pawła II 21, 64-100 Leszno**

**tel. + 48 65 529 82 03 fax + 48 65 529 82 03**

**e-mail: [odgik@leszno.pl](mailto:odgik@leszno.pl)**

## 2.3 Rodzaje prac budowlanych

Przebieg i czas trwania procesu inwestycyjnego jest uzależniony od rodzaju planowanego przedsięwzięcia budowlanego. Zaplanowanie inwestycji warto powierzyć doświadczonemu projektantowi. W dalszej części informatora przedstawiono szczegółowy przebieg procesu przygotowania inwestycji, w szczególności:

- a) udział projektanta w planowaniu przedsięwzięcia (patrz: rozdział 6.1),
- b) rodzaj robót budowlanych wymagających pozwolenia na budowę (patrz: rozdział 8).

Należy zwrócić uwagę, że proces przygotowania inwestycji przebiega inaczej w zależności od tego, czy teren na którym ma być zlokalizowana inwestycja, jest objęty obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego:

- a) w sytuacji, gdy teren jest objęty obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego, plan ten określa możliwy sposób zabudowy i na jego podstawie może być wydane pozwolenie na budowę,
- b) w sytuacji, gdy brak jest obowiązującego planu - wydanie pozwolenia na budowę musi być poprzedzone ustaleniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu celu publicznego.

Tryb wydawania powyższych decyzji został przedstawiony w rozdziale 7 i 8.

## 3. PRAWO DO GRUNTU

W rozdziale tym omawiamy podstawowe formy prawne korzystania z nieruchomości. Przedstawiamy również tryb, w jakim można nabyć nieruchomość należącą do gminy lub Skarbu Państwa.

Nabycie prawa do gruntu jest istotne z punktu widzenia procesu inwestycyjnego, ponieważ jest warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę. Prawo do gruntu nabywa się w rozmaity sposób, co warto uwzględnić przy planowaniu inwestycji. Ważne jest też, od kogo prawo do gruntu jest nabywane, ponieważ zasady nabywania od podmiotów prywatnych różnią się od zasad nabywania od podmiotów publicznych (np. gminy lub Skarbu państwa).

### 3.1 Formy prawne władania gruntem

Polskie prawo przewiduje kilka możliwych form prawnych władania nieruchomością. Poniżej przedstawiamy podstawowe cechy najważniejszych form.

#### 3.1.1. Własność

- Nabycie nieruchomości na własność daje inwestorowi najszersze możliwości działania. Właściciel bowiem, w granicach oznaczonych przez przepisy prawa, zasady współżycia społecznego i społeczno- gospodarcze przeznaczenie nieruchomości, może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z nieruchomości i rozporządzać nią (zbyć lub obciążyć ograniczonymi prawami rzeczowymi, np. hipoteką, służebnością lub prawem użytkowania).
- Umowa przenosząca własność nieruchomości powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego. Wpis do księgi wieczystej jest konieczny, lecz z zasady nie decyduje o nabyciu prawa.

#### 3.1.2. Użytkowanie wieczyste

- Prawo użytkowania wieczystego jest prawem pośrednim między własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi. Użytkowanie wieczyste pozwala na korzystanie z gruntu w granicach określonych przez ustawy, zasady współżycia społecznego oraz umowę o oddaniu Skarbu Państwa lub gminy w użytkowanie wieczyste.
- Istotą użytkowania wieczystego jest to, że właścicielem gruntu pozostaje gmina lub Skarb Państwa, natomiast budynki i urządzenia wzniesione na tym gruncie stają się własnością użytkownika wieczystego. To samo dotyczy budynków i urządzeń, które użytkownik nabył przy zawarciu umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Własność budynków i urządzeń

jest prawem związane z użytkowaniem wieczystym, zatem jedno prawo nie może zostać sprzedane bez drugiego.

- Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje na 99 lat, a w wypadkach wyjątkowych dopuszczalne jest oddanie gruntu na okres krótszy, co najmniej jednak na 40 lat.
- Dla ustanowienia prawa użytkowania wieczystego konieczne jest zawarcie umowy w formie aktu notarialnego, a następnie wpisanie tego prawa do księgi wieczystej. Umowa o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste określa m. in. cenę gruntu i ewentualnie budynków, jaką uzyskano w wyniku przetargu.
- Przez cały czas trwania użytkowania wieczystego, uprawniony obowiązany jest uiszczać **opłatę roczną**, a dla ustalenia jej wysokości podstawowe znaczenie mają dwa elementy: tj. cena nieruchomości gruntowej i stawka procentowa.
- Pierwsza opłata roczna nie może być większa niż 25% ceny, lecz nie może być niższa niż 15% ceny<sup>1</sup>. W następnych latach użytkownik wieczysty wnosi opłaty roczne, których wysokość określana jest procentowo w stosunku do ceny gruntu i wynosi- w zależności od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste – od 0,3% do 5 % ceny (przykładowo na nieruchomości gruntowe oddane pod budownictwo mieszkaniowe czy realizację urządzeń infrastruktury technicznej opłata roczna wynosi 1% ceny). Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

### 3.1.3 Dzierżawa i najem

- Poprzez zawarcie umowy dzierżawy gruntu wydzierżawiający zobowiązuje się do oddania gruntu do używania i pobierania pożytków, za co dzierżawca obowiązany jest płacić wydzierżawiającemu czynsz.
- Najem jest umową, przez którą wynajmujący zobowiązuje się oddać nieruchomość lub jej część najemcy do użytkowania, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.
- Umowę dzierżawy zawartą na czas dłuższy<sup>2</sup> niż 30 lat (umowę najmu na czas dłuższy niż 10 lat) uważa się za zawartą na czas nieoznaczony. Umowa winna być zawarta w formie pisemnej.
- Ze względu na możliwość trwania umowy dzierżawy przez kilkanaście czy kilkadziesiąt lat, może się ona okazać formą bardzo przydatną inwestorom.

---

<sup>1</sup> Informacja o wysokości opłaty jest zamieszczana na wykazie, o którym mowa w punkcie 3.3.2.

<sup>2</sup> Zawarcie umowy dzierżawy na gruntach Skarbu Państwa na okres powyżej 3 lat wymaga uzyskania zgody Wojewody Wielkopolskiego wyrażonej w formie zarządzenia. Dalsze szczegóły podajemy w punkcie 3.6.

chcącym przez dłuższy czas korzystać z cudzego gruntu. Taka dzierżawa zapewnia inwestorom użytkowanie określonego gruntu, realizację tymczasowych obiektów budowlanych i ich eksploatację przez czas niezbędny dla opłacalności przedsięwzięcia.

- Wysokość czynszu bądź sposób jego ustalenia przez strony winny być m.in. treścią postanowień zawartych w umowie dzierżawy.
- W praktyce najistotniejsze znaczenie ma ustalenie przez strony praw i obowiązków stron, zwłaszcza w zakresie zmian w przedmiocie najmu albo dzierżawy.
- W punkcie 3.6 przedstawiamy zasady dzierżawienia terenów komunalnych albo Skarbu Państwa.

#### 3.1.4. Partnerstwo publiczno - prywatne

Prawo do gruntu może zostać uzyskane także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Wówczas jest to element realizacji zadania publicznego, a współpraca inwestora jest na umowie, która określa między innymi zasady korzystania z nieruchomości, a także przyznaje warunki wykonania zadania publicznego. Zadaniem publicznym może być np. rewitalizacja dzielnic miasta, zarządzanie mieniem gminnym itp. Nabycie jest rezultatem procedury przetargowej organizowanej przez podmiot publiczny (np. miasto Leszno) na podstawie przepisów o zamówieniach publicznych<sup>3</sup>.

#### 3.1.5. Użytkowanie

Użytkowanie jest ograniczonym prawem rzeczowym. Prawo to pozwala na korzystanie z cudzego gruntu w sposób podobny, jak to czyni właściciel. Użytkowanie jest jednak prawem niezbywalnym. Użytkownik nie może przenosić tego prawa na inną osobę. Może natomiast wykonywać użytkowanie osobiście, bądź przez osobę trzecią.

- Użytkowanie może być ustanowione na czas określony lub bezterminowo, ale wygasa zawsze wskutek niewykonywania przez 10 lat.
- Dla ustanowienia prawa użytkowania konieczne jest, aby co najmniej właściciel gruntu złożył swe oświadczenie w formie aktu notarialnego. Jest to forma wymagana, gdyż chodzi o oświadczenie właściciela pod rygorem nieważności czynności. Nie ma natomiast wymogu zachowania tej szczególnej formy dla oświadczenia uprawnienia użytkownika.
- Umowa określać winna zarówno czas trwania prawa użytkowania, jak i rozstrzygać o ewentualnej odpłatności. Użytkowanie bowiem może być ustanowione odpłatnie lub bez wynagrodzenia.

---

<sup>3</sup> Szczegóły znajdują się w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r., o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz.U. z 2005r., Nr 169 poz. 1420).

## **3.2 Pierwokup**

### **3.2.1 Pierwokup Miasta Leszna**

Miastu Leszno przysługuje prawo pierwokupu w przypadkach nabycia:

- a) niezabudowanej nieruchomości (innej niż rolnej i leśnej) nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego,
- b) prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej (innej niż rolnej i leśnej), niezależnie od formy nabycia tego prawa przez nabywcę,
- c) nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne albo nieruchomości, dla której została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (chyba, że prawo pierwokupu nie zostało ujawnione w księdze wieczystej),
- d) nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości, chyba że prawo pierwokupu nie zostało ujawnione w księdze wieczystej.

Istnienie prawo pierwokupu oznacza w praktyce, że przygotowane są dwie umowy ze zbywcą: umowa przedwstępna i umowa główna, na podstawie której następuje nabycie, o ile miasto Leszno nie skorzysta z prawa pierwokupu.

### **3.2.2. Pierwokup Agencji Nieruchomości Rolnych**

Warto pamiętać także, że w przypadku nabycia nieruchomości rolnych położonych na obszarach nie przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne, prawo pierwokupu przysługuje Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa, działającej na rzecz Skarbu Państwa<sup>4</sup>.

## **3.3 Nabycie gruntu od gminy lub Skarbu Państwa**

Polskie prawo przewiduje specjalny tryb nabywania prawa do gruntu należącego do gminy (np. miasta Leszna) lub Skarbu Państwa<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Prawo pierwokupu nie przysługuje Agencji, gdy nieruchomość zamierza nabyć dzierżawca tej nieruchomości, który umowę dzierżawy zawarł w formie pisemnej z datą pewną, dzierżawa ta była wykonywana przez co najmniej 3 lata, a nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnię produkcyjną, oraz w kilku innych przypadkach.

<sup>5</sup> Zasady nabywania nieruchomości od gminy lub Skarbu Państwa reguluje ustawa z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010 nr 102 poz. 651 ze zmianami).

## TRYB POZYSKIWANIA GRUNTÓW MIEJSKICH

Etapy	Gdzie?	Dokumenty
1. Sprawdzenie przeznaczenia terenu w planie zagospodarowania przestrzennego	Urząd Miasta Leszna Wydział Architektury, Planowania Przestrzennego i Budownictw	Wniosek do Wydziału A.P.P. i B. + nr arkusza mapy i działki
2. Złożenie wniosku o nabycie nieruchomości	Urząd Miasta - Sekretariat	Wniosek do Prezydenta Miasta z określeniem nieruchomości
3. Zarządzenie Prezydenta Miasta o wykazaniu nieruchomości do sprzedaży	Urząd Miasta  Środki masowego przekazu	Wykaz nieruchomości przeznaczonej do zbycia w drodze przetargu (21 dni)  Ogłoszenie o przetargu (po 6 tygodniach od wywieszenia wykazu)  (co najmniej 30 dni przed przetargiem*)  *dla nieruchomości, której cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 100 000 euro, ogłoszenie o przetargu zamieszcza się co najmniej 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu
4. Zapoznanie się ze szczegółowymi warunkami przetargu	Urząd Miasta - Wydział Gospodarki Nieruchomościami	Złożenie oferty zgodnie z regulaminem w przypadku przetargu pisemnego
5. Przetarg I **	Urząd Miasta	
6. Zawarcie umowy w terminie 1 miesiąca od dnia ustalenia nabywcy	Notariusz	

\*\* W przypadku, jeśli nieruchomość nie została zbyta w I przetargu

w przypadku jeśli przetarg I odbył się ze skutkiem negatywnym	Urząd Miasta - Wydział Gospodarki Nieruchomościami	Ogłoszenie o przetargu (co najmniej 30 dni przed przetargiem*)  *dla nieruchomości, której cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 100 000 euro, ogłoszenie o przetargu zamieszcza się co najmniej 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu
Rokowania - jeżeli II przetarg odbył się ze skutkiem negatywnym		Ogłoszenie o rokowaniach (co najmniej 30 dni przed przetargiem*)  *dla nieruchomości, której cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 100 000 euro, ogłoszenie o przetargu zamieszcza się co najmniej 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu



### 3.3.1. Wniosek inwestora

- Osoba zainteresowana nabyciem prawa do władania gruntem (działki) winna złożyć w Biurze Obsługi w Urzędzie Miasta Leszna, ul. Karasia 15 (parter), pisemny wniosek wraz z mapką terenu którym jest zainteresowana lub oferta inwestycyjną pobraną ze strony [http://www.leszno.pl/Oferta\\_inwestycyjna,146.html#oferty%20inwestycyjne](http://www.leszno.pl/Oferta_inwestycyjna,146.html#oferty%20inwestycyjne).
- Po otrzymaniu wniosku podejmowane są kroki mające na celu ustalenie możliwości wykazania nieruchomości do zbycia zgodnie z wnioskiem inwestora:
  - sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości,
  - wystąpienie do Wydziału Architektury, Planowania Przestrzennego i Budownictwa o wydanie opinii w sprawie zgodności propozycji zagospodarowania nieruchomości przez wnioskodawcę z przeznaczeniem terenu nieruchomości wynikającym z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o możliwości zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości,
  - jeśli przez nieruchomość przebiegają sieci: energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe i in. wystąpienie do właścicieli sieci o opinię w sprawie określenia warunków zagospodarowania sieci przy sprzedaży nieruchomości.
- Prezydent Miasta Leszna w umowie sprzedaży zastrzega prawo odkupu nieruchomości w ciągu 5 lat od dnia zawarcia umowy notarialnej za zwrotem ceny sprzedaży określonej w umowie, w przypadku nie dotrzymania warunków umowy, tj. braku zabudowy, za którą uważa się wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym, w ciągu 4 lat. Prawo to ujawnia się w księdze wieczystej sprzedawanej nieruchomości.

### 3.3.2. Przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży

- Prezydent Miasta, wydając odpowiednie zarządzenie, przeznacza konkretną nieruchomość do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste.
- Informację o przeznaczeniu danych nieruchomości miasta Leszna czy Skarbu Państwa, położonych na terenie miasta Leszna do sprzedaży, oddania w użytkowanie, dzierżawę lub najem, podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszanie wykazu takich nieruchomości na okres 21 dni w siedzibie Urzędu Miasta (przy ul. Karasia 15 i przy Al. Jana Pawła II 21), ogłoszenie w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej <http://www.bip.leszno.pl/dokumenty/34>.

Wykaz zawiera szczegółowe informacje, takie jak:

- Oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej oraz danych z ewidencji gruntów,
- Powierzchnię nieruchomości,

- Opis nieruchomości,
- Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego i sposób jej zagospodarowania,
- Terminy zagospodarowania nieruchomości,
- Informację o przeznaczeniu do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem, dzierżawę,
- Cena nieruchomości,
- Wysokość opłat i terminy ich wnoszenia,
- Termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości.

### 3.3.3. Wycena nieruchomości

- Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z zasadami określonymi w przepisach<sup>6</sup>. Wynik wyceny jest wiążący dla gminy/ Skarbu Państwa. Podstawowe znaczenie ma tu ustalenie wartości rynkowej nieruchomości tj. takiej, która jest przewidywana, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych w określonych warunkach.
- Cena wywoławcza w pierwszym przetargu (porównaj niżej) ustalona jest w wysokości nie niższej aniżeli wartość nieruchomości, zaś w drugim przetargu (organizowanym, jeżeli pierwszy zakończy się niepowodzeniem) cenę wywoławczą można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości. Cena wywoławcza jest oczywiście ceną wyjściową dla ustalenia ceny sprzedaży tj. ceny, którą zobowiązany jest zapłacić jej nabywca w wyniku wygrania przetargu.

### 3.3.4. Przygotowanie przetargu

Tryb postępowania przedstawiony poniżej odnosi się zarówno do sprzedaży własności nieruchomości gminnych, jak również oddawania ich w wieczyste użytkowanie.

- obowiązującym trybem sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste gruntów komunalnych jest **przetarg**<sup>7</sup>, z wyjątkiem przypadków, kiedy prawo dopuszcza stosowanie trybu bezprzetargowego.
- Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Urzędu Miasta (przy ul. Karasia 15 i przy Al. Jana Pawła II 21), ogłoszenie w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej <http://www.bip.leszno.pl/dokumenty/34>:  
-co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, gdy cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość w złotych 10.000 euro i niższa niż

<sup>6</sup> Ustawa o gospodarce nieruchomościami i akty wykonawcze

<sup>7</sup> Zasady i tryb organizowania przetargów normują przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2108).

100.000 euro- w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest zbywana nieruchomość, ukazująca się rzadziej niż raz w tygodniu,

- co najmniej 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu w prasie codziennej ogólnokrajowej, gdy cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość w złotych 100.000 euro,

- co najmniej na 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu, gdy cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość w złotych 10.000.000 euro - w prasie codziennej ogólnokrajowej, co najmniej dwukrotnie,

- a także na stronach internetowych „Biuletynu Informacji Publicznej” (<http://www.bip.leszno.pl/dokumenty/34>).

- Wpłacanie wadium jest warunkiem uczestnictwa w przetargu. Wysokość wadium nie może być niższa niż 5%, a wyższa niż 20% ceny wywoławczej, o której wspomniano w punkcie 3.3.3. Wysokość wadium ustala Prezydent Miasta Leszna.
- Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania, zamknięcia przetargu, unieważnienia lub zakończenia przetargu wynikiem negatywnym. Zaś wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości lub pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

### 3.3.5. Forma i przebieg przetargu

- Przetarg może być przeprowadzony jako: ustny (nieograniczony lub ograniczony) albo pisemny (nieograniczony lub ograniczony).
- Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.
- **Przetarg ustny nieograniczony**

W przypadku przetargu ustnego zasadą jest, że jest on ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

Postąpienie (czyli zgłoszenie kolejnej wyższej oferty cenowej) w takim przetargu nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej. Przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko lub nazwę albo firmę osoby, która przetarg wygrała.

- **Przetarg pisemny ograniczony**

Przetarg pisemny ograniczony przeprowadza się z zastosowaniem unormowań dotyczących przetargu nieograniczonego, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób

Oferta na piśmie powinna zawierać:

- a) imię, nazwisko i adres oferenta lub nazwę albo firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot,
- b) datę sporządzenia oferty,
- c) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
- d) oferowaną cenę i sposób jej zapłaty,
- e) proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu (jeżeli je zastrzeżono).

Do oferty należy dołączyć kopie dowodu wniesienia wadium lub dowody stanowiące postawę do zwolnienia z tego obowiązku.

Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

Część jawna odbywa się w obecności oferentów i w tej części komisja przetargowa podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody wniesienia wadium, dokonuje otwarcia kopert o ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób, które złożyły oferty, przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów, weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu, zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnej przetargu, zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

W części niejawnej przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert oraz wybiera najkorzystniejszą z nich lub stwierdza, że nie wybiera żadnej ze złożonych ofert.

W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty. Oferenci są zawiadamiani przez komisję przetargową o terminie dodatkowego przetargu oraz możliwości zapoznania się z treścią równorzędnych ofert. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym, oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

Przewodniczący Komisji Przetargowej zawiadamia na piśmie uczestników przetargu pisemnego o jego wyniku w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

Przy wyborze oferty Komisja Przetargowa kieruje się zaoferowaną ceną oraz innymi kryteriami wpływającymi na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalonymi w warunkach przetargu.

- **Przetarg pisemny nieograniczony**

Przetarg ten może się odbyć, jeżeli wpłynęła co najmniej jedna oferta pisemna spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

### **3.4. Zawarcie umowy**

- Miasto Leszno obowiązane jest podpisać umowę ze zwycięzcą przetargu. Wykonując to zobowiązanie, Wydział Gospodarki Nieruchomościami zawiadamia osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o terminie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, najpóźniej w ciągu 21 dni od rozstrzygnięcia przetargu.
- Nabywca nieruchomości winien przed podpisaniem aktu notarialnego przedłożyć wymagane dokumenty m.in. dokumenty wskazujące na osoby umocowane do reprezentowania nabywcy, uchwały właściwych organów jednostki nabywającej nieruchomości itp., a także uiścić kwotę, za jaką nabywa tytuł prawny do nieruchomości, czyli zapłacić cenę za nabycie własności albo uregulować pierwszą opłatę- jeżeli chodzi o prawo użytkowania wieczystego.
- Nabywcy będący cudzoziemcami muszą nadto przed zawarciem umowy okazać zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, o ile obowiązani byli je uzyskać (porównaj rozdział 4).

### **3.5 Organ odpowiedzialny**

- Organem właściwym do wydania zarządzenia o przeznaczeniu nieruchomości miasta Leszna do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste jest co do zasady Prezydent Miasta Leszna.
- W stosunku do gruntów Skarbu państwa leżących na terenie Miasta Leszna zgodę na zbycie nieruchomości lub oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wyraża Wojewoda Wielkopolski.
- Sprawy dotyczące zbycia/ udostępnienia nieruchomości prowadzi:

**Urząd Miasta Leszna**  
**Wydział Gospodarki Nieruchomościami**  
**Aleje Jana Pawła II 21**  
**tel.+ 48 65 529 82 11; + 48 65 529 82 13**  
**fax +48 65 529 81 99**  
**e-mail: [wgn@leszno.pl](mailto:wgn@leszno.pl)**

### **3.6 Dzierżawa gruntów komunalnych lub Skarbu Państwa**

#### **3.6.1 Przeznaczenie gruntów do wydzierżawienia**

- Wydzierżawienie nieruchomości następuje na czas nieoznaczony i oznaczony (nie dłuższy niż 29 lat).

- Okres dzierżawy określa Prezydent Miasta uwzględniając cel dzierżawy i najmu, wysokość nakładów ponoszonych przez dzierżawców i najemców oraz zamierzenie inwestycyjne określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- Grunty przeznaczone do wydzierżawienia (do czasu realizacji właściwych zamierzeń inwestycyjnych) na czas nieoznaczony lub oznaczony, nie dłużej jednak niż na 3 lata, umieszczane są na wykazach nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia. Wykazy te podawane są do publicznej wiadomości na okres 21 dni w siedzibie Urzędu Miasta Leszna, ul. Karasia 15, ul. Aleje Jana Pawła II 21 oraz na tablicy ogłoszeń, gdzie można się zapoznać z ofertą.
- W przypadku złożenia więcej niż 1 wniosku o wydzierżawienie danego terenu przeprowadza się pisemny przetarg na wysokość czynszu dzierżawnego.

Wydzierżawienie nieruchomości następuje w drodze przetargu. Nieruchomości mogą być wydzierżawiane w drodze bezprzetargowej w przypadku:

- bezskuteczności dwukrotnie ogłoszonego przetargu
- wykorzystania terenu na cele rolnicze lub przydomowe ogródki,
- wykorzystania nieruchomości przez fundacje i stowarzyszenia na cele statutowe niezwiązane z działalnością zarobkową,
- gdy dzierżawca jest właścicielem nakładów poniesionych za zgodą Miasta na budowę obiektu handlowo-usługowego położonego na gruncie Miasta,
- wykorzystania nieruchomości na cele publiczne,
- gdy zachodzą przesłanki prawne z art. 37 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

### 3.6.2. Wniosek inwestora

- Zainteresowani wydzierżawieniem gruntu komunalnego mogą złożyć wniosek, określając teren, cel i czas dzierżawy, załączając do wniosku 2 egzemplarze nieaktualizowanej mapy zasadniczej z wykreślonym terenem będącym przedmiotem zainteresowania oraz wypis z rejestru gruntów.
- W przypadku decyzji o przeznaczeniu wnioskowanego terenu do wydzierżawienia (po uprzedniej ocenie możliwości jego udostępnienia), umieszczony on zostanie na wykazie nieruchomości wywieszonym do publicznej wiadomości, informacja o wywieszaniu wykazu opublikowana w prasie lokalnej a także na stronie internetowej [www.leszno.pl](http://www.leszno.pl) (<http://www.bip.leszno.pl/dokumenty/34>).
- W przypadku zainteresowania się określoną propozycją umieszczoną na wykazie na tablicy ogłoszeń, należy złożyć pisemny wniosek o wydzierżawienie gruntu w terminie wywieszania wykazu.

### 3.6.3. Organ odpowiedzialny

**Urząd Miasta Leszna**  
**Wydział Gospodarki Nieruchomościami**  
**Aleje Jana Pawła II 21**  
**tel. + 48 65 529 82 11; + 48 65 529 82 13**  
**fax +48 65 529 81 99**  
**e-mail: [wqn@leszno.pl](mailto:wqn@leszno.pl)**

### 3.7. Wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub leśnej

Przed otrzymaniem pozwolenia na budowę inwestor, w niektórych przypadkach, zobowiązany jest do uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej.

Zgodnie z przepisami w granicach administracyjnych miast nie ma obowiązku uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej w przypadku gruntów rolnych określonych w ewidencji gruntów jako użytki rolne tj. gruntów ornych, sadów, łąk trwałych, pastwisk trwałych, gruntów rolnych zabudowanych, gruntów pod stawami, gruntów pod rowami, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych.

#### 3.7.1. Kiedy decyzja jest potrzebna?

Uzyskanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej, jest konieczne, dla następujących gruntów rolnych:

- 1) pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
- 2) pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 3) pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych;
- 4) parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzywieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozyjnymi;
- 5) pracowniczych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych;
- 6) pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
- 7) zrehabilitowane dla potrzeb rolnictwa;
- 8) torfowisk i oczek wodnych;
- 9) pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

Uzyskanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji leśnej, jest konieczne, dla następujących gruntów leśnych:

- 1) określonych jako lasy w przepisach o lasach;
- 2) zrehabilitowanych dla potrzeb gospodarki leśnej;
- 3) pod gruntami dojazdowymi do gruntów leśnych.

Decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej inwestor może otrzymać pod warunkiem, że przedmiotowe grunty przeznaczone są w planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze i nieleśne lub gdy uzyskał decyzję o warunkach zabudowy.

### 3.7.2. Wniosek inwestora

- Wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej następuje w drodze decyzji administracyjnej. Postępowanie w tej sprawie wszczyna się na wniosek inwestora.
- Wniosek o wyłączenie z produkcji gruntów rolnych położonych na terenie miasta Leszna dostępny jest na stronie <http://bip.leszno.pl>
- **Do wniosku należy dołączyć:**
  - ostateczną decyzję o warunkach zabudowy lub ostateczną decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (tylko w przypadku, gdy na grunt nie jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego)<sup>8</sup>,
  - dowód stwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
  - projekt zagospodarowania działki/terenu z rozliczeniem powierzchni inwestycji w klasach i użytkach,
  - dokument umożliwiający ustalenie wartości rynkowej gruntu podlegającego wyłączeniu (opinia rzeczoznawcy, akt notarialny, oświadczenie inwestora o wartości gruntu),
  - dokument stwierdzający umocowanie osoby składającej wniosek do działania na rzecz i w imieniu wnioskodawcy.
- W przypadku gruntów rolnych niepodlegających wyłączeniu wydaje się zaświadczenie stwierdzające, że grunt nie podlega wyłączeniu.

Do wniosku o wydanie zaświadczenia należy dołączyć wypis z rejestru gruntów.

- **Miejsce złożenia wniosku:**

**Urząd Miasta Leszna**  
**Geodezji, Kartografii i Katastru**  
**Aleje Jana Pawła II 21**  
**tel. +48 65 529 82 06**  
**fax +48 65 529 82 09**  
**e-mail: [geodezja@leszno.pl](mailto:geodezja@leszno.pl)**

- **Opłaty**

Wniosek nie podlega opłacie skarbowej.

---

<sup>8</sup> Informacje na temat tej decyzji są zawarte w rozdziale 7.



Osoba, która uzyskuje zezwolenie na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej jest zobowiązana uiścić należność i opłaty roczne. Wysokość należności i opłat rocznych jest uzależniona od powierzchni inwestycji, klasy bonitacyjnej wyłączonych gruntów, ich pochodzenia oraz rodzaju użytku. Wysokość należności ustala się w oparciu o przelicznik zawarty w tabeli zamieszczonej w ustawie<sup>9</sup>. Ustaloną należność pomniejsza się o wartość gruntu określoną wg cen rynkowych stosowanych w obrocie gruntami w danej miejscowości. Opłata roczna stanowi 10% należności i należy ją uiszczać przez 10 lat.

Obowiązek uiszczania należności i opłat rocznych nie dotyczy wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej na cele budownictwa mieszkaniowego- jednorodzinnego, jeżeli powierzchnia wyłączenia nie przekracza 549m<sup>2</sup>.

Ustawa przewiduje ponadto możliwość nałożenia na inwestora obowiązku zdjęcia oraz wykorzystania na cele poprawy wartości użytkowej gleb, warstwy próchnicznej z gruntów rolnych klas I, II, III a, III b, IV i torfów.

- **Termin załatwienia**

Wydanie decyzji następuje w terminie miesiąca, od daty wpływu wymaganych dokumentów.

- **Organ odpowiedzialny**

W sprawach dot. wyłączenia gruntów z produkcji rolnej na terenie miasta Leszna właściwym organem jest Prezydent Miasta Leszna wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej.

Postępowanie prowadzi:

**Urząd Miasta Leszna**  
**Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru**  
**Aleje Jana Pawła II 21**  
**tel. +48 65 529 82 06**  
**fax +48 65 529 82 09**  
**e-mail [geodezja@leszno.pl](mailto:geodezja@leszno.pl)**

W sprawach wyłączenia z produkcji gruntów leśnych oraz obszarów parków narodowych właściwi są odpowiednio: Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych i Dyrektor Parku Narodowego.

- **Tryb odwoławczy**

Od decyzji przysługuje prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję.

---

<sup>9</sup> Problematykę związaną z wyłączeniem gruntów rolnych i leśnych z produkcji rolniczej i leśnej normuje ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. 121, poz.1266).

## 4. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

Problematyka nabywania nieruchomości przez cudzoziemców uregulowana jest ustawą z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców z późniejszymi zmianami.

**Cudzoziemcem** w rozumieniu wyżej powołanej ustawy jest:

- osoba fizyczna nie posiadająca obywatelstwa polskiego,
- osoba prawna mająca siedzibę za granicą,
- nie posiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych w powyższych punktach, mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych,
- osoba prawna i spółka handlowa nie posiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w powyższych punktach.

Generalną zasadą jest, iż nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców wymaga zezwolenia wydanego przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

### 4.1. Przypadki nabycia wymagające uzyskania zezwolenia

Zezwolenia wymaga każde nabycie nieruchomości, to znaczy nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie zdarzenia prawnego.

Czynnościami wymagającymi zezwolenia są:

- nabycie nieruchomości;
- nabycie lub objęcie udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej będącej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości.

Obowiązek uzyskania zezwolenia istnieje, jeśli poprzez nabycie udziałów w spółce, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, cudzoziemiec przejmuje kontrolę nad nią. Taka konieczność istnieje również wówczas, gdy spółka jest już kontrolowana, a udziały lub akcje nabywa lub obejmuje cudzoziemiec nie będący udziałowcem lub akcjonariuszem spółki. W przypadku spółki handlowej za kontrolowaną uważa się taką spółkę, w której cudzoziemiec lub cudzoziemcy dysponują bezpośrednio lub pośrednio powyżej 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu lub mają pozycję dominującą w rozumieniu przepisów Kodeksu Spółek Handlowych. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji może udzielić cudzoziemcowi zezwolenia na nabycie nieruchomości lub nabycie udziałów lub akcji, jeśli nie występuje prawdopodobieństwo zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także gdy wykaże on, że zachodzą okoliczności potwierdzające jego więzi z Rzeczpospolitą Polską.

Przepisy ustawy nie znajdują zastosowania przy przekształceniu spółki oraz przy nabyciu nieruchomości w skutek dziedziczenia ustawowego. Żadne czynności prawne takie, jak wpisy własności lub użytkownika wieczystego nie mogą zostać podjęte bez przedłożenia zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Jeżeli w zezwoleniu zawarte zostały szczególne warunki należy przedłożyć dowody na ich wypełnienie w formie urzędowych dokumentów. Nabycie nieruchomości, nabycie lub przejęcie udziałów lub akcji przez cudzoziemca wbrew przepisom niniejszej ustawy jest nieważne.

#### **4.2. Uzyskiwanie zezwoleń przez przedsiębiorców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego (Unia Europejska, Islandia, Norwegia i Lichtenstein).**

Od dnia 1 maja 2004 r. generalna zasada, iż nabycie nieruchomości lub udziałów i akcji w spółkach będących właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości przez cudzoziemców wymaga zezwolenia, nie ma zastosowania do obywateli oraz przedsiębiorców posiadających miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

Ustawa przewiduje jednak wyjątek. Przedsiębiorcy i obywatele EOG nadal muszą uzyskać zezwolenie w przypadku:

- nabywania nieruchomości rolnych i leśnych - przez okres 12 lat od uzyskania przez Polskę członkostwa w UE (czyli do 2 maja 2016 r.).

Uzyskanie przez cudzoziemców z EOG zezwolenia w wyżej wymienionym okresie przejściowym nie będzie jednak wymagane w przypadku:

1. nabycia nieruchomości rolnych położonych:

- w województwach: dolnośląskim, kujawsko-pomorskim, lubuskim, opolskim, pomorskim, warmińsko-mazurskim, wielkopolskim, zachodniopomorskim - po upływie 7 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy z datą pewną, jeżeli przez ten okres osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
- w województwach: lubelskim, łódzkim, małopolskim, mazowieckim, podkarpackim, podlaskim, śląskim, świętokrzyskim - po upływie 3 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy z datą pewną, jeżeli przez ten okres osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

#### **4.3. Praktyka udzielania zezwoleń**

Zezwolenie wydaje z upoważnienia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji - Dyrektor Departamentu Zezwoleń i Koncesji Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji. Zezwolenie wydawane jest w formie decyzji administracyjnej na podstawie złożonego w tym względzie wniosku cudzoziemca. W postępowaniu związanym z nabyciem nieruchomości mają zastosowanie przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Wniosek o wydanie zezwolenia powinien zawierać:

1. oznaczenie wnioskodawcy i jego statusu prawnego,
2. oznaczenie nabywanej nieruchomości,
3. oznaczenie zbywcy,
4. określenie formy prawnej nabycia nieruchomości,
5. informację o celu i możliwości nabycia nieruchomości.

Do wniosku cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia jest zobowiązany dołączyć dokumenty potwierdzające okoliczności wskazane we wniosku oraz okoliczności potwierdzające jego więzi z Rzeczypospolitą Polską, a także inne

dokumenty umożliwiające ustalenie prawidłowości nabycia nieruchomości. Wniosek musi być sporządzony w języku polskim; obcojęzyczne załączniki muszą być przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji powinien rozpatrzyć wniosek w terminie 2 miesięcy. Zezwolenie nie wiąże zbywcy, a jest tylko przesłanką umożliwiającą nabycie. Nabycie nieruchomości wymaga formy aktu notarialnego. Zezwolenie ważne dwa lata od dnia wydania. Obligacyjna umowa nabycia powinna być sporządzona i zawarta z zachowaniem tego terminu.

Cudzoziemiec, który zamierza nabyć nieruchomość, może ubiegać się o przyrzeczenie wydania zezwolenia zwanego **promesą**. Wniosek wraz z załącznikami o uzyskanie promesy musi spełniać wszystkie wymogi formalnoprawne, takie jak w przypadku występowania o uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości.

Promesa jest ważna rok od dnia wydania. W okresie ważności promesy nie można odmówić wydania zezwolenia, chyba, że uległ zmianie stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

#### **4.4. Wyjątki od obowiązku uzyskania zezwolenia:**

- nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego
- nabycie nieruchomości przez cudzoziemca zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie się lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Wspólnot Europejskich
- nabycie przez cudzoziemca, będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie się lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Wspólnot Europejskich, nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowią będą wspólność ustawową małżonków
- nabycie przez cudzoziemca nieruchomości, jeżeli w dniu nabycia jest uprawniony do dziedziczenia ustawowego po zbywcy nieruchomości, a zbywca nieruchomości jest jej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem co najmniej 5 lat;
- nabycie przez „kontrolowaną osobę prawną”, na jej cele statutowe, nieruchomości niezabudowanych, których łączna powierzchnia w całym kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast;
- nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, będącego bankiem i jednocześnie wierzycielem hipotecznym, w trybie przejęcia nieruchomości na własność w wyniku bezskutecznej licytacji w postępowaniu egzekucyjnym;
- nabycie lub objęcie przez bank akcji lub udziałów w spółce w związku z dochodzeniem przez ten bank roszczeń wynikających z dokonanych czynności bankowych.

W celu uzyskania dalszych informacji prosimy odwiedzić portal [www.mswia.gov.pl](http://www.mswia.gov.pl).

## 5. OCHRONA ŚRODOWISKA

W rozdziale tym omawiamy podstawowe zagadnienia dotyczące ochrony środowiska, które inwestor powinien wziąć pod uwagę przygotowując się do realizacji inwestycji.

W przypadku ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy lub w przypadku, gdy na terenie, na którym planowane jest przedsięwzięcie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i inwestor ubiega się od razu o wydanie pozwolenia na budowę, ważnym elementem postępowania jest spełnienie wymogów stawianych przez przepisy dotyczące ochrony środowiska.

W zależności od charakteru planowanej inwestycji zakres nałożonych na inwestora obowiązków może być bardzo różny.

### 5.1. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

Jeżeli planowane przedsięwzięcie zalicza się do kategorii mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w *rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko* (Dz. U. Nr 213 poz. 1397 z 2010 r. ze zm.), **podlega procedurze postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, co wiąże się z uzyskaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.**

Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach należy uzyskać :

- w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przed wystąpieniem z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy,
- w przypadku, gdy na terenie, na którym planowane jest przedsięwzięcie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - przed wystąpieniem z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę,
- przed wystąpieniem o wszystkie inne decyzje wymienione w art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 1235 ze zm.).

Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje się także dla planowanych przedsięwzięć innych, niż wymienione w powyższym rozporządzeniu, które mogą znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 (**tzw. III grupa**).

### 5.1.1. Raport o oddziaływaniu na środowisko.

Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (dalej: raport) jest dokumentem, którego sporządzenie może okazać się konieczne w procedurze związanej z uzyskaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

#### ➤ Kiedy raport jest potrzebny?

Sporządzenie raportu **jest wymagane obligatoryjnie**, jeżeli planowane przedsięwzięcia zaliczają się do **tzw. grupy I, tj. przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko** ((są wymienione w § 2 cytowanego w pkt. 5.1. rozp. RM z dnia 9.11.2010 r.<sup>10</sup>).

Dla takich przedsięwzięć raport (w 3 egz. wraz z jego zapisem w formie elektronicznej na informatycznych nośnikach danych) załącza się do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W przypadku, gdy sporządzenie raportu jest obligatoryjne, inwestor może zwrócić się do organu właściwego do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach o określenie zakresu raportu.

Sporządzenie raportu **może być wymagane**, jeżeli planowane przedsięwzięcia zaliczają się do **tzw. grupy II, tj. przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** (są wymienione w § 3 cytowanego w pkt. 5.1. rozp. RM z dnia 9.11.2010 r. - Dz. U. Nr 213 poz. 1397 z 2010 r. ze zm. lub tzw. grupy III (Natura 2000).

Dla powyższych przedsięwzięć do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach załącza się **zamiast raportu kartę informacyjną przedsięwzięcia**.

Przez kartę informacyjną przedsięwzięcia rozumie się dokument zawierający podstawowe informacje o planowanym przedsięwzięciu, wymienione w art. 3 ust. 1 pkt. 5 ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 1235 ze zm.).

Na podstawie powyższych danych organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, biorąc pod uwagę m.in. rodzaj planowanego przedsięwzięcia, jego usytuowanie oraz skalę możliwego oddziaływania na środowisko, po zasięgnięciu opinii właściwych organów - stwierdza postanowieniem obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (co wiąże się z koniecznością wykonania raportu).

Wymagania, jakie powinien spełniać raport określa art. 66 ustawy z dnia 3.10.2008 r. „o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 1235 ze zm.).

---

<sup>10</sup> Dz. U. Nr 213 poz. 1397 z 2010 r. ze zm.

### 5.1.2. Konsultacje społeczne.

Dla przedsięwzięć, dla których został sporządzony raport, niezależnie od tego, czy obowiązek ten wynika z mocy prawa, czy też został nałożony przez organ prowadzący postępowanie, konieczne jest przeprowadzenie postępowania z udziałem społeczeństwa.

- Przed wydaniem i zmianą decyzji wymagających udziału społeczeństwa organ właściwy do wydania decyzji podaje do publicznej wiadomości informacje, o których mowa w art. 33 ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 1235 ze zm.). W okresie 21 dni od dnia ogłoszenia każdy może składać uwagi i wnioski do ww. dokumentów. Wyniki konsultacji społecznych są następnie przez organ rozpatrywane i omawiane w uzasadnieniu do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

### 5.1.3. Procedura

Postępowanie w przedmiocie wydania decyzji w większości<sup>11</sup> wypadków wszczyna się na wniosek podmiotu podejmującego realizację przedsięwzięcia.

- Do wniosku należy, oprócz raportu albo karty informacyjnej przedsięwzięcia (w zależności od charakteru przedsięwzięcia), dołączyć informacje i materiały, o których mowa w art. 74 ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 1235 ze zm.).

Warunkiem rozpatrzenia wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest uiszczenie opłaty skarbowej w wysokości 205 zł.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach w przypadku przedsięwzięć, dla których przeprowadza się ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wydawana jest po uzyskaniu uzgodnienia regionalnego dyrektora ochrony środowiska oraz inspektora sanitarnego. Przedmiotem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko jest określenie miejsca realizacji danego przedsięwzięcia, planowanego sposobu zagospodarowania terenu, wymagań dotyczących ochrony środowiska koniecznych do uwzględnienia w projekcie budowlanym, a także w miarę potrzeby wymogów w zakresie przeciwdziałania

---

<sup>11</sup> Wyjątek stanowią przedsięwzięcia, dla których wymagana jest decyzja o zatwierdzeniu projektu scalania lub wymiany gruntu, postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w takich wypadkach wszczyna się z urzędu

skutkom awarii przemysłowych oraz w zakresie ograniczenia transgranicznego oddziaływania na środowisko.

W drodze decyzji środowiskowych mogą być nałożone na wnioskodawcę obowiązki dotyczące zapobiegania, ograniczania oraz monitorowania kompensacji przyrodniczej, a także przedstawienia analizy porealizacyjnej.

Załącznikiem do tej decyzji, stanowiącym jej integralną część jest charakterystyka przedsięwzięcia.

#### 5.1.4. Termin ważności.

- Złożenie wniosku o wydanie decyzji wymienionych w art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 1235 ze zm.) (a więc m.in. decyzji o pozwoleniu na budowę) lub – powinno nastąpić nie później, niż przed upływem 4 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Termin ten może ulec wydłużeniu o 2 lata, jeżeli realizacja planowanego przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko przebiega etapowo oraz nie zmieniły się warunki określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

#### 5.1.5. Organy właściwe do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Organami właściwymi do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć realizowanych na terenie Miasta Leszna są :

- 1) **Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu** – w przypadku :
  - przedsięwzięć z grupy I, w zakresie
    - dróg,
    - linii kolejowych,
    - napowietrznych linii elektroenergetycznych,
    - instalacji do przesyłu ropy naftowej, produktów naftowych, substancji chemicznych lub gazów,
    - sztucznych zbiorników wodnych.
  - przedsięwzięć na terenach zamkniętych,
  - zmiany lasu, niestanowiącego własności skarbu Państwa, na użytek rolny.

Postępowanie prowadzi:

**Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu**

**ul. 28 Czerwca 1956r. nr 223/229, 61-485 Poznań**

**tel. + 48 61 831 11 77**

**fax +48 61 831 11 99**

**e-mail: sekretariat.poznan@rdos.gov.pl**



2) **Prezydent Miasta Leszna** – w przypadku pozostałych przedsięwzięć.

Postępowanie prowadzi:

**Urząd Miasta Leszna**

**Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska**

**Referat Ochrony Środowiska i Rolnictwa**

**ul. Wałowa 5, 64-100 Leszno**

**tel. + 48 65 529 81 84 tel. + 48 65 529 81 85**

**e-mail: [os@leszno.pl](mailto:os@leszno.pl)**

## **5.2. Prace geologiczne.**

Jeżeli przedsięwzięcie dotyczy:

- ustalenia zasobów oraz właściwości wód podziemnych (budowa nowych ujęć wody),
- projektu odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi,
- projektu inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na wody podziemne, w tym powodować ich zanieczyszczenie (np. stacje paliw, składowanie odpadów na powierzchni),
- bezzbiornikowego magazynowania substancji oraz składowania odpadów w górotworze, w tym w podziemnych wyrobiskach górniczych,
- ustalenia warunków posadowienia obiektów budowlanych,

i innych zadań określonych w art. 90 i 91 ustawy Prawo geologiczne i górnicze (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 roku), niezbędne jest przeprowadzenie robót geologicznych zakończonych przedstawieniem do zatwierdzenia w drodze decyzji przez organ administracji geologicznej dokumentacji geologicznej (hydrogeologicznej, geologiczno-inżynierskiej lub innych).

Wykonawca robót geologicznych jest obowiązany zgłosić zamiar przystąpienia do wykonywania robót geologicznych organowi administracji geologicznej, oraz Prezydentowi Miasta Leszna, najpóźniej na dwa tygodnie przed zamierzonym terminem rozpoczęcia prac.

Roboty geologiczne mogą być wykonywane tylko na podstawie wcześniej sporządzonego projektu robót geologicznych, który podlega zatwierdzeniu w drodze decyzji przez organ administracji geologicznej. Wyjątek stanowi projekt robót geologicznych obejmujący wiercenia wykonywane w celu wykorzystania ciepła Ziemi, który podlega zgłoszeniu Prezydentowi Miasta Leszna.

Wnioski wynikające z dokumentacji geologicznej (hydrogeologicznej, geologiczno-inżynierskiej lub innych) dotyczące ochrony środowiska gruntowo – wodnego winny zostać uwzględnione w karcie informacyjnej przedsięwzięcia oraz w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w procedurze uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli taka jest wymagana.

Organem administracji geologicznej na terenie Miasta Leszna jest:  
**Prezydent Miasta Leszna**, w imieniu którego działa i postępowanie prowadzi:

**Geolog Powiatowy**  
**Urząd Miasta Leszna**  
**Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska**  
**Referat Ochrony Środowiska i Rolnictwa**  
**ul. Wałowa 5, 64-100 Leszno**  
**tel. + 48 65 529 81 84**  
**[e-mail:os@leszno.pl](mailto:os@leszno.pl)**

### **5.3. Ochrona przyrody.**

W przypadku, gdy planowane przedsięwzięcie inwestycyjne koliduje z istniejącą na rozpatrywanej nieruchomości zielenią może zaistnieć konieczność jej usunięcia.

Usunięcia drzew i krzewów dokonuje się na podstawie zezwolenia (decyzji) Prezydenta Miasta Leszna, wydawanego w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2013r., poz. 627 ze zm.).

Usunięcie zieleni z terenu nieruchomości należy traktować jako ostateczność, bowiem zgodnie z § 11 pkt. 2, ppkt. 11 lit. e rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (DZ.U. z 2012 r. poz. 462) *należy wykazać, że przyjęte w projekcie architektoniczno – budowlanym rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne ograniczają lub eliminują wpływ obiektu budowlanego na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane.*

Jeżeli ostatecznie usunięcie zieleni stanie się nieuchronne właściciel nieruchomości lub jej posiadacz, za zgodą właściciela nieruchomości, składa wniosek o wydanie zezwolenia na jej usunięcie.

Zezwolenia na usunięcie nie wymagają drzewa i krzewy:

1. w lasach,
2. owocowe (z wyj. rosnących na terenie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków),
3. na plantacjach drzew i krzewów,
4. których wiek nie przekracza 10 lat,
5. usuwanych w związku z funkcjonowaniem ogrodów botanicznych lub zoologicznych

i innych, zgodnie z art. 83, ust. 6 ustawy o ochronie przyrody.

Warunki jakie powinien spełniać wniosek o wydanie zezwolenia określa ust. 4 artykułu i ustawy jw.

Wydane zezwolenie określa warunki usunięcia zieleni oraz może zobowiązać do zastąpienia usuniętej zieleni innymi drzewami lub krzewami w liczbie nie mniejszej niż liczba usuwanych drzew lub krzewów.

Za usunięcie drzew lub krzewów posiadacz nieruchomości ponosi opłaty z wyjątkami, o których mówi art.86 ustawy jw.

Postępowanie prowadzi:

### **Prezydent Miasta Leszna**

#### **Urząd Miasta Leszna**

#### **Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska**

#### **Referat Ochrony Środowiska i Rolnictwa**

**ul. Wałowa 5, 64-100 Leszno**

**tel. + 48 65 529 81 84, tel. + 48 65 529 81 85**

**[e-mail: os@leszno.pl](mailto:os@leszno.pl)**

## **5.4. Inne decyzje.**

Wszystkie nowo zbudowane lub zmodernizowane obiekty budowlane, zespoły obiektów lub instalacji – również te, realizacja których nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – nie mogą być oddane do użytkowania, jeżeli nie spełnią wymagań ochrony środowiska.

Wymaganiami ochrony środowiska, zgodnie z art. 76 ust. ustawy Prawo ochrony środowiska są :

- 1) wykonanie wymaganych przepisami lub określonych w decyzjach administracyjnych środków technicznych chroniących środowisko,
- 2) zastosowanie odpowiednich rozwiązań technologicznych, wynikających z ustaw lub decyzji,
- 3) uzyskanie wymaganych pozwoleń i innych decyzji określających zakres i warunki korzystania ze środowiska,
- 4) dotrzymanie na etapie wymaganych prawem badań i sprawdzeń, wynikających z mocy prawa standardów emisyjnych oraz określonych w pozwoleniu warunków emisji.

Nowo zbudowany lub zmodernizowany obiekt budowlany, zespół obiektów lub instalacja nie mogą być eksploatowane, jeżeli w okresie 30 dni od zakończenia rozruchu nie są dotrzymane wynikające z mocy prawa standardy emisyjne albo określone w pozwoleniu warunki emisji, ustalone dla fazy po zakończeniu rozruchu.

W związku z powyższym, w zależności od rodzaju przedsięwzięcia, przed złożeniem wniosku o pozwolenie na użytkowanie obiektu należy uzyskać stosowne pozwolenia i decyzje regulujące stan formalno-prawny w zakresie ochrony środowiska, a więc, np .

- pozwolenie na wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza,
- pozwolenie na wytwarzanie odpadów,
- pozwolenie wodnoprawne

względnie

- dokonać zgłoszenia instalacji mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko, a nie wymagającej pozwolenia na wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza,

Pozwolenia emisyjne wydaje się na wniosek inwestora.

Załącznikiem do wniosku o wydanie pozwolenia powinna być załączona dokumentacja spełniająca wymagania art.184 ust.1 i art. 224 ustawy Prawo ochrona środowiska oraz przepisów ustawy o odpadach i ustawy Prawo wodne, a zgłoszenie instalacji mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko musi spełniać wymagania art. 152 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Organami właściwymi w sprawach, jak wyżej są :

- 1) **Marszałek Województwa Wielkopolskiego** – w przypadku :
  - przedsięwzięć z grupy I.

Postępowanie prowadzi:

**Urząd Marszałkowski w Poznaniu**  
**Departament Środowiska**  
**Plac Wolności 18, 61-739 Poznań**  
**tel. +48 61 65 58 361, + 48 61 65 58 362**  
**fax. +48 61 65 58 360**  
**[e-mail: dsr.sekretariat@umww.pl](mailto:dsr.sekretariat@umww.pl)**

- 2) **Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu** - w przypadku
  - przedsięwzięć realizowanych na terenach zamkniętych.

Postępowanie prowadzi:

**Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu**  
**al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań**  
**tel. +48 61 854 16 08**  
**fax + 48 61 854 16 02**  
**[e-mail: sr@poznan.uw.gov.pl](mailto:sr@poznan.uw.gov.pl)**

- 3) **Prezydent Miasta Leszno** – w przypadku pozostałych przedsięwzięć.

Postępowanie prowadzi:

**Urząd Miasta Leszno**  
**Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska**  
**Referat Ochrony Środowiska i Rolnictwa**  
**ul. Wałowa 5, 64-100 Leszno**  
**tel. +48 65 529 81 84, tel. +48 65 529 81 85**  
**[e-mail:os@leszno.pl](mailto:os@leszno.pl)**

**Ponadto:**

Na 30 dni przed terminem oddania do użytkowania nowo zbudowanego lub przebudowanego obiektu budowlanego, zespołu obiektów lub instalacji realizowanych jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3.10.2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.Nr 199, poz. 1227 ze zm.), inwestor jest

obowiązany poinformować wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska o planowanym terminie.

## 6. PRACE PROJEKTOWE

### 6.1 Zasady przygotowania projektu architektonicznego

- Zarówno przy przeprowadzaniu inwestycji od postaw (tzw. „green field”), jak również przy adaptacji nieruchomości, konieczne jest skorzystanie z usług osoby o odpowiednich uprawnieniach z zakresu budownictwa. Wybrany przez inwestora projektant powinien posiadać stosowne uprawnienia budowlane oraz aktualne zaświadczenia z Okręgowej Izby Architektów lub Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa (potwierdzające wpisanie na listę członków Izby).
- Do wniosku o ustalenie warunków zabudowy (patrz: rozdział 7) należy dołączyć koncepcję **urbanistyczno - architektoniczną**, tzn. określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej.
- Do wniosku o pozwolenie na budowę (patrz: rozdział 8) należy dołączyć **projekt budowlany**. Projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeśli jest ona wymagana.

Projekt budowlany, będący załącznikiem do wniosku o pozwolenie na budowę, składa się z:

- a) projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz oświadczeń o zapewnieniu dostaw mediów i warunków przyłączenia infrastruktury (porównaj pkt 6.2),
- b) projektu architektoniczno- budowlanego oraz wyników badań geologicznych i geotonicznych.

Do projektu należy dołączyć oświadczenie projektanta budowlanego zgodnie z obowiązującymi zasadami wiedzy technicznej.

## 6.2. Uzgodnienia

W trakcie procedury uzyskiwania decyzji administracyjnych niezbędnych do rozpoczęcia budowy - decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę- konieczne jest pozyskanie szeregu opinii i uzgodnień<sup>12</sup>. W niniejszym rozdziale przedstawiamy instytucje uczestniczące w procesie inwestycyjnym i rodzaje załatwianych przez nie spraw. Czas załatwiania spraw zależy od ich skomplikowania. W każdym przypadku zalecamy kontakt z wybraną instytucją.

- Inwestor jest zobowiązany do dokonania ustaleń w zakresie możliwości dostarczenia mediów do realizowanego obiektu. Jeżeli do rozpoczęcia budowy konieczne jest dokonanie inwestycji w zakresie doprowadzenia infrastruktury, inwestor jest zobowiązany przedstawić umowy gwarantujące wykonanie niezbędnego uzbrojenia zawarte z właściwymi jednostkami.
- Konieczne jest również uzgodnienie obsługi komunikacyjnej inwestycji oraz ewentualnie ustalenie zasad organizacji ruchu na czas wykonywania robót w pasie drogowym.
- Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę konieczne jest też dokonanie uzgodnień w zakresie wymogów obrony cywilnej zabezpieczenia przeciwpożarowego.
- Wszelkie prace budowlane w obiektach lub na terenach objętych ochroną konserwatorską muszą być uzgodnione z miejskim konserwatorem zabytków.
- W procesie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wymaganych uzgodnień dokonuje organ wydający decyzję. Na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę, do dokonania uzgodnień zobowiązany jest inwestor.

### 6.2.1. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. – dostawca wody.

Przedmiotem działania Spółki jest produkcja i dostawa wody dla ludności i innych odbiorców, odprowadzanie i oczyszczanie ścieków, prowadzenie działalności eksploatacyjnej i konserwacyjnej oraz remontowej urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, a także działalność inwestycyjna i rozwojowa.

Od 2006 roku leszczyńska Spółka wodociągowa jest jednostką odpowiedzialną za wdrażanie programu oczyszczania ścieków komunalnych na terenie aglomeracji leszczyńskiej. MPWiK obecnie dostarcza wodę i odbiera ścieki z terenu trzech gmin - miasta Leszna, gminy Lipno, gminy Świąciechowa.

Poza działalnością podstawową MPWiK Sp. z o.o. realizuje zadania, takie jak:

---

<sup>12</sup> Informacje zawarte w niniejszym rozdziale zostały opracowane przez poszczególne instytucje dokonujące uzgodnień. Spis adresowy instytucji znajduje się na końcu informatora w rozdziale 10.

- badania laboratoryjne wody, ścieków i osadów ściekowych: analizy fizykochemiczne,
- badania bakteriologiczne, badania parazytologiczne,
- eksploatacja sieci kanalizacji deszczowej,
- czyszczenie przyłączy i sieci kanalizacyjnych oraz wpustów deszczowych,
- szkolenia i konferencje branżowe,
- edukacja ekologiczna dzieci i młodzieży
- inwestycje w energetykę odnawialną.

**Kontakt:**

**Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o.**

**ul. Lipowa 76, 64-100 Leszno**

**tel.: + 48 65 529 83 11**

**fax. + 48 65 529 83 71**

**e-mail: sekretariat@mpwik-leszno.pl**

**[www.mpwik-leszno.pl](http://www.mpwik-leszno.pl)**

**6.2.2. Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. – dostawca ciepła.**

MPEC Sp. z o.o. w Lesznie prowadzi działalność gospodarczą w zakresie zaopatrzenia w ciepło na podstawie koncesji udzielonych przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki na wytwarzanie ciepła oraz na przesyłanie i dystrybucję ciepła.

Ponadto:

- eksploatuje systemy ciepłownicze,
- opracowuje ogólne i techniczne warunki, zgodnie z którymi następują podłączenia użytkowników do sieci ciepłowniczej,
- prowadzi doradztwo techniczne,
- realizuje inwestycje własne (modernizacyjno–odtworzeniowe i rozwojowe) oraz nadzór techniczny,
- usługi w zakresie analiz laboratoryjnych opału, wody,
- wdraża i promuje technologie proekologiczne i prooszczędnościowe,
- świadczy usługi transportowe samochodowe i sprzętem budowlanym wraz z rozładunkiem wagonów,
- prowadzi sprzedaż opału.

Rodzaj załatwianych spraw:

- Obsługa inwestorów, projektantów i innych podmiotów zainteresowanych podłączeniem do systemu ciepłowniczego MPEC.
- Doradztwo techniczne w zakresie ciepłownictwa.
- Przygotowanie ofert podłączenia obiektów do systemu ciepłowniczego MPEC.
- Określanie warunków technicznych podłączenia obiektów do miejskiej sieci ciepłowniczej.

- Uzgadnianie dokumentacji technicznej węzłów i sieci ciepłej.
- Uzgadnianie tras przebiegu projektowanego uzbrojenia sieciowego.
- Zawieranie umów na dostawę energii ciepłej.
- Przyjmowanie, analizowanie oraz załatwianie zgłaszanych przez odbiorców ciepła reklamacji dotyczących rozliczeń za dostawę energii ciepłej.
- Udzielanie pełnej informacji o sposobie naliczania opłat za energię ciepłą w oparciu o aktualną taryfę ciepła.
- Odczyty liczników energii ciepłej i innych danych niezbędnych dla prowadzenia prawidłowych rozliczeń z odbiorcami ciepła.

**Kontakt:**

**Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.**  
**ul. Spółdzielcza 12, 64-100 Leszno**  
**tel. + 48 65 525 60 00**  
**fax +48 65 525 60 73**  
**[e-mail: mpec@mpec.leszno.pl](mailto:mpec@mpec.leszno.pl)**  
**[www.mpec.leszno.pl](http://www.mpec.leszno.pl)**

**6.2.3. ENEA S.A. – dostawca energii elektrycznej.**

ENEA S.A. to firma sektora elektroenergetycznego, która oferuje Klientom na obszarze całego kraju sprzedaż energii elektrycznej i usług kompleksowych (obejmujących sprzedaż energii i usługi związanej z jej dostarczeniem). W ramach Grupy Kapitałowej ENEA S.A., firma prowadzi między innymi działalność związaną z dystrybucją i wytwarzaniem energii elektrycznej oraz realizacją inwestycji elektroenergetycznych.

Rodzaj załatwianych spraw:

- Przyłączanie klientów do sieci elektroenergetycznej,
- Prowadzenie rozliczeń z tytułu sprzedanej energii elektrycznej,
- Prowadzenie bieżącej obsługi klientów polegającej na rozpatrywaniu wszelkiego rodzaju wniosków czy też reklamacji związanych z przyłączeniem do sieci, a także z procesem rozliczeń za energię elektryczną.

**Kontakt:**

**Biuro Obsługi Klienta ENEA w Lesznie**  
**ul. Grunwaldzka 128, 64-100 Leszno**  
**tel. + 48 65 525 82 00**  
**fax. + 48 65 529 43 52**  
**[e-mail: leszno.bok@enea.pl](mailto:leszno.bok@enea.pl)**

**6.2.4. Wielkopolska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. – dystrybutor i dostawca gazu ziemnego.**

Wielkopolska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. jest liderem lokalnego rynku dystrybucji gazu ziemnego.

Rodzaj załatwianych spraw:



- Określanie warunków przyłączenia do sieci gazowej dla odbiorców zgłaszających zapotrzebowanie gazu do 10m<sup>3</sup>/h (I grupa przyłączeniowa) i powyżej 10m<sup>3</sup>/h (II grupa przyłączeniowa) w przeliczeniu na gaz ziemny wysokometanowy,
- Wydawanie opinii o możliwości przyłączenia do sieci gazowej
- Uzgodnienia lokalizacji obiektów i przebiegu projektowanego uzbrojenia
- Uzgodnienia programów gazyfikacji oraz projektów technicznych sieci gazowych
- Uczestnictwo w wykonawstwie głównej próby szczelności instalacji gazowej na Śyczenie inwestora,
- Zawieranie umów o przyłączenie do sieci gazowej i realizacja przyłączenia
- Zawieranie umów sprzedaży gazu oraz wykonanie włączenia gazu do odbiorcy,
- Realizacja usług dodatkowych na zlecenie odbiorcy, w tym związanych z: przerwaniem i wznowieniem dostarczania paliwa gazowego, wymiana gazomierza i nałożeniem plomb.

**Kontakt:**

**Jednostka operacyjna:**

**Wielkopolska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Poznaniu**

**ul. Grobla 15, 61-859 Poznań**

**tel: + 48 61 854 51 00, + 48 61 854 55 50, + 48 61 854 55 19**

**[e-mail: sekretariat.poznan@wsgaz.pl](mailto:sekretariat.poznan@wsgaz.pl)**

**Rejon dystrybucji gazu:**

**ul. Przemysłowa 12, 64-100 Leszno**

**tel. +48 65 525 68 40**

**fax + 48 65 520 55 94**

**[e-mail: rg.leszno@wsgaz.pl](mailto:rg.leszno@wsgaz.pl)**

**[www.wsgaz.pl](http://www.wsgaz.pl)**

**6.2.5. Telekomunikacja Polska S.A. – dostawca usług telekomunikacyjnych.**

Telekomunikacja Polska S.A. oferuje kompleksowe rozwiązania telekomunikacyjne dostępne w całym kraju. Współtworzy największą grupę telekomunikacyjną w Europie Centralnej - Grupę TP oraz jest częścią światowej grupy telekomunikacyjnej France Telecom.

**Kontakt:**

**Telekomunikacja Polska**

**ul. Rynek 36, 64-100 Leszno**

**tel.: + 48 65 520 75 30**

**fax.: + 48 65 520 75 39**

**[www.tp.pl](http://www.tp.pl)**

**Telefoniczne centrum obsługi Klientów Biznesowych:**

**[błękitna linia TP biznes 19330.](tel:19330)**

### **6.2.6. Państwowa Inspekcja Sanitarna – wymagania higieniczno-zdrowotne.**

Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Lesznie, realizuje zadania z zakresu zdrowia publicznego, w szczególności poprzez sprawowanie nadzoru nad warunkami:

- higieny środowiska,
- higieny pracy w zakładach pracy,
- higieny procesów nauczania i wychowania,
- higieny wypoczynku i rekreacji,
- zdrowotnymi Żywności, Żywienia i przedmiotów użytku,
- higieniczno-sanitarnymi, jakie powinien spełniać personel medyczny, sprzęt oraz pomieszczenia, w których są udzielane świadczenia zdrowotne,
- w celu ochrony zdrowia ludzkiego przed niekorzystnym wpływem szkodliwości i uciążliwości środowiskowych, zapobiegania powstawaniu chorób, w tym chorób zakaźnych i zawodowych.

Wykonywanie powyższych zadań polega na sprawowaniu zapobiegawczego i bieżącego nadzoru sanitarnego oraz prowadzeniu działalności zapobiegawczej i przeciwepidemicznej w zakresie chorób zakaźnych i innych chorób powodowanych warunkami środowiska, a także na prowadzeniu działalności oświatowo-zdrowotnej.

#### **Kontakt:**

**Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Lesznie**

**ul. Niepodległości 66, 64-100 Leszno**

**tel. + 48 65 526 15 15,**

**fax: + 48 65 526 21 41**

**[e-mail: psse.leszno@pis.gov.pl](mailto:psse.leszno@pis.gov.pl)**

**<http://psseleszno.pis.gov.pl/>**

### **6.2.7. Miejski Zarząd Dróg i Inwestycji - obsługa komunikacyjna inwestycji.**

Rodzaj załatwianych spraw w procesie inwestycyjnym:

a) uzgadnianie obsługi komunikacyjnej inwestycji:

- w procesie wydawania decyzji o warunkach zabudowy organ wydający decyzję uzgadnia wstępnie obsługę komunikacyjną inwestycji,

- na etapie wydawania decyzji pozwolenia na budowę inwestor uzgadnia wyżej wymienioną dokumentację i uzgodnienie dołącza do wniosku o wydanie decyzji,

b) zawieranie z inwestorem umów określających szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg publicznych w związku z realizowaną inwestycją niedrogową ( w stosunku do dróg, których zarządcą jest Prezydent Miasta Leszna). Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowanych inwestycją niedrogową jest obowiązkiem inwestora tego przedsięwzięcia.

Pozostałe sprawy:

a) wydawanie zezwoleń na zajęcie pasa drogowego na cele niezwiązane z gospodarką drogową, tj. prowadzenie robót w pasie drogowym, umieszczanie w nim urządzeń niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi i potrzebami ruchu drogowego, itp.,

b) orzekanie o przywróceniu pasa drogowego do stanu poprzedniego w razie jego naruszenia,

c) wydawanie zezwoleń na wykonanie zjazdu z drogi publicznej,

d) wydawanie zezwoleń i wyznaczanie trasy przejazdu pojazdów ponadnormatywnych,

- e) zatwierdzanie projektów organizacji ruchu na czas robót w pasie drogowym,
- f) wydawanie zezwoleń na wykorzystywanie dróg w sposób szczególny (pochody, przemarsze, itp.),
- g) wydawanie zezwoleń na parkowanie na zastrzeżonym stanowisku postojowym (kopercie).

• **Obszar działania**

Miejski Zarząd Dróg i Inwestycji w Lesznie zakresem swojego działania obejmuje drogi publiczne w granicach administracyjnych Miasta Leszna

• **Kontakt**

**Urząd Miasta Leszna**  
**Miejski Zarząd Dróg i Inwestycji**  
**ul. Karasia 15, 64-100 Leszno**  
**tel. 0-65 529 81 29, Fax. 0-65 529 81 33**  
**e-mail: [mzd@leszno.pl](mailto:mzd@leszno.pl)**

**6.2.8. Miejski Konserwator Zabytków**

Rodzaj załatwianych spraw:

a) wydawanie pozwoleń na:

- prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich, lub budowlanych przy zabytku oraz w jego otoczeniu- dotyczy to również lokalizacji inwestycji w strefach ochrony konserwatorskiej na terenach objętych wpisem do rejestru zabytków bądź objętych ochroną na podstawie zapisów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- prowadzenie badań konserwatorskich, architektonicznych i archeologicznych,
- przemieszczanie, dokonywanie podziału oraz zmiana przeznaczenia zabytku,
- umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów,
- podejmowanie innych działań naruszających substancję lub zmieniających wygląd zabytku,

b) wstrzymanie prac wykonywanych bez pozwolenia lub w sposób odbiegający od warunków określonych w pozwoleniu oraz wydawanie decyzji nakazującej przywrócenie zabytku lub jego otoczenia do poprzedniego stanu,

c) wydawanie decyzji nakazującej przeprowadzenie prac konserwatorskich lub budowlanych, jeżeli ich wydanie jest niezbędne ze względu na zagrożenie zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem zabytku.

**Kontakt:**

**Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu**  
**Delegatura w Lesznie**  
**pl. Komeńskiego 6, 64-100 Leszno**  
**tel. + 48 65 529 93 83**  
**fax: + 48 65 529 92 83**  
**e-mail: [soz.leszno@poznan.uw.gov.pl](mailto:soz.leszno@poznan.uw.gov.pl)**

**6.2.9. Straż Pożarna**

Rodzaj załatwianych spraw:

a) wydawanie opinii w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego procesów technologicznych, stosowania technicznych środków zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz zabezpieczeń ognioochronnych w projektowanych

obiektach,

b) udzielanie odstępstw od warunków techniczno-budowlanych w stosunku do istniejących obiektów przy ich przebudowie, modernizacji i zmianie sposobu użytkowania,

c) odbiorcy techniczne inwestycji, dla których istnieje obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie,

d) sprawowanie nadzoru nad działalnością rzeczoznawców ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych w zakresie prawidłowości uzgadniania przez nich projektów budowlanych na terenie województwa wielkopolskiego,

e) uzgodnienia rozwiązań zamiennych w przypadku, gdy spełnienie wymagań dotyczących dróg pożarowych jest niemożliwe ze względu na lokalne uwarunkowania.

#### **Kontakt:**

**Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Lesznie**

**64-100 Leszno, ul. Okrężna 19**

**tel. + 48 65 529 93 33**

**fax + 48 65 529 97 02**

**[www.lesznosp.wlkp.pl](http://www.lesznosp.wlkp.pl)**

## **7.DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Rozdział ten zawiera informacje na temat decyzji, bez której w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze, na którym planowana jest inwestycja, nie będzie możliwe uzyskanie pozwolenia na budowę. Zgodnie z przepisami prawa, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 1 stycznia 1995r. utraciły moc i dla terenów tych sukcesywnie przygotowywane są nowe plany zagospodarowania.

Niektóre inwestycje o znaczeniu lokalnym (miejskim) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację tzw. celu publicznego<sup>13</sup>, lokalizuje się w przypadku braku planu miejscowego, w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ze względu na ich specyfikę pomijamy je w naszym informatorze.

### **7.1. Kiedy decyzja jest potrzebna?**

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzja w sprawie ustalenia warunków zabudowy wymagana jest, jeżeli planowana jest:

- zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych,

---

<sup>13</sup> Definicje celu publicznego zawiera art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004r., Nr 261 poz. 2603 ze zmianami). Celami publicznymi są np. budowa dróg, lotnisk, urządzeń ochrony środowiska, urządzeń zaopatrzenia w wodę, budynków administracji publicznej, itp.

- zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
- zmiana zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę, z wyjątkiem tymczasowej, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, która nie trwa dłużej niż rok.

Decyzji o warunkach zabudowy nie wymagają roboty budowlane:

- a) polegające na remoncie, montażu lub przebudowie, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz nie zmieniają jego formy architektonicznej, a także nie są zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- b) niewymagające pozwolenia na budowę (patrz [rozdział 8.2](#)),
- c) tymczasowe, jednorazowe, trwające do roku zmiany zagospodarowania terenu, niewymagające pozwolenia na budowę.

## 7.2. Wniosek inwestora

Wzór wniosku (załącznik nr 5) do pobrania w formie pliku Word, można znaleźć na stronie <http://bip.leszno.pl/dokument/1401>.

- Ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek inwestora, który powinien zawierać:
  - a) pełne dane inwestora: imię i nazwisko lub nazwa jednostki organizacyjnej, NIP (w przypadku prowadzonej działalności gospodarczej), adres,
  - b) określenie rodzaju inwestycji, dla której decyzja ma zostać wydana,
  - c) oznaczenia terenu inwestycji: położenie działki, nr ewidencyjny działki, arkusz mapy, powierzchnia, wskazanie istniejących i projektowanych zjazdów z drogi publicznej,
  - d) funkcje i sposób zagospodarowania terenu: proponowany sposób zabudowy działki, charakterystyka obiektów oraz działań i ich usytuowanie,
  - e) wypis z ewidencji gruntów pełnej treści dla działek stanowiących tereny inwestycji, a niepełnej dla działek sąsiadujących,
  - f) planowany sposób zagospodarowania w formie opisowej i graficznej, i gabaryty poszczególnych obiektów budowlanych,
  - g) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji,
  - h) dane charakteryzujące wpływ na środowisko: rodzaj ewentualnych odpadów uciążliwych, sposób ich unieszkodliwienia, zasięg uciążliwości, informacje o ewentualnej wycince drzew,
  - i) zapotrzebowanie na wodę, energię i sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków oraz innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej,
  - j) umowy gwarantujące wykonanie uzbrojenia terenu, niezbędnego dla realizacji planowanej inwestycji, zawarte między inwestorem, a właściwą jednostką organizacyjną, a w przypadku istniejących sieci – zapewnienia,

- k) mapę zasadniczą lub katastralną wydaną z państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego w skali 1:500 lub 1:1000, dla inwestycji liniowych także 1:2000 z określeniem granic terenu, którego wniosek dotyczy wraz z obszarem niezbędnym do analizy – nie mniej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem i nie mniej niż 50 m wokół tej działki. Na jednym egzemplarzu kopii należy wskreślić propozycję usytuowania projektowanego obiektu, przebieg inwestycji liniowej, granice terenu inwestycji, itp.,
- l) ewentualnie inne wymagane przez prawo dla danej inwestycji załączniki,
- Wniosek oraz decyzja o ustalenie warunków zabudowy podlega opłacie skarbowej w wysokości: 107,0 zł.  
Opłacie skarbowej nie podlegają czynności urzędowe, zaświadczenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego.

## 7.3.Cechy decyzji

### 7.3.1.Elementy decyzji

Decyzja o warunkach zabudowy określa:

- a) rodzaj inwestycji,
- b) warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:
  - warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
  - ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych,
  - ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- c) linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie zasadniczej w odpowiedniej skali.

### 7.3.2.Warunki wydania decyzji

- Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
  - a) 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 - tzw. **zasada dobrego sąsiedztwa**,
  - b) teren ma dostęp do drogi publicznej,
  - c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, przy uwzględnieniu, że została zawarta stosowna umowa,
  - d) 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,
  - e) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

## **Uwaga:**

Zasady dobrego sąsiedztwa nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych zlokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc.

Zasady dobrego sąsiedztwa i warunku z rozdziału 7.3.2 pkt b) nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

Warunek, o którym mowa w punkcie c) powyżej, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną, a inwestorem, w przypadku istniejących sieci – w drodze zapewnienia.

- Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwolenie na budowę. Oznacza to, że podmiot wydający decyzję o pozwoleniu na budowę przy jej wydawaniu kieruje się wytycznymi co do sposobu zagospodarowania nieruchomości, dla której została wydana decyzja o warunkach zabudowy.
- Organ wydający decyzję nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi (między innymi takimi jak: prawo o ochronie środowiska, prawo wodne czy prawo o ochronie zabytków).
- Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- Dla tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi (lub użytkownikowi wieczystemu) nieruchomości.
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy terenu.
- Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, jest zobowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do jej przeniesienia na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami takiego postępowania są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.
- Decyzja o warunkach zabudowy jest bezterminowa, jednak organ, który wydał tę decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
  - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (zasada ta jednak nie ma zastosowania do decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę).

## **7.4. Organ odpowiedzialny**

Podmiotem odpowiedzialnym za wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest:

Wydział Architektury, Planowania Przestrzennego i Budownictwa,

Al. Jana Pawła II 21, 64-100 Leszno,  
tel. +48 66 529 81 99, faks +48 65 529 81 99  
e-mail: [architektura@leszno.pl](mailto:architektura@leszno.pl),

Podstawą prawną wydania decyzji o warunkach zabudowy jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 7.5. Czas orzekania i odwołanie

- wydaje decyzję o warunkach zabudowy – po uzyskaniu stosownych uzgodnień w terminie jednego miesiąca od daty przedłożenia prawidłowo opracowanego wniosku. W przypadkach szczególnie skomplikowanych termin może być przedłużony do 2 miesięcy.
- Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniesione w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania za pośrednictwem Prezydenta Miasta Leszna.

## 8. DECYZJA O POZWOLENIU NA BUDOWĘ

W rozdziale omówiono kluczowe dla wielu rodzajów inwestycji zagadnienie trybu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

### 8.1. Kiedy decyzja jest potrzebna?

Decyzja o pozwoleniu na budowę potrzebna jest na rozpoczęcie i prowadzenie:

- a) budowy, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektu budowlanego,
- b) wykonania robót budowlanych polegających na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce istniejącego obiektu budowlanego

### 8.2. Brak obowiązku uzyskania pozwolenia <sup>14</sup>

- Uzyskania pozwolenia na budowę nie wymaga między innymi budowa:
  1. obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej (wg art. 29 ust.1 pkt.1 Pr. bud.),
  2. wolnostojących budynków gospodarczych, wiat i altan o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, przy czym łączna liczba tych obiektów nie może przekraczać dwóch na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki,
  3. indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m<sup>3</sup> na dobę,
  4. altan i obiektów gospodarczych na działkach w pracowniczych ogrodach

---

<sup>14</sup> Pełną listę robót budowlanych, dla których nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, mogą Państwo znaleźć w art. 28-31 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.).



działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup> w miastach i do 35 m<sup>2</sup> poza granicami miast oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich,

5. wiat przystankowych i peronowych,

6. budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 20 m<sup>2</sup>, służących jako zaplecze do bieżącego utrzymania linii kolejowych, położonych na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa i będących we władaniu zarządu kolei,

7. wolno stojących kabin telefonicznych, szaf i słupków telekomunikacyjnych,

8. parkometrów z własnym zasilaniem,

9. boisk szkolnych, oraz boisk, kortów tenisowych, bieżni służących do rekreacji,

10. miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie,.

11. zatok parkingowych na drogach wojewódzkich, powiatowych i gminnych,

12. tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 120 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu; zwolnienie to nie dotyczy obiektów, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,

13. gospodarczych obiektów budowlanych o powierzchni 35 m<sup>2</sup>, przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej, położonych na gruntach leśnych Skarbu Państwa,

14. obiektów budowlanych piętrzących wodę i upustowych o wysokości piętrzenia poniżej 1 m poza rzekami żeglownymi oraz poza obszarem parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin,

15. przydomowych basenów i oczek wodnych o powierzchni do 30 m<sup>2</sup>,

16. pomostów o długości całkowitej do 25 m i wysokości, liczonej od korony pomostu do dna akwenu, do 2,50 m, służących do:

a) cumowania niewielkich jednostek pływających, jak łódzie, kajaki, jachty,

b) uprawiania wędkarstwa,

c) rekreacji,

17. opasek brzegowych oraz innych sztucznych, powierzchniowych lub liniowych umocnień brzegów rzek i potoków górskich oraz brzegu morskiego, brzegu morskich wód wewnętrznych, nie stanowiących konstrukcji oporowych,

18. pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych,

19. instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m<sup>3</sup>, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,

20. przyłączy: elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych,

20a) telekomunikacyjnych linii kablowych,

20b) kanalizacji kablowej,

21. urządzeń pomiarowych, wraz z ogrodzeniami i drogami wewnętrznymi, państwowej służby hydrologiczno-meteorologicznej i państwowej służby hydrogeologicznej:

a) posterunków: wodowskazowych, meteorologicznych, opadowych oraz wód podziemnych,

b) punktów: obserwacyjnych stanów wód podziemnych oraz monitoringu jakości wód podziemnych,

c) piezometrów obserwacyjnych i obudowanych źródeł,

22. obiektów małej architektury,
23. ogrodzeń,
24. obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy, oraz ustawianie barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych,
25. tymczasowych obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie eksponaty wystawowe, nie pełniących jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel,
26. znaków geodezyjnych, a także obiektów triangulacyjnych, poza obszarem parków narodowych i rezerwatów przyrody,
27. instalacji telekomunikacyjnych w obrębie budynków będących w użytkowaniu.

• **Uzyskania pozwolenia na budowę nie wymaga wykonanie robót budowlanych, polegających między innymi na:**

1. remoncie istniejących obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
2. dociepleniu budynków o wysokości do 12 m,
3. utwardzeniu powierzchni gruntu na działkach budowlanych,
4. instalowaniu tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem reklam usytuowanych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz reklam świetlnych i podświetlanych usytuowanych poza obszarem zabudowanym w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym,
5. wykonywaniu ujęć wód śródlądowych powierzchniowych o wydajności poniżej 50 m<sup>3</sup>/h oraz obudowy ujęć wód podziemnych,
6. przebudowie i remoncie sieci telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych i gazowych,
7. przebudowie dróg, torów i urządzeń kolejowych,
8. wykonywaniu podczyszczeniowych robót czerpalnych polegających na usunięciu spłyceń dna, powstałych w czasie użytkowania basenów i kanałów portowych oraz torów wodnych, w stosunku do głębokości technicznych (eksploatacyjnych) i nachyleń skarp podwodnych akwenu,
9. instalowaniu krat na obiektach budowlanych,
10. instalowaniu urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporowych i instalacji radiokomunikacyjnych, na obiektach budowlanych,
11. montażu wolnostojących kolektorów słonecznych,
12. instalowaniu kabli telekomunikacyjnych w kanalizacji kablowej.

Uzyskania pozwolenia na budowę nie wymaga rozbiórka:

- a) budynków i budowli (nie wpisanych do rejestru zabytków oraz nieobjętych ochroną konserwatorską) o wysokości poniżej 8 m, jeżeli ich odległość od granicy działki nie jest mniejsza niż połowa wysokości; jednak zamiar wykonania rozbiórki tych obiektów wymaga zgłoszenia,
- b) obiektów i urządzeń budowlanych, na budowę których nie jest wymagane pozwolenie na budowę, jeżeli nie podlegają ochronie jako zabytki.

Pomimo braku obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę konieczne może okazać się zgłoszenie (jako uproszczona forma pozwolenia na budowę) danej budowy. Zgłoszeniu podlegają budowy, o których mowa w pkt 1;3, 5;19 i pkt. 20a-

21 oraz roboty budowlane, o których mowa w pkt. 1-13. Ponadto zgłoszenia wymaga m.in.:

1. Budowa ogrodzeń od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m i wykonanie robót budowlanych polegających na instalowaniu:

a) krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektach wpisanych do rejestru zabytków,  
b) urządzeń o wysokości powyżej 3 m na obiektach budowlanych.

2. Budowa obiektów małej architektury w miejscach publicznych.

Budowy i roboty budowlane nie wyszczególnione w niniejszym Przewodniku wymagają uzyskania pozwolenia na budowę.

Numerację robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę podano zachowując numerację art. 29 ust. 2 Prawa budowlanego.

#### • **Konserwator zabytków**

Prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### **Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu**

##### **Delegatura w Lesznie**

**kierownik: mgr Małgorzata Mikołajczak**

**Pl. Komeńskiego 6, 64-100 Leszno**

**tel. + 48 65 529 93 83**

**fax. + 48 65 529 92 83**

**[e-mail: soz.leszno@poznan.uw.gov.pl](mailto:soz.leszno@poznan.uw.gov.pl)**

### **8.3. Wniosek inwestora**

Wzór wniosku (załącznik nr 6) do pobrania można znaleźć na stronie

<http://bip.leszno.pl/dokument/1400>.

- **Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są:** inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu<sup>15</sup>.
- **Pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto:**
  - a) złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - b) złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
- Pozwolenie na budowę może dotyczyć całego zamierzenia budowlanego

<sup>15</sup> Przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych (m.in. o ochronie przyrody, o ochronie zabytków, o drogach publicznych), wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu.

lub w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt, na wniosek inwestora, jego wydzielonej części. Jeżeli pozwolenie na budowę dotyczy wydzielonej części, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia budowlanego.

- Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:
  - a) cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczenie o przynależności projektanta do właściwej izby samorządu zawodowego
  - b) oświadczenie, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
  - c) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (decyzje o warunkach zabudowy są wymagane dla terenów dla których nie opracowano miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).
  
- Do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę należy dołączyć:
  - a) zgodę właściciela obiektu,
  - b) szkic usytuowania obiektu budowlanego,
  - c) opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych,
  - d) opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
  - e) pozwolenia, uzgodnienia lub opinie innych organów, wymagane przepisami szczególnymi,
  - f) w zależności od potrzeb - projekt rozbiórki obiektu.
  
- Decyzja o pozwoleniu na budowę podlega opłacie skarbowej:
  - a) dla budynku przeznaczonego na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż rolnicza - za każdy m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej - 1 zł (nie więcej niż 539 zł)
  - b) dla budynku służącego celom gospodarczym w gospodarstwie rolnym 14zł
  - c) zatwierdzenie projektu budowlanego.....47 zł
  - c) innego budynku..... 48zł
  - d) studni oraz urządzeń do usuwania nieczystości stałych i ścieków.....20 zł
  - e) budowli związanych z produkcją rolną..... 112 zł
  - f) sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, gazowych, ciepłych oraz dróg dojazdowych, dojeżdż do budynków i zjazdów z drogi o długości powyżej 1 km..... 2143 zł
  - g) sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, gazowych, ciepłych oraz dróg o długości do 1km 105zł
  - h) dla innych budowli..... 155zł
  - i) urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym..... 91 zł
  - j) pozwolenie na rozbiórkę obiektu budowlanego.....36 zł
  - k) pozwolenia na przebudowę lub remont obiektu budowlanego 50% stawek określonych wyżej
  - l) zatwierdzenie projektu budowlanego ..... 47 zł
  - m) od przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę na rzecz innej osoby... 90 zł

## 8.4. Cechy decyzji

- Pozwolenie na budowę uprawnia do rozpoczęcia i wykonywania robót budowlanych, gdy wydana w tej sprawie decyzja administracyjna jest decyzją ostateczną<sup>16</sup>.
- Pozwolenie na budowę wygasa, jeżeli:
  - a) budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna,
  - b) budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.
- Organ, który wydał decyzję o pozwoleniu na budowę, jest zobowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do jej przeniesienia na rzecz innej osoby, jeżeli: (a) przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji oraz (b) złoży oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Stronami takiego postępowania są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.
- Istotne odstępienie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Jeżeli inwestor nie dopełni powyższego obowiązku, właściwy organ uchyla decyzję o pozwoleniu na budowę.
- Projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstępienia oraz jest obowiązany zamieścić w projekcie budowlanym odpowiednie informacje dotyczące odstępienia.

## 8.5. Organ odpowiedzialny

Pozwolenia na budowę na terenie Leszna wydaje Prezydent Miasta Leszna, działający przez:

**Urząd Miasta Leszna**  
**Wydział Architektury, Planowania Przestrzennego i Budownictwa**  
**Al. Jana Pawła II 21, 64-100 Leszno,**  
**tel. +48 65 529 81 94**  
**fax +48 65 529 81 99**  
**e-mail: architektura@leszno.pl**

- Podstawą prawną wydania decyzji o pozwoleniu na budowę jest ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, ze zm.)
- Dla niektórych rodzajów budów, takich jak m.in. budowa obiektów hydrotechnicznych melioracji podstawowych oraz kanałów i innych obiektów służących kształtowaniu zasobów wodnych i korzystania z nich, dróg publicznych krajowych i wojewódzkich wraz z sieciami uzbrojenia terenu, lotnisk cywilnych, usytuowanych na obszarze kolejowym oraz terenach zamkniętych, pozwolenia na budowę wydaje Wojewoda Wielkopolski.

---

<sup>16</sup> Decyzja jest ostateczna w przypadku, gdy nie służy od niej odwołanie w administracyjnym toku instancji.

## 8.6. Czas orzekania i odwołanie

- Organ winien wydać decyzję w sprawie pozwolenia na budowę w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku. W przypadku, gdy właściwy organ nie wyda decyzji w powyższym terminie, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.
- Do terminu, w którym mowa wyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.
- Od decyzji w sprawie pozwolenia na budowę stronom przysługuje prawo wniesienia odwołania do Wojewody Wielkopolskiego, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie należy złożyć za pośrednictwem Prezydenta Miasta Leszna.

## 9. NUMERACJA PORZĄDKOWA

Numer porządkowy nieruchomości może uzyskać osoba zainteresowana posiadająca projekt budowlany z pozwoleniem na budowę lub po zakończeniu budowy obiektu budowlanego i przystąpieniu do jego użytkowania.

W celu uzyskania numeru porządkowego nieruchomości należy:

- złożyć wniosek w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru, bud. A, pokój nr 6.
- do wniosku należy dołączyć kopię mapy sytuacyjnej z istniejącym budynkiem lub kopię projektu zagospodarowania działki z projektowanym budynkiem podlegającym numeracji

Czas załatwienia:

- do 7 dni od dnia złożenia kompletnego wniosku

Opłaty:

- za wydanie zawiadomienia o ustaleniu numeru porządkowego dla budynku przeznaczonego na cele mieszkaniowe nie pobiera się opłaty skarbowej
- za wydanie zawiadomienia o ustaleniu numeru porządkowego dla budynku przeznaczonego na cele inne niż mieszkaniowe pobiera się opłatę skarbową w wysokości 17 zł

Wzór wniosku znajduje się na stronie:

[http://bip.leszno.pl/files/1353/wniosek\\_o\\_nadanie\\_numeru\\_porzadkowego.pdf](http://bip.leszno.pl/files/1353/wniosek_o_nadanie_numeru_porzadkowego.pdf)

## 10. PRZYSTĄPIENIE DO UŻYTKOWANIA

Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienia jest wymagane pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o zakończeniu robót, jeżeli organ ten w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.

Dla przedsięwzięć budowlanych dla których w pozwoleniu na budowę nałożono obowiązek uzyskania pozwolenia do użytkowania obiektu budowlanego, można przystąpić po uzyskaniu w tej sprawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

## 11. INSTYTUCJE UCZESTNICZĄCE W PROCESIE INWESTYCYJNYM

Wydziały Urzędu Miasta Leszna i jednostki miejskie:

INSTYTUCJA	PROWADZONE SPRAWY
<p><b>Urząd Miasta Leszna</b>  <b>Wydział Architektury, Planowania Przestrzennego i Budownictwa</b>            Aleje Jana Pawła II 21, 64-100 Leszno            tel. +48 65 529 81 94            fax +48 65 529 81 99            e-mail: <a href="mailto:architektura@leszno.pl">architektura@leszno.pl</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zaświadczenia o przeznaczeniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna</li> <li>- wypisy i wyrisy z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna</li> <li>- decyzja o warunkach zabudowy</li> <li>- decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego</li> <li>- pozwolenie na budowę i rozbiórkę</li> <li>- przyjęcie zgłoszenia realizacji obiektów i urządzeń reklamowych oraz innych elementów architektonicznych w mieście</li> <li>- zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części</li> </ul>
<p><b>Urząd Miasta Leszna</b>  <b>Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru</b>            Aleje Jana Pawła II 21, 64-100 Leszno            tel. +48 65 529 82 10            fax +48 65 529 82 09            e-mail: <a href="mailto:geodezja@leszno.pl">geodezja@leszno.pl</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geodezja i kartografia</li> <li>- ewidencja gruntów i budynków</li> <li>- podziały nieruchomości</li> <li>- numeracja porządkowa nieruchomości</li> </ul>
<p><b>Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej</b>            Aleje Jana Pawła II 21, 64-100 Leszno            tel. +48 65 529 82 03            e-mail: <a href="mailto:odgik@leszno.pl">odgik@leszno.pl</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zgłoszenie robót geodezyjnych</li> <li>- zasób mapowy</li> <li>- uzgodnienia dokumentacji projektowej</li> </ul>
<p><b>Urząd Miasta Leszna</b>  <b>Wydział Gospodarki Nieruchomościami</b>            Aleje Jana Pawła II 21, 64-100 Leszno            tel. +48 65 529 82 11            tel. +48 65 529 82 13            e-mail: <a href="mailto:wgn@leszno.pl">wgn@leszno.pl</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gospodarka nieruchomościami</li> <li>- sprzedaż gruntów i nieruchomości</li> <li>- dzierżawa gruntów komunalnych</li> </ul>

<p><b>Urząd Miasta Leszna</b>  <b>Wydział Gospodarki Komunalnej</b>  <b>i Ochrony Środowiska</b>          ul. Wałowa 5, 64-100 Leszno          tel. +48 65 529 81 84          fax +48 65 529 81 85          e-mail: <a href="mailto:os@leszno.pl">os@leszno.pl</a></p>	- wydawanie decyzji środowiskowych
<p><b>Urząd Miasta Leszna</b>  <b>Miejski Zarząd Dróg i Inwestycji</b>          ul. Karasia 15, 64-100 Leszno          tel. +48 65 529 81 29          fax +48 65 529 81 33          e-mail: <a href="mailto:mzd@leszno.pl">mzd@leszno.pl</a></p>	- zgoda na zajęcie pasa drogowego - przygotowywanie i realizacja inwestycji drogowych

**Gestorzy mediów:**

INSTYTUCJA	PROWADZONE SPRAWY
<p><b>Miejskie Przedsiębiorstwo</b>  <b>Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.</b>          ul. Lipowa 76 A, 64-100 Leszno          tel. +48 65 529 83 11          fax +48 65 529 83 71          e-mail: <a href="mailto:mpwik@mpwik-leszno.pl">mpwik@mpwik-leszno.pl</a></p>	- sieć i przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne
<p><b>Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki</b>  <b>Ciepłej Sp. z o.o.</b>          ul. Spółdzielcza 12 64-100 Leszno          tel. +48 65 525 60 00          fax. + 48 65 525 60 73          e-mail: <a href="mailto:mpec@mpec.leszno.pl">mpec@mpec.leszno.pl</a></p>	- przyłączenie do miejskiej sieci ciepłej
<p><b>Wielkopolska Spółka Gazownictwa</b>  <b>Sp. z o.o.</b>          Oddział – Zakład Gazowniczy Poznań          Centrum Obsługi Klienta Leszno          ul. Przemysłowa 12, 64-100 Leszno          tel. + 48 65 525 68 00          tel. + 48 65 525 68 40          fax. + 48 65 520 55 94          e-mail: <a href="mailto:rg.leszno@wsgaz.pl">rg.leszno@wsgaz.pl</a></p>	- przyłączenie do sieci gazowej
<p><b>ENEA S.A.</b>          ul. Grunwaldzka 128, 64-100 Leszno          tel. + 48 65 529 30 29          fax: +48 65 529 43 52          e-mail: <a href="mailto:epsa@epsa.com.pl">epsa@epsa.com.pl</a></p>	- przyłączenie do sieci elektroenergetycznej



**Inne instytucje dokonujące uzgodnień w procesie inwestycyjnym:**

INSTYTUCJA	PROWADZONE SPRAWY
<p><b>Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta Leszno</b>                      Aleje Jana Pawła II 23, 64-100 Leszno                      tel. +48 65 529 68 52                      e-mail: <a href="mailto:pinb.leszno@wp.pl">pinb.leszno@wp.pl</a></p>	<p>Rozpatrywanie zgłoszeń rozpoczętej budowy przez inwestora; dokonywanie kontroli przestrzegania prawa budowlanego.</p>
<p><b>Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Poznaniu</b>                      ul. Noskowskiego 23, 61-705 Poznań                      tel. +48 61 854 48 00                      e-mail: <a href="mailto:shr-leszno@wsse-poznan.pl">shr-leszno@wsse-poznan.pl</a></p>	<p>Uzgodnienia środowiskowych uwarunkowań w przypadku, gdy jest prowadzone postępowanie z udziałem społeczeństwa – dla przedsięwzięć z I grupy</p>
<p><b>Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny</b>                      ul. Niepodległości 66, 64-100 Leszno                      tel. + 48 65 520 56 15                      fax + 48 65 520 75 16                      e-mail: <a href="mailto:sekretariat@psse-leszno.pl">sekretariat@psse-leszno.pl</a></p>	<p>Uzgodnienia środowiskowych uwarunkowań w przypadku, gdy jest prowadzone postępowanie z udziałem społeczeństwa dla przedsięwzięć z II grupy</p>
<p><b>Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu</b>                      al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań                      tel. + 48 61 854 16 08                      fax. + 48 61 854 16 02                      e- mail: <a href="mailto:sr@poznan.uw.gov.pl">sr@poznan.uw.gov.pl</a></p>	<p>Uzgodnienia środowiskowych uwarunkowań w przypadku, gdy jest prowadzone postępowanie z udziałem społeczeństwa – dla przedsięwzięć z I grupy, a od 16.11.2009 r. również dla przedsięwzięć z II grupy.</p>
<p><b>Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej</b>                      ul. Okrężna 19, 64-100 Leszno                      tel. + 48 65 529 93 33                      fax: + 48 65 529 91 44                      e-mail: <a href="mailto:km-leszno@psp.wlkp.pl">km-leszno@psp.wlkp.pl</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- opiniowanie w sprawie zabezpieczenia przeciwpożarowego</li> <li>- odbiory techniczne dla inwestycji, dla których istnieje obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie</li> </ul>

## **11. OBSŁUGA INWESTORÓW W URZĄDZIE MIASTA LESZNA**

Szczegółowych informacji na temat możliwości inwestycyjnych udziela:

Urząd Miasta Leszna

Wydział Promocji i Rozwoju

Al. Jana Pawła II 21a, 64-100 Leszno

tel. +48 65 529 54 02

e-mail: [wojciechowska@leszno.pl](mailto:wojciechowska@leszno.pl); [zainwestuj@leszno.pl](mailto:zainwestuj@leszno.pl)

[www.leszno.pl](http://www.leszno.pl)

**ZAŁĄCZNIK NR 1**

**WNIOSEK O UDOSTĘPNIENIE DANYCH ZE ZBIORU  
DANYCH OSOBOWYCH**

1. Wniosek do .....

.....  
.....(dokładne oznaczenie administratora danych)

2. Wnioskodawca .....

.....  
.....  
.....(nazwa firmy i jej siedziba albo nazwisko, imię i adres zamieszkania wnioskodawcy, ew. NIP oraz REGON)

3. Podstawa prawna upoważniająca do pozyskania danych albo wskazanie wiarygodnie uzasadnionej potrzeby posiadania danych w przypadku osób innych niż wymienione w art. 23 ust. 1 pkt .5 ustawy o ochronie danych osobowych: .....

.....  
.....  
.....  
.....\*  ew. cd. w załączniku nr .....

4. Wskazanie przeznaczenia dla udostępnienia danych: .....

.....  
.....\*  ew. cd. w załączniku nr .....

5. Oznaczenie lub nazwa zbioru, z którego mają być udostępnione dane: .....

.....  
.....  
.....  
.....\*  ew. cd. w załączniku nr .....

6. Zakres żądanych informacji ze zbioru: .....

.....  
.....  
.....\*  ew. cd. w załączniku nr .....

7. Informacje umożliwiające wyszukanie w zbiorze żądanych danych: .....

.....\*  ew. cd. w załączniku nr .....

**Dokumenty będą wydane po uprzednim dokonaniu opłaty na podstawie wystawionego kosztorysu i przedstawieniu dowodu zapłaty.**

.....  
(data, podpis i ew. pieczęć wnioskodawcy)

## ZAŁĄCZNIK NR 2

.....  
(imię i nazwisko właściciela / władającego)

Leszno, dnia.....

.....

.....  
(adres zamieszkania)

Urząd Miasta Leszna  
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru  
Aleje Jana Pawła II 21  
64-100 Leszno

### Wniosek o wykonanie dokumentów

- € wypis z rejestru gruntów (pełny, skrócony\*)
- € wypis i wyrys z rejestru gruntów\*
- € wyciąg z wykazu zmian gruntowych\*
- € wypis z rejestru lub kartoteki budynków \*
- € wypis z rejestru lub kartoteki lokali\*

Oznaczenie lub nazwa zbioru , z którego mają być udostępnione dane:

Obręb	Ark. mapy	Nr działki	Nr Księgi Wieczystej	Adres działki	Ilość

Dokument ten będzie mi służył do celów .....

.....

.....  
(do aktu notarialnego, do księgi wieczystej, do celów sądowych, do celów budowlanych, do urzędu skarbowego, inne\*)

**Dokumenty będą wydane po uprzednim dokonaniu opłaty na podstawie wystawionego kosztorysu i przedstawieniu dowodu zapłaty.**

.....

(podpis wnioskodawcy)

\*) właściwe zakreślić

Wypis/Wyrys otrzymałem/łam:

Data.....Podpis.....

.....  
.....  
.....  
imię i nazwisko, adres wnioskodawcy

**Urząd Miasta Leszno  
Wydział Architektury, Planowania  
Przestrzennego i Budownictwa  
ul. Jana Pawła II 21  
64 – 100 Leszno**

**WNIOSEK**

Proszę o wydanie **zaświadczenia** o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego / studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (niepotrzebne skreślić) lub o jego braku działki o numerze ewidencyjnym ....., ark. mapy ..... położonej w Lesznie, przy ul. ....

Zaświadczenie niezbędne jest w celu przedłożenia w .....

.....

*Zaświadczenie obejmuje podstawową informację o aktualnym przeznaczeniu nieruchomości. Pełen zakres ustaleń planistycznych dot. warunków i zasad zagospodarowania terenu zawiera wypis i wyrys z planu miejscowego, a w przypadku jego braku decyzja o warunkach zabudowy, która uwzględni uwarunkowania wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych.*

.....

(podpis wnioskodawcy)

**Załączniki:**

1. Dowód uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości 17,00 zł.
2. Mapa ewidencyjna z oznaczonym terenem, którego dotyczy wniosek.

(wpłat z tyt. opłaty skarbowej można dokonać na rachunek bankowy Urzędu Miasta Leszno, ul. Karasia 15, 64-100 Leszno 26 1020 3088 0000 8302 0005 7513 lub w kasie Urzędu Miasta Leszno, Al. Jana Pawła II 21 w Lesznie)

## **ZAŁĄCZNIK NR 3b**

Leszno, dnia .....r.

.....

.....

.....

imię i nazwisko, adres wnioskodawcy

**Urząd Miasta Leszno  
Wydział Architektury, Planowania  
Przestrzennego i Budownictwa  
ul. Jana Pawła II 21  
64 – 100 Leszno**

### **WNIOSEK**

Proszę o wydanie **wypisu i wyrysu** z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego / studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (niepotrzebne skreślić) dla działki o numerze ewidencyjnym ....., ark. mapy ..... położonej w Lesznie, przy ul. ....

.....

(podpis wnioskodawcy)

#### **Załączniki:**

1. Dowód uiszczenia opłaty skarbowej.
2. Mapa ewidencyjna z oznaczonym terem, którego dotyczy wniosek

Opłata skarbową od wydania wypisu i wyrysu ze studium lub planu zagospodarowania

- od wypisu: do 5 stron – 30 zł; powyżej 5 stron - 50 zł

- od wyrysu: za każdą wchodzącą w skład wyrysu pełną lub rozpoczętą część odpowiadającą stronie formatu A4 – 20 zł, nie więcej niż 200 zł,

(wpłat z tyt. opłaty skarbowej można dokonać na rachunek bankowy Urzędu Miasta Leszno, ul. Karasia 15, 26 1020 3088 0000 8302 0005 7513 lub w kasie Urzędu Miasta Leszno, Al. Jana Pawła II 21 w Lesznie)

## ZAŁĄCZNIK NR 4

.....  
( imię i nazwisko )

Leszno, dn. ....

.....  
( adres )

NIP .....

URZĄD MIASTA LESZNA  
Wydział Geodezji, Kartografii  
i Katastru

## W N I O S E K

### o wykonanie kopii dokumentów

Proszę o wykonanie kopii dokumentów geodezyjnych – mapy zasadniczej do celów opiniodawczych, mapy ewidencji gruntów i budynków, innego dokumentu z zasobu MODGiK .....

( rodzaj dokumentu )

nr ark. mapy ..... działki nr.....

ulica .....

Zobowiązuję się do uregulowania wszystkich kosztów związanych z wykonaniem zamówionych dokumentów, zgodnie z obowiązującymi cennikami opłat.

**Dokumenty będą wydane po uprzednim dokonaniu opłaty na podstawie wystawionego kosztorysu i przedstawieniu dowodu zapłaty.**

.....  
( podpis wnioskodawcy )

Nr Dz. Zam. ....  
( data i podpis przyjmującego wniosek )

\*) niepotrzebne skreślić

## ZAŁĄCZNIK NR 5

Leszno, dnia .....

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

Inwestor: imię i nazwisko, adres – Wypełnić drukowanymi literami

Nr telefonu.....

NIP .....

(dot. inwestycji handlowych, usługowych)

**Urząd Miasta Leszna  
Wydział Architektury,  
Planowania  
Przestrzennego i  
Budownictwa  
Al. Jana Pawła II 21  
64-100 Leszno**

### WNIOSEK O USTALENIE WARUNKÓW ZABUDOWY

Na podstawie art.52 w związku z art. 64 ust. 1 oraz art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r z zm.) **zwracam się z prośbą o ustalenie warunków zabudowy dla:**

#### **I. Oznaczenie terenu i jego granic:**

1. Inwestycja polegająca na:

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

(określenie rodzaju zamierzonej inwestycji : budowa budynku mieszkalnego z garażem, gospodarczego, usługowego,

handlowego lub przebudowa, zmiana sposobu użytkowania itp)

2. Inwestor:

.....

3. Położenie działki .....  
( miejscowość, ulica, nr domu)

4. Oznaczenie geodezyjne: arkusz mapy..... działka nr ew.

.....pow.....

5. Dojazd z drogi publicznej: 1)

istniejący.....

2) projektowany

.....



## II. Zagospodarowanie terenu:

1. Proponowany sposób zabudowy działki .....

.....  
.....

(np. budowa budynku mieszkalnego, gospodarczego itp..., rozbudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania itp.)

2. Charakterystyka obiektów na działce:

.....  
.....

zabudowa przyległa (sąsiadująca) i istniejąca na działce

3. Usytuowanie obiektu na działce:

.....  
.....

(proponowana linia zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, oraz określenie obszaru na którym inwestycja będzie oddziaływać)

4. Dane z ewidencji gruntów dotyczące sąsiadujących nieruchomości

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

(numery działek, właściciele, władający i ich adresy zamieszkania)

## III. Charakterystyka planowanej zabudowy:

1. BUDYNKI:

a) przeznaczenie

budynku.....

.....

b) gabaryty

obiektu:.....

- liczba kondygnacji (nadziemne, podziemne) i wysokość obiektu:.....

- szerokość elewacji frontowej:

.....

- kubatura ( lub długość inwestycji

liniowej).....

c) geometria dachu:

.....

( np. kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowej – płaski jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy, kryty papą, dachówką itp.)

d) rodzaj produkcji lub rodzaj usług:

.....

- powierzchnia usługowa w tym sprzedażna:.....

- wielkość produkcji lub usług:

.....

- wielkość zatrudnienia (w tym kobiet):

.....

e) przewidywana liczba miejsc postojowych

.....

## 2. BUDOWLE:

a) rodzaj budowli:

.....

.....

( np. sieci uzbrojenia technicznego, maszty itp.)

b) powierzchnia zabudowy:

.....

.....

( przy zbiornikach podać pojemność, przy inwestycjach liniowych podać długość, przy masztach podać wysokość)

## **IV. Dane charakteryzujące wpływ na środowisko:**

a) ilość i rodzaj odpadów uciążliwych jakie powstaną w związku z realizacją i eksploatacją inwestycji:

.....

.....

b) sposób unieszkodliwienia odpadów:

.....

.....

c) zasięg strefy uciążliwości:

.....

.....

d) informacja o ewentualnej wycince drzew: .....

.....

## **V. Przewidywane inne potrzeby infrastruktury technicznej:**

.....

.....

VI. **Przewidywany sposób ogrzewania:**

.....

Jednocześnie oświadczam, że: **właściwe podkreślić**

1. Jestem właścicielem (współwłaścicielem) nieruchomości, nie jestem właścicielem nieruchomości – podać adresy zamieszkania.

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

.....  
podpis wnioskodawcy

**Załączniki do wniosku:**

- 2 egz. mapy zasadniczej lub mapy katastralnej z państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego w skali 1:500 lub 1:1000 z określeniem granic terenu, którego wniosek dotyczy wraz z obszarem niezbędnym do analizy –**nie mniej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem i nie mniej jednak niż 50 m wokół tej działki .**  
*Uwaga! W stosunku do inwestycji liniowych dopuszcza się mapę w skali 1:2000.  
Na 1 egz. kopii mapy należy wskazać propozycje usytuowania projektowanych obiektów, przebieg inwestycji liniowej , granicę terenu inwestycji itp.*
  - Umowy z jednostkami gwarantującymi uzbrojenie terenu, a w przypadku istniejących sieci zapewnienie.
  - W formie opisowej i graficznej należy dostarczyć: przeznaczenie i gabaryty poszczególnych obiektów budowlanych,.
  - Wypis z ewidencji gruntów pełnej treści dla działek stanowiących teren inwestycji a niepełnej treści dla działek sąsiadujących.
  - W momencie składania wniosku należy uiścić opłatę skarbową w kwocie 107 zł. Z wyłączeniem budownictwa mieszkaniowego i jednostek budżetowych.
  - Pełnomocnictwo inwestora do działania w jego imieniu (opłata skarbową 17,0 zł).
  - Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- Decyzje wydaje się na inwestora i może być ona przedmiotem zbycia na rzecz innej osoby, jeżeli przejmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

**Pouczenie:**

Stronę obciążają te koszty, które zostały poniesione w interesie strony lub na żądanie strony, a nie wynikają z ustawowego obowiązku organów prowadzących postępowanie (art. 262 §1 pkt 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego - ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 98, poz. 1071 ze zmianami).

## ZAŁĄCZNIK NR 6

dnia.....

.....,

**Urząd Miasta Leszna**  
Wydział Architektury, Planowania  
Przestrzennego i Budownictwa  
ul. Aleje Jana Pawła II Nr 21  
64-100 Leszno

.....  
(numer rejestru organu właściwego  
do wydania pozwolenia na budowę)

### **Wniosek o pozwolenie na budowę<sup>1)</sup>** WYPEŁNIĆ DRUKOWANYMI LITERAMI

**Investor:**

Imię i nazwisko lub nazwa

Ulica

Nr domu, mieszkania lub lokalu

Kod pocztowy

Miejscowość

Telefon/Faks

Adres e-mail

**Pełnomocnik** (jeżeli został ustanowiony):

Imię i nazwisko

Ulica

Nr domu, mieszkania lub lokalu

Kod pocztowy

Miejscowość

Telefon/Faks

Adres e-mail

załączam pełnomocnictwo

załączam dowód uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (jeżeli jest wymagana)

Na podstawie art. 32 i art. 33 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.) wnoszę o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę **zamierzenia budowlanego** mającego na celu:

budowę nowego obiektu budowlanego / nowych obiektów budowlanych

rozbudowę istniejącego obiektu budowlanego / istniejących obiektów budowlanych

nadbudowę istniejącego obiektu budowlanego / istniejących obiektów budowlanych

odbudowę istniejącego obiektu budowlanego / istniejących obiektów budowlanych

wykonanie robót budowlanych innych niż wymienione powyżej

dotyczącego (nazwa i rodzaj):

**Adres zamierzenia budowlanego:**

Działka(-ki) ewidencyjna(-ne)

Obręb

Ulica

Nr

Kod pocztowy

Miejscowość

**Załączniki do wniosku o pozwolenie na budowę – budynek mieszkalny jednorodzinny**

**1. Obligatoryjne**

cztery egzemplarze projektu budowlanego podpisane przez osobę sporządzającą projekt

- i posiadającą stosowne uprawnienia budowlane  
 oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

## 2. Fakultatywne

### 2.1. Załączniki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - art. 33 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.

– Prawo budowlane:

- dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany<sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia<sup>3)</sup>

Postanowienie o uzgodnieniu projektowanych rozwiązań w odpowiednim zakresie z właściwym organem administracji architektoniczno-budowlanej - art. 33 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

- dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany<sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia<sup>3)</sup>

Dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 6 lit. a lub b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

- dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany<sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia<sup>3)</sup>

Specjalistyczna opinia - art. 33 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

- dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany<sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia<sup>3)</sup>

Pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków - art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane w związku z art. 36 ust. 1 pkt 1 i ust. 8 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.):

- dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany<sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia<sup>3)</sup>

Zgoda wojewody na budowę obiektu budowlanego, tymczasowego obiektu budowlanego i urządzenia budowlanego na obszarze Pomnika Zagłady lub jego strefy ochronnej - art. 39a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane w związku z art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.):

- dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany<sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia<sup>3)</sup>

### 2.2. Załączniki wynikające z przepisów szczególnych

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach - art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.):

- dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany<sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia<sup>3)</sup>

Decyzja o zezwoleniu właściwego zarządcy drogi o lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego - art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260, z późn. zm.):

- dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany<sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia<sup>3)</sup>

Decyzja zezwalająca na wyłączenie z produkcji gruntów rolnych lub gruntów leśnych przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne - art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zm.):

- dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany<sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia<sup>3)</sup>

Zgoda na przebudowę lub remont istniejących w pasie drogowym obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu oraz uzgodnienie projektu budowlanego w tym zakresie - art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych:

dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany<sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia<sup>3)</sup>

Zgoda na usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych - art. 43 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych:

dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany<sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia<sup>3)</sup>

## Załączniki do wniosku o pozwolenie na budowę – pozostałe inwestycje

### 3. Obligatoryjne

- cztery egzemplarze projektu budowlanego podpisane przez osobę sporządzającą projekt i posiadającą stosowne uprawnienia budowlane
- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

### 4. Fakultatywne (uzależnione od rodzaju zamierzenia budowlanego)

#### 4.1. Załączniki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - art. 33 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, z zastrzeżeniem art. 40a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany<sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia<sup>3)</sup>

Pozwolenie, o którym mowa w art. 23 i art. 23a ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2013 r. poz. 934) – art. 33 ust. 2 pkt 3a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany<sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia<sup>3)</sup>

Postanowienie o uzgodnieniu projektowanych rozwiązań w odpowiednim zakresie z właściwym organem administracji architektoniczno-budowlanej - art. 33 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany<sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia<sup>3)</sup>

Dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 6 lit. a lub b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany<sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia<sup>3)</sup>

Wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego i uzasadnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 24l ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych - art. 33 ust. 2 pkt 7 lit. a i b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany<sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia<sup>3)</sup>

Specjalistyczna opinia - art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany<sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia<sup>3)</sup>

Pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków - art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane w związku z art. 36 ust. 1 pkt 1 i ust. 8 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany <sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia <sup>3)</sup>

Zgoda na budowę gazociągu o zasięgu krajowym lub którego budowa wynika z umów międzynarodowych - art. 32 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany <sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia <sup>3)</sup>

Zgoda wojewody na budowę obiektu budowlanego, tymczasowego obiektu budowlanego i urzędnia budowlanego na obszarze Pomnika Zagłady lub jego strefy ochronnej - art. 39a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane w związku z art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady:

dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany <sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia <sup>3)</sup>

#### **4.2. Załączniki wynikające z przepisów szczególnych**

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach - art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:

dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany <sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia <sup>3)</sup>

Dokumenty, o których mowa w art. 127 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21, z późn. zm.), jeżeli przedmiotem wniosku jest składowisko odpadów:

dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany <sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia <sup>3)</sup>

Decyzja o zezwoleniu właściwego zarządcy drogi o lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego - art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych:

dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany <sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia <sup>3)</sup>

Decyzja o pozwoleniu wodnoprawnym, jeżeli jest wymagana ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145, z późn. zm.):

dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany <sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia <sup>3)</sup>

Decyzja zezwalająca na wyłączenie z produkcji gruntów rolnych lub gruntów leśnych przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne - art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych:

dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany <sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia <sup>3)</sup>

Decyzja o udzieleniu zgody Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki w przypadku budowy gazociągu bezpośredniego lub linii bezpośredniej - art. 7a ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z późn. zm.):

dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany <sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia <sup>3)</sup>

Zezwolenie na budowę obiektu jądrowego - art. 4 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 39k ustawy z dnia 29 listopada 2000 r. – Prawo atomowe (Dz. U. z 2012 r. poz. 264, z późn. zm.):

dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany <sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia <sup>3)</sup>



Decyzja regionalnego dyrektora ochrony środowiska ustalająca warunki prowadzenia robót - art. 118 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r. poz. 627, z późn. zm.):

dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany<sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia<sup>3)</sup>

Zezwolenie na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu - art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych:

dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany<sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia<sup>3)</sup>

Zgoda na przebudowę lub remont istniejących w pasie drogowym obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu oraz uzgodnienie projektu budowlanego w tym zakresie - art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych:

dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany<sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia<sup>3)</sup>

Zgoda na umieszczenie nadziemnych urządzeń liniowych, w szczególności linii energetycznej, telekomunikacyjnej, rurociągu, taśmociągu, wzdłuż pasów drogowych, poza terenem zabudowy, w odległości mniejszej niż 5 m od granicy pasa lub w sposób określony w przepisie art. 42 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych - art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych:

dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany<sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia<sup>3)</sup>

Zgoda na usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych - art. 43 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych:

dokument wymagany<sup>2)</sup>                       dokument niewymagany<sup>2)</sup>                       potwierdzenie sprawdzenia<sup>3)</sup>

.....  
(podpis inwestora lub pełnomocnika)

<p>WYPEŁNIA ORGAN:</p> <p style="text-align: center;"><b>Sprawdzenie kompletności wniosku</b></p> <p><input type="checkbox"/> wniosek kompletny pod względem formalnym</p> <p><input type="checkbox"/> wniosek niekompletny pod względem formalnym</p> <p>Wskazanie braków ze wskazaniem podstawy prawnej, z której wynika konkretny brak:</p> <p style="text-align: right;">..... (data i podpis pracownika organu)</p>
--

.....  
( nr rejestru organu właściwego  
do wydania pozwolenia)

.....  
(miejsowość i data )