Wydawanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m2

SKRÓCONY OPIS PROCEDURY

Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy jest wymagane w przypadku braku obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie, na którym wnioskodawca planuje zmianę zagospodarowania polegającą na:

- budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych,
- zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Uzyskania decyzji o warunkach zabudowy nie wymaga tymczasowa, jednorazowa zmiana zagospodarowania terenu, trwająca do roku. Z wnioskiem o decyzję o warunkach zabudowy może wystąpić każdy (nie trzeba być właścicielem nieruchomości).

Najważniejsze etapy realizacji procedury

KROK 1

Wnieś opłatę

nie dotyczy właściciela ani użytkownika wieczystego

KROK 2

Złóż wniosek i załączniki

w Urzędzie lub pocztą

KROK 3

Odbierz decyzję

w Urzędzie lub pocztą

Przydatne informacje

- sprawa możliwa do załatwienia przez pełnomocnika,
- sprawa wymaga opłaty.

SZCZEGÓŁOWY OPIS PROCEDURY

Sposób załatwienia sprawy

1. Złożenie wniosku wraz z wymaganymi dokumentami (osobiście, za pośrednictwem operatora pocztowego lub za pośrednictwem adresu elektronicznego).
2. Sprawę można załatwić osobiście lub przez pełnomocnika.

Informacje uzupełniające

- Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest wymagane w przypadku braku obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie, na którym wnioskodawca planuje zmianę zagospodarowania polegającą na:
    - budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych,
    - zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.
- Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków jednorodzinnych do 70 m2 następuje w drodze procedury uproszczonej.
- Po wszczęciu postępowania w sprawie niedopuszczalne jest zgłaszanie przez stronę nowych żądań.
- Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków jednorodzinnych do 70 m2 dotyczy „wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m2, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora” (zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
- Z wnioskiem o decyzję o warunkach zabudowy może wystąpić każdy (nie trzeba być właścicielem nieruchomości).
- Stroną w postępowaniu o uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla budowy budynków jednorodzinnych do 70 m2 jest jedynie wnioskodawca.

- W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
- Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- Decyzja o warunkach zabudowy może być przeniesiona, za zgodą strony, na rzecz której została wydana – na rzecz innej osoby, jeśli przejmuje ona wszystkie warunki wynikające z decyzji.
- Mapę zasadniczą (z czerwonymi pieczęciami) i mapę ewidencyjną można pobrać w Łódzkim Ośrodku Geodezji w Łodzi, przy ul. Traugutta 21/23.
- Mapa ewidencyjna jest nakładką mapy zasadniczej, przedstawiającą jedynie elementy ewidencji gruntów i budynków oraz sieć uzbrojenia terenu.

TERMIN I MIEJSCE ZAŁATWIENIA SPRAWY

Termin realizacji

21 dni.

Miejsce załatwienia

Wydział Urbanistyki i Architektury
Oddziały Urbanistyki I-V
ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź

Telefony do pracowników:

- Sekretariat WUiA +48 (42) 638 54 40
- Oddział Urbanistyki I +48 (42) 638 57 92
- Oddział Urbanistyki II - Polesie i Śródmieście +48 (42) 638 52 45
- Oddział Urbanistyki III - Bałuty +48 (42) 638 57 44
- Oddział Urbanistyki IV - Widzew +48 (42) 638 56 94
- Oddział Urbanistyki V - Górna +48 (42) 638 44 32

Telefoniczna informacja UMŁ - Call Center: +48 (42) 638-44-44.

Umawianie/rezerwacja wizyty

- telefonicznie: +48 (42) 638-54-40; +48 (42) 638-43-51,
- pocztą elektronicznej: wuia@uml.lodz.pl.

OPŁATY

Zestawienie opłat

Rodzaj opłaty	Wysokość opłaty	Numer konta
Decyzja	598 zł	**50 1240 1037 1111 0011 0925 0073**
Pełnomocnictwa	17 zł	**50 1240 1037 1111 0011 0925 0073**

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego terenu, którego wniosek dotyczy są zwolnione z opłat bez względu na rodzaj inwestycji (zwolnienie nie dotyczy opłaty za pełnomocnictwo).

DOKUMENTY

Formy i miejsce składania dokumentów

- listownie
    - Urząd Miasta Łodzi
      ul. Piotrkowska 104
      90-926 Łódź
      z dopiskiem: Wydział Urbanistyki i Architektury
- osobiście - w jednym z punktów kancelaryjnych:
    - ul. Piotrkowska 110, wejście od Pasażu Schillera (Łódzkie Centrum Kontaktu z Mieszkańcami)
    - ul. Zachodnia 47
    - al. Piłsudskiego 100
    - ul. Al. Politechniki 32
    - ul. Krzemieniecka 2B
- elektronicznie
    - ePUAP
    - na adres do doręczeń elektronicznych AE:PL-43653-25073-RDRVC-22

Wymagane dokumenty

- Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

  druk do pobrania [93.4 KB, .PDF] Pobierz druk do pobrania

  - Mapa zasadnicza lub w przypadku jej braku mapa ewidencyjna pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujące teren, którego wniosek dotyczy, wraz z obszarem, na który inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000, w postaci:
    - papierowej
      lub
    - elektronicznej – w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Uwaga! Mapa powinna obejmować zakres umożliwiający przeprowadzenie analizy urbanistycznej na terenie wyznaczonym w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokości frontu działki, jednak nie mniejszej niż 50 metrów oraz nie większej niż 200 metrów.

- Określenie granic terenu objętego wnioskiem przedstawione w formie graficznej- 1 egz. (na kopii mapy pobranej z Łódzkiego Ośrodka Geodezyjnego).

- Charakterystyka projektowanej inwestycji w formie graficznej - 1 egz. (prosty rysunek ukazujący podstawowe gabaryty projektowanych obiektów budowlanych i zagospodarowanie terenu).

- W przypadku działania przez pełnomocnika - pełnomocnictwo.

- Potwierdzenie wniesienia opłaty skarbowej.

W trakcie postępowania może być wymagane:

- W przypadku lokalizowania w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego oraz reklam - decyzja o lokalizacji inwestycji w pasie drogowym.

- W przypadku przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. - decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

- W przypadku obiektów lub obszarów objętych gminną ewidencją zabytków lub rejestrem zabytków – wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- Umowa (promesa lub warunki techniczne) gwarantująca zaopatrzenie inwestycji w wodę i odbiór ścieków - Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.

- Umowa (promesa lub warunki techniczne) gwarantująca zaopatrzenie inwestycji w energię elektryczną od właściwego gestora energii elektrycznej.

- Umowa (promesa lub warunki techniczne) gwarantująca zaopatrzenie inwestycji w gaz od właściwego gestora sieci gazowej

- Umowa (promesa lub warunki techniczne) gwarantująca zaopatrzenie inwestycji w ciepło od właściwego gestora sieci ciepłowniczej.

Pozostałe dokumenty

- Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych.

  klauzula informacyjna do pobrania [27.35 KB, .DOCX] Pobierz klauzula informacyjna do pobrania

PODSTAWA PRAWNA

Podstawa prawna

- ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego,
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmienione rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r.,
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko,
- ustawa z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej.

Tryb odwoławczy

Przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem, działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji,

zgodnie z pouczeniem zawartym w wydanej decyzji.

REALIZATORZY

JEDNOSTKA

Urząd Miasta Łodzi

KOMÓRKA

Wydział Urbanistyki i Architektury

Data wygenerowania: 26-09-2026 12:49:53