

Projekt zagospodarowania działki – czym jest?

Projekt zagospodarowania działki, zwany formalnie **projektem zagospodarowania terenu**, to dokument, który wraz z projektem właściwym tworzy projekt budowlany – [warto poznać różnicę pomiędzy projektem budowlanym a wykonawczym](#). Ten z kolei jest niezbędny, aby uzyskać zgodę na rozpoczęcie inwestycji i prac budowlanych.

Projekt zagospodarowania terenu powinna przygotować osoba mająca do tego uprawnienia. Nie jest konieczne wykonanie tego dokumentu przez autora projektu budowlanego – można to zlecić innemu uprawnionemu architektowi, co jest ważne, jeśli będziemy korzystać z [projektu gotowego](#).

Plan zagospodarowania terenu musi być wykonany do każdego rodzaju budynku, zabudowy czy innych obiektów budowlanych. Powinien zostać przygotowany na mapie geodezyjnej z podpisem geodety uprawnionego do wydawania takich map, które same w sobie są dokumentami. Skala mapy to najczęściej 1:500 lub 1:1000.

Występowanie o pozwolenie na budowę

Gotowy [wniosek o pozwolenie na budowę z projektem budowlanym i planem sytuacyjnym działki](#) możemy złożyć w starostwie powiatowym lub w urzędzie miejskim (działki na terenach miejskich). Warto wiedzieć, że **projekt zagospodarowania terenu** nie jest wymagany do projektu budowlanego przebudowy lub montażu obiektu budowlanego, jeżeli nie jest konieczne [ustalenie warunków zabudowy](#) i zagospodarowania terenu.

Co zawiera projekt zagospodarowania terenu?

Przejdźmy do najważniejszego punktu, czyli *zawartości projektu zagospodarowania działki budowlanej domu jednorodzinnego*. Oto co musi się w nim znaleźć:

- **określenie granic działki lub terenu budowy** oraz jej usytuowanie, **obrys domu** oraz układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych. Budowle powinny mieć oznaczone wejścia i wjazdy, a także liczbę kondygnacji, ogólne wymiary oraz urządzenia budowlane i ich przeznaczenie,
- na **szkicu sytuacyjnym działki** nie może też zabraknąć sieci uzbrojenia terenu. Na mapie powinien zostać oznaczony ich ogólny przebieg oraz podstawowe parametry. Dotyczy to instalacji wodnych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych elektrycznych, a także instalacji odprowadzających wody deszczowe,
- sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków – szambo, kanalizacja lub przydomowa oczyszczalnia ścieków powinny zostać uwzględnione na **rysunku planu zagospodarowania terenu**,
- **układ komunikacyjny na planie działki budowlanej** to przede wszystkim niezbędne drogi wewnętrzne, podjazdy, chodniki i miejsca postojowe,
- na **projekcie działki** powinien znaleźć się także **układ zieleni** – zarówno istniejącego już na terenie zadrzewienia, jak i planowanej zieleni wysokiej i niskiej (nie jest jednak wymagane pozwolenie na budowę, by zaplanować nasadzenia w późniejszym okresie),
- ukształtowanie terenu to kolejny punkt, który powinien uwzględniać **plan zagospodarowania działki** – zaznacza się w nim także planowane zmiany (nasypy, skarpy),
- miejsce składowania odpadów,

- planowane ogrodzenie wraz z oznaczeniami furtki i bram wjazdowych - jeżeli podlega ono zgłoszeniu (zgłoszenia ani pozwolenia nie wymaga budowa ogrodzeń do 2,2m wysokości - stan na dzień 8.04.2022),
- ewentualne dodatkowe informacje mające wpływ na **zacienianie i przesłanianie** działek sąsiednich oraz na **bezpieczeństwo pożarowe budynku**.

Dokładną **zawartość projektu zagospodarowania działki** określa Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1935).