

1 Dla jakich inwestycji będziesz potrzebował decyzji?

Jeżeli zamierzasz **podjąć inwestycję** polegającą na przykład na: budowie, odbudowie, przebudowie, rozbudowie bądź nadbudowie budynku lub innego obiektu budowlanego **lub** zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części **lub** zmianie zagospodarowania terenu **będziesz potrzebował określić warunki jej realizacji.**

3 Jakiej decyzji potrzebujesz?

- **O WARUNKACH ZABUDOWY**
dla inwestycji dotyczącej **na przykład** budynku mieszkalnego (w tym **budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 70 m²**), budynku usługowego, produkcyjnego, gospodarczego, inwentarskiego, garażu, a także drogi wewnętrznej lub sieci.

- **O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**
dla inwestycji publicznej dotyczącej **w szczególności** sieci infrastruktury, parku, drogi, ścieżki rowerowej, linii kolejowej, portu, obiektu użyteczności publicznej.

5 Jak można złożyć wniosek?

- podczas wizyty w urzędzie,
- listownie,
- elektronicznie. 

7 Co potrzeba do złożenia wniosku?

- wypełniony druk wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy,
- załączniki.

Nie usuwaj z druku wniosku żadnych elementów, nawet jeśli nie dotyczą Twojej inwestycji.

9 Jakie dokumenty dołączasz do wniosku?

Zawsze:

- **mapę zasadniczą**, a w przypadku jej braku - **mapę ewidencyjną**,
- załączniki graficzne.

W zależności od potrzeb:

- pełnomocnictwo,
- potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej,
- kopię decyzji środowiskowej,
- potwierdzenie dostępu do drogi i infrastruktury technicznej,
- inne, które uznasz za istotne.

2 Sprawdź w urzędzie miasta lub gminy lub na stronie internetowej urzędu:

czy dla terenu, na którym zamierzasz inwestować, **obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego** - jeśli tak - zapoznaj się z zapisami planu miejscowego dotyczącymi terenu, na którym zamierzasz inwestować.

Jeśli nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

- **uzyskaj indywidualną decyzję.**

4 Gdzie należy złożyć wniosek?

w **urzędzie miasta lub gminy**,
a dla inwestycji planowanej na terenie zamkniętym

- **w urzędzie wojewódzkim**,

właściwym dla terenu inwestycji.

6 Kto może złożyć wniosek?

Każdy, kto podjął zamiar budowy lub zmiany zagospodarowania terenu,

osobiście lub za pośrednictwem pełnomocnika.

8 Jakie informacje zamieszczasz na druku wniosku?

- dane wnioskodawcy,
- informacje o terenie objętym wnioskiem,
- charakterystyka inwestycji w zakresie:
 - > sposobu zagospodarowania terenu inwestycji,
 - > dostępu do drogi publicznej i infrastruktury technicznej,
 - > danych dotyczących budynku,
 - wykaz załączników.

10 Co oznaczasz w załącznikach graficznych?

Co najmniej:

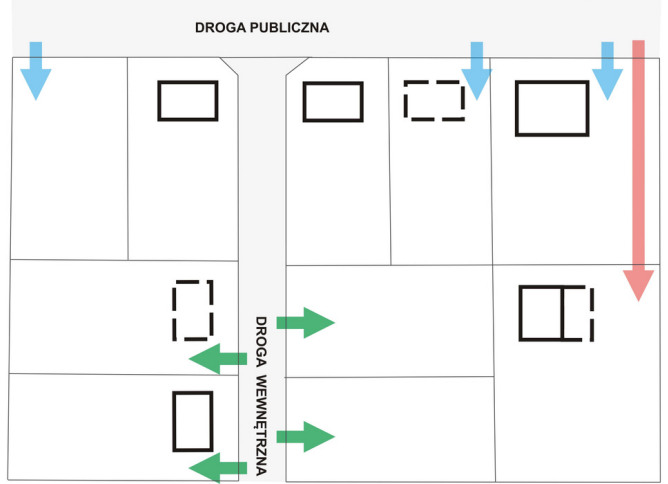
- granice terenu objętego wnioskiem w przypadku, gdy granice te nie pokrywają się w całości z granicami działki lub działek ewidencyjnych,
 - budynki i inne obiekty budowlane, ich rozmieszczenie i gabaryty oraz przeznaczenie, a dla obiektów liniowych - przebieg,
 - zagospodarowanie terenu,
- wraz ze wskazaniem elementów istniejących i projektowanych.**

1

Obsługa komunikacyjna
DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ:

2

Zagospodarowanie terenu inwestycji



OBIEKTY PROJEKTOWANE

OBIEKTY ISTNIEJĄCE

DOJAZD BEZPOŚREDNI

DOJAZD POŚREDNI DROGĄ WEWNĘTRZNĄ

DOJAZD POŚREDNI UDOKUMENTOWANA SŁUŻEBNOŚĆ

Powierzchnia zabudowy



Powierzchnia biologicznie czynna



Fragment terenu wyznaczony obrysem zewnętrznym budynku

Definicja prawna:
Poprzez "udział powierzchni zabudowy" należy rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na (...) terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*

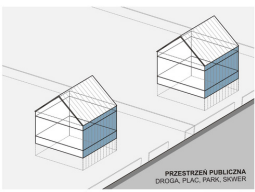
* fragment definicji zgodnie z art. 2 pkt 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

3

Charakterystyka budynku

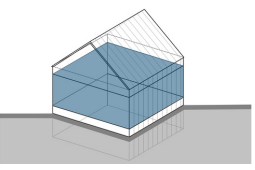
Elewacja frontowa

ściana budynku znajdująca się od strony **frontu terenu** tj. części granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej lub ustanowionej odpowiedniej służebności drogowej, z której odbywa się główny wjazd na działkę



Kondygnacja nadziemna

kondygnacja budynku, znajdująca się powyżej poziomu terenu w całości lub co najmniej w połowie swojej wysokości



Definicja prawna:
Kondygnacja, która nie jest zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu o więcej niż połowę jej wysokości w świetle.*

* zgodnie z art. 2 pkt 34 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

Powierzchnia podlegająca przekształceniu



Powierzchnia zabudowy



Powierzchnia biologicznie czynna



Powierzchnia podlegająca przekształceniu



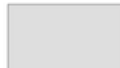
Powierzchnia zabudowy



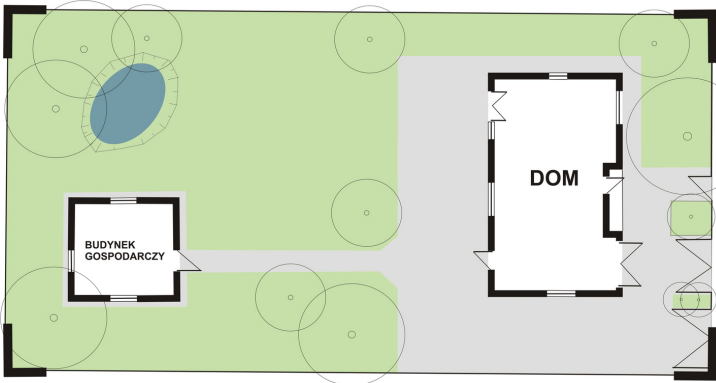
Powierzchnia biologicznie czynna



Powierzchnia utwardzona



ZAGOSPODAROWANIE TERENU INWESTYCJI



POWIERZCHNIA PODLEGAJĄCA PRZEKSZTAŁCENIU

POWIERZCHNIA ZABUDOWY

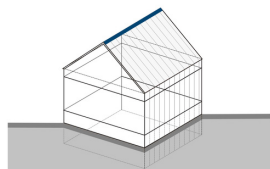
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA

POWIERZCHNIA UTWARDZONA

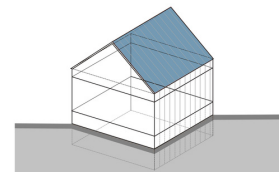
* zgodnie z art. 2 pkt 30 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

data utworzenia: 03.01.2022 r. | data aktualizacji: 08.12.2023 r.

Kalenica górna pozioma
krawędź dachu
budynku



Połąć dachu nachylona
powierzchnia dachu
budynku



Przykłady funkcji budynków:

budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek hotelu, budynek zakwaterowania turystycznego, budynek biurowy, budynek handlowo-usługowy, budynek łączności, dworca i terminali, budynek kultury fizycznej, budynek gospodarstwa rolnego.*

* zgodnie z [Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych \(PKOB\)](#).

Przykłady sposobu zagospodarowania terenu inwestycji:

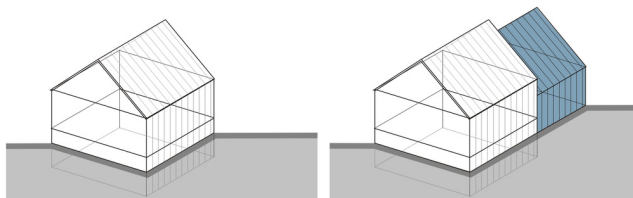
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, teren usług handlu, teren usług turystyki, teren drogi lokalnej, teren garażu, teren parkingu, teren oczyszczalni ścieków, teren składowiska odpadów.*

* zgodnie z [załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego](#).

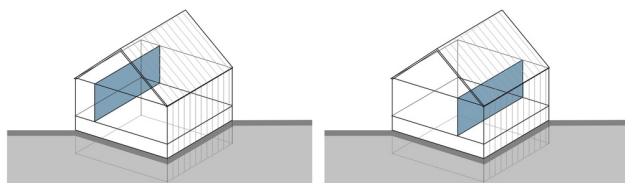
4

Prace przy budynku

Rozbudowa zwiększenie powierzchni terenu zajętego przez budynek



Przebudowa np. zmiana wewnętrznego układu ścian budynku, wymiana elementów



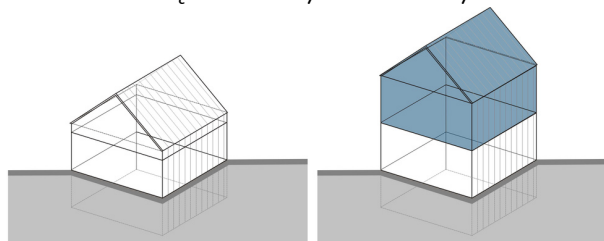
Definicja prawna:

Wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego.*

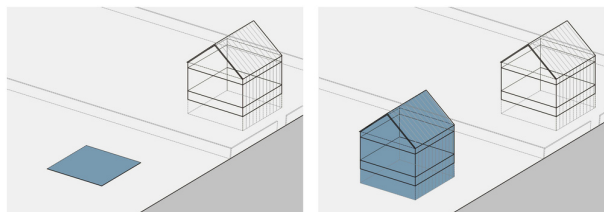
* zgodnie z art. 3 pkt 7a Prawo budowlane.

Działanie budowlane w wyniku którego następuje:

Nadbudowa zwiększenie wysokości budynku



Odbudowa odtworzenie nieistniejącego budynku

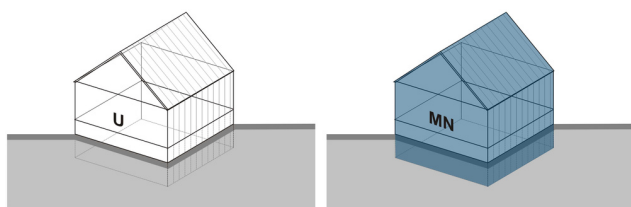


Definicja prawna:

Odtworzenie obiektu budowlanego w całości lub w części:
a) o wymiarach obiektu zniszczonego lub uszkodzonego - w dotychczasowym miejscu,
b) o wymiarach obiektu zniszczonego lub uszkodzonego albo o innych wymiarach - na terenie tej samej gminy w innym miejscu wskazanym w miejscowym planie odbudowy, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.*

* zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.

Zmiana sposobu użytkowania przekształcenie funkcjonalne budynku, np. z funkcji usługowej (U) na funkcję mieszkaniową (MN)



Definicja prawna:

Przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności:
- podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń;
- podjęcie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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.*

* zgodnie z art. 71 ust. 1 Prawo budowlane.