

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 m<sup>2</sup>**), 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?

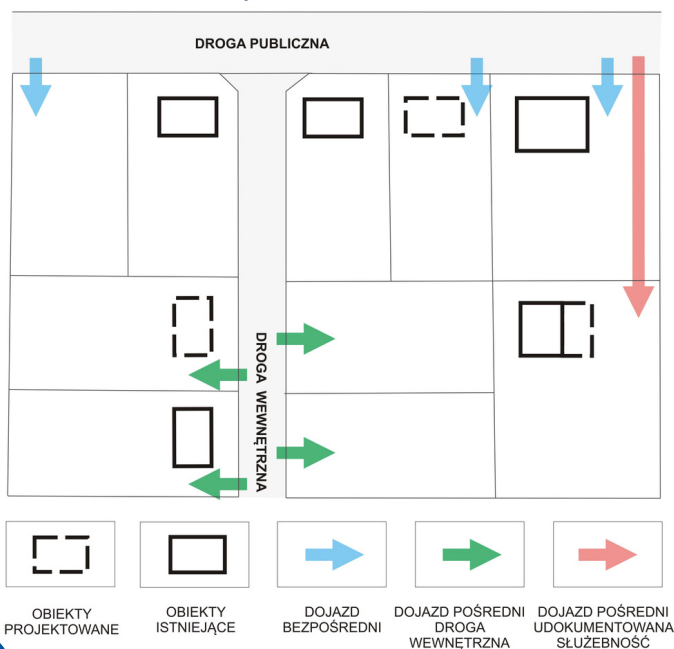
#### Co najmniej:

- 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:

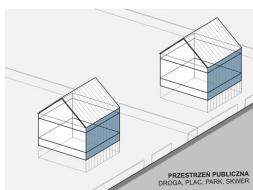


3

## Charakterystyka budynku

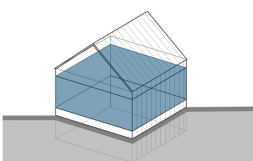
### Elewacja frontowa

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.).

### Wysokość zabudowy

#### Definicja prawna:

Różnica pomiędzy wysokością:  
a) najwyższego położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,  
b) najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowlani.\*

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

2

## Zagospodarowanie terenu inwestycji

### Powierzchnia zabudowy



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.).

### Powierzchnia biologicznie czynna



#### Definicja prawna:

Teren zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>.\*

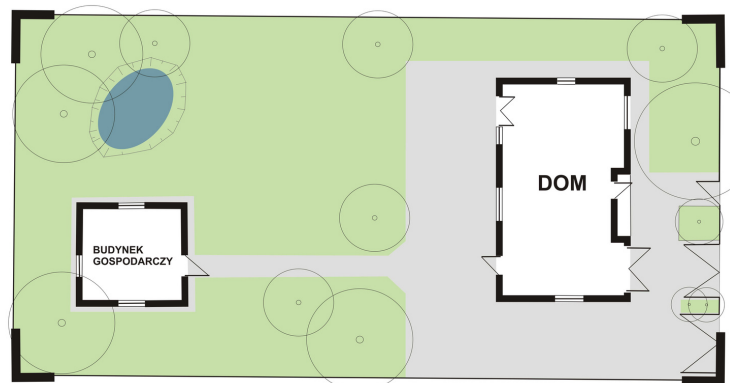
\* zgodnie z art. 2 pkt 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

### Powierzchnia podlegająca przekształceniu

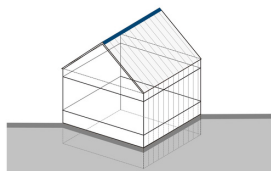


Powierzchnia terenu, którego rzeczywisty sposób zagospodarowania ulegnie zmianie w związku z realizacją przedsięwzięcia

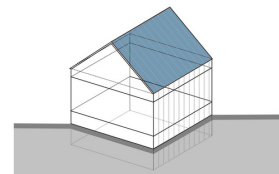
## ZAGOSPODAROWANIE TERENU INWESTYCJI



**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:**

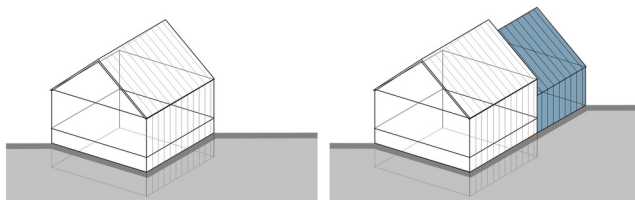
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, teren usług handlu, teren usług turystyki, teren drogi lokalnej, teren garażu, teren parkingu, teren oczyszczalni ścieków, teren składowiska odpadów.\*

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

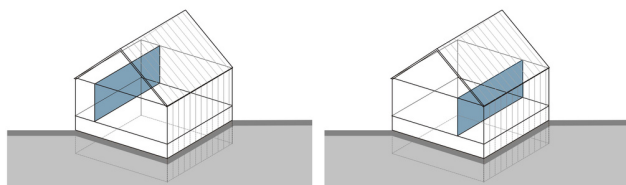
**4**

**Prace przy budynku**

**Rozbudowa** zwiększenie powierzchni terenu zajętego przez budynek



**Przebudowa** np. zmiana wewnętrznego układu ścian budynku, wymiana elementów

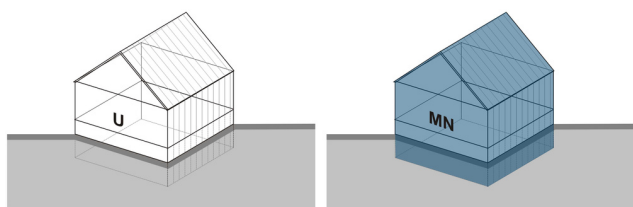


**Definicja prawna:**

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.\*

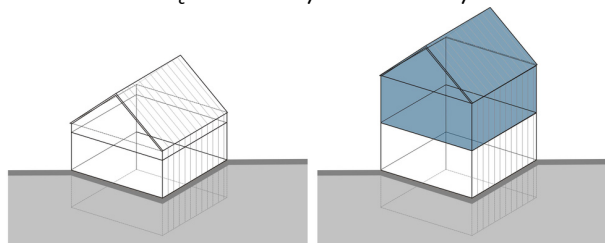
\* zgodnie z art. 3 pkt 7a Prawo budowlane.

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

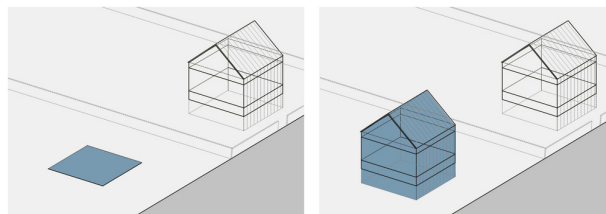


**Działanie budowlane w wyniku którego następuje:**

**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.

**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.