

### 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 są wymagane w przypadku wnioskowanej przez Ciebie inwestycji lub 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?

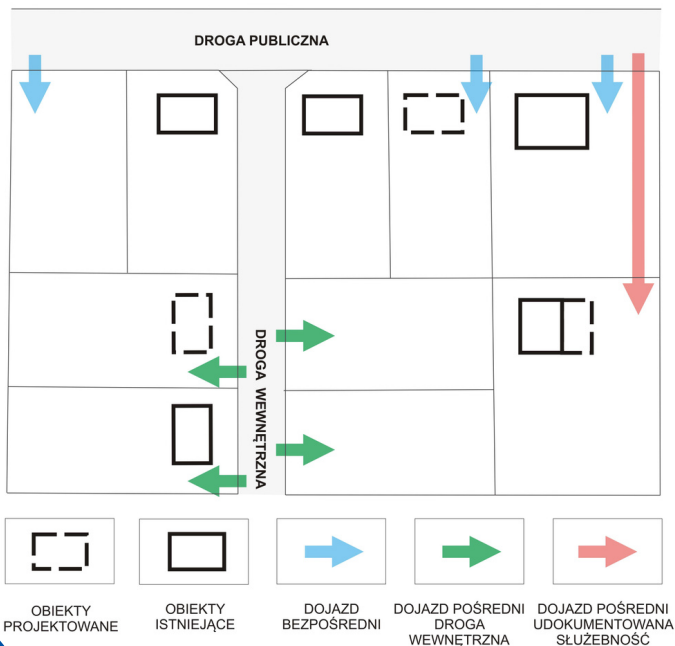
#### Co najmniej:

- 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

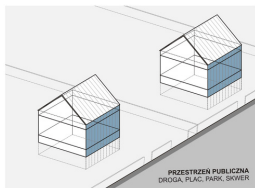
2

### Obsługa komunikacyjna DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ:

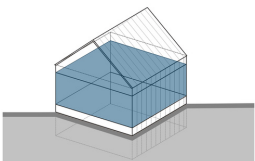


### Charakterystyka budynku

**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** **Definicja prawna:**

Wysokość zabudowy to różnica pomiędzy wysokością: a) najwyżej 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) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowl. \*

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

### 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>.\*

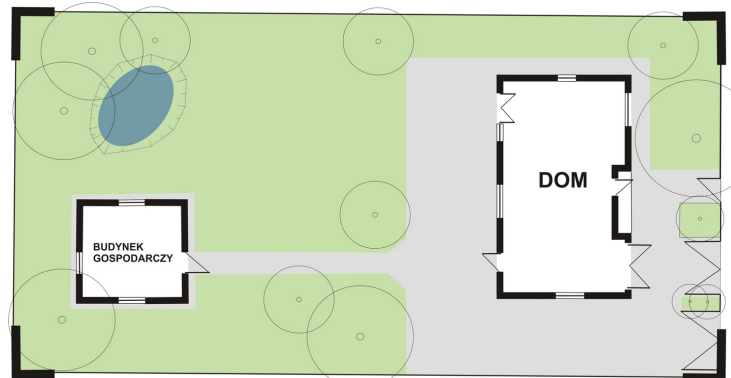
\* zgodnie z art. 2 pkt 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

**Powierzchnia podlegająca przekształceniu**



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

### ZAGOSPODAROWANIE TERENU INWESTYCJI



POWIERZCHNIA  
PODLEGAJĄCA  
PRZEKSZTAŁCENIU



POWIERZCHNIA  
ZABUDOWY

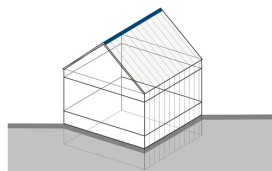


POWIERZCHNIA  
BIOLOGICZNIE  
CZYNNA

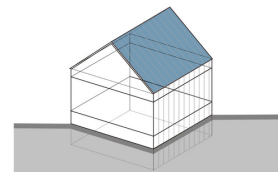


POWIERZCHNIA  
UTWARDZONA

**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:

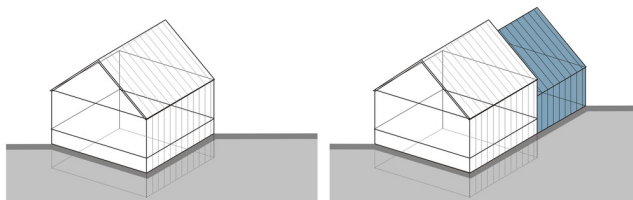
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, teren usług handlu, teren usług turystyki, teren drogi lokalnej, teren garażu, teren parkingu, teren oczyszczalni ścieków, teren składowiska odpadów.\*

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

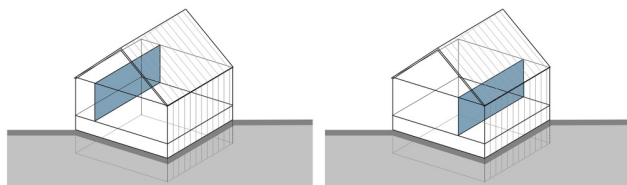
4

### Prace przy budynku

**Rozbudowa** zwiększenie powierzchni terenu zajętego przez budynek



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



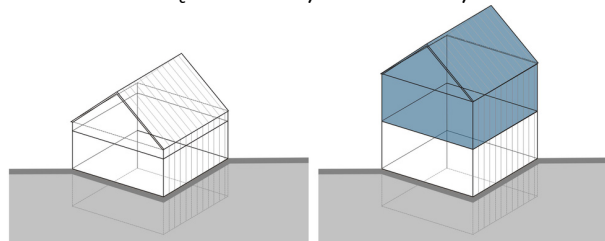
#### Definicja prawna:

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.\*

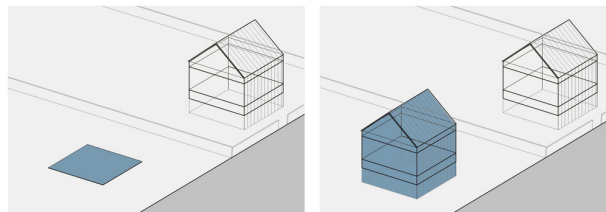
\* zgodnie z art. 3 pkt 7a [ustawy - Prawo budowlane](#).

### Działanie budowlane w wyniku którego następuje:

**Nadbudowa** zwiększenie wysokości budynku



**Odbudowa** odtworzenie nieistniejącego budynku

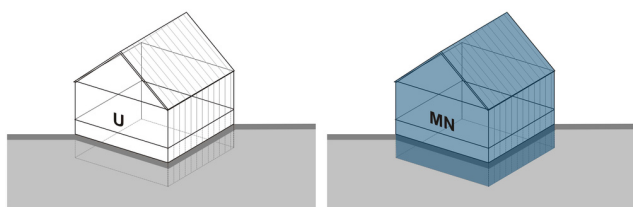


#### Definicja prawna:

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 [ustawy - Prawo budowlane](#).