Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy
Ścieżka postępowania

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.

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.

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.

4 Gdzie należy złożyć wniosek?

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

właściwym dla terenu inwestycji.

5 Jak można złożyć wniosek?

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

6 Kto może złożyć wniosek?

Każdy, kto podjął zamiar budowy lub zmiany zagospodarowania terenu,
osobiście lub za pośrednictwem pełnomocnika.

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.

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.

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.

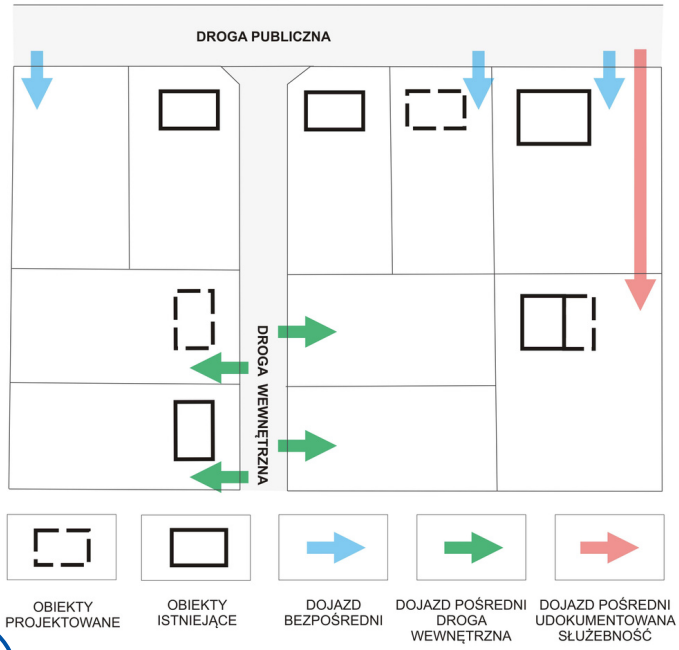
10 Co oznaczasz w załącznikach graficznych?

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.

PROSTO i KROPKA
data utworzenia: 03.01.2022 r. | data aktualizacji: 27.03.2024 r.

1 Obsługa komunikacyjna

DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ:



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:

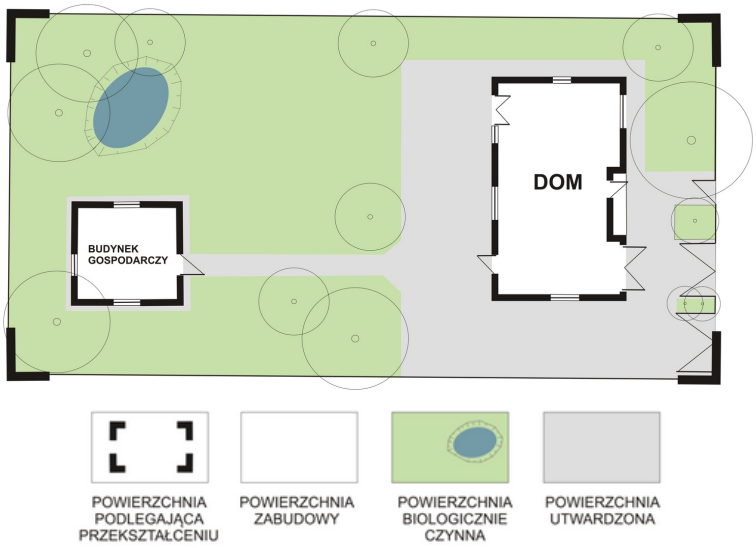
Teren zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².*

* 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

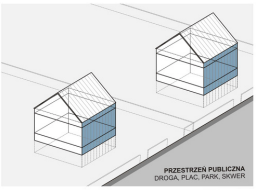
ZAGOSPODAROWANIE TERENU INWESTYCJI



3 Charakterystyka budynku

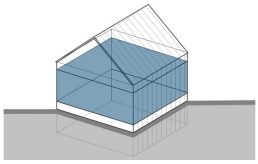
Elewacja frontowa

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.).

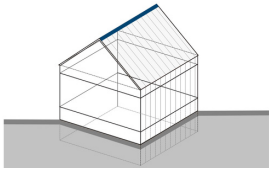
Wysokość

Definicja prawna:

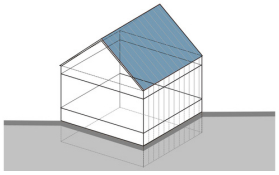
Wysokość zabudowy to różnica pomiędzy wysokością:
a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.*

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

Kalenica górna pozioma krawędź dachu budynku



Połać 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).

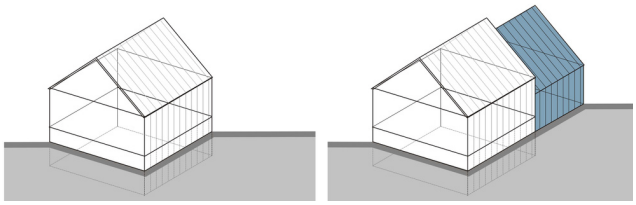
Przykłady sposobu zagospodarowania terenu inwestycji:
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, teren usług handlu, teren usług turystyki, teren drogi lokalnej, teren garażu, teren parkingu, teren oczyszczalni ścieków, teren składowiska odpadów.*

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

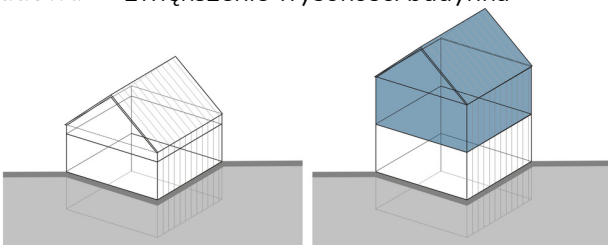
4 Prace przy budynku

Działanie budowlane w wyniku którego następuje:

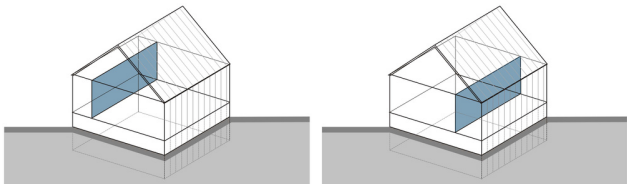
Rozbudowa zwiększenie powierzchni terenu zajętego przez budynek



Nadbudowa zwiększenie wysokości budynku



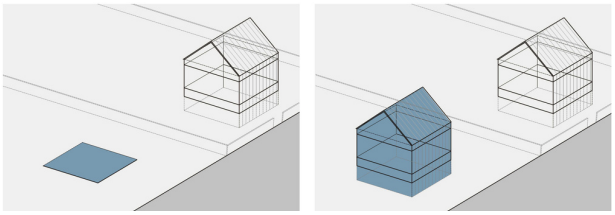
Przebudowa np. zmiana wewnętrznego układu ścian budynku, wymiana elementów



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.

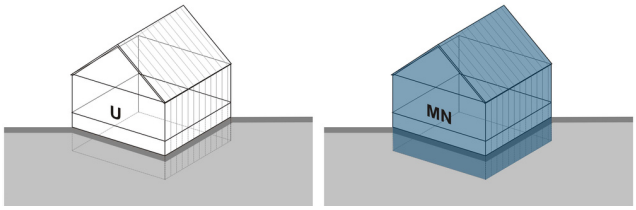
Odbudowa odtworzenie nieistniejącego budynku



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.