

## Miejscowy plan a decyzja o warunkach zabudowy oraz cyfryzacja planowania przestrzennego - jakie nowe obowiązki z zakresu planowania przestrzennego zostały nałożone na gminy? Decyzje o warunkach zabudowy w okresie przejściowym - jak wygląda cały proces wydawania decyzji o warunkach zabudowy? Najczęściej popełniane błędy, budownictwo na terenach do tego nieprzeznaczonych

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do przedstawicieli starostw powiatowych, urzędów miast i gmin: wydziałów planowania przestrzennego, architektury, urbanistyki i budownictwa

### **Prezydent podpisał nowelę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym!**

Podczas videoszkolenia prowadzonego przez pracownika urzędu miasta uzyskają Państwo omówienie bieżących problemów, dotyczących m.in. tego, czy można zmienić decyzję w momencie zmiany strony postępowania i kto wyraża zgodę na zmianę – nowe strony, czy poprzednie? Ponadto, prelegentka udzieli odpowiedzi na takie pytania: jak postępujemy w przypadku śmierci inwestora w trakcie postępowania i czy dopuszczalna jest funkcja usługowa w terenach MN, poza usługami w budynku mieszkaniowym? Uzyskają Państwo szerokie omówienie zagadnień związanych z wejściem ustawy dot. Prawa budowlanego oraz ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## W programie m.in.:

- Jeśli wydajemy decyzję o WZ dla części działki, a teren inwestycji i teren oddziaływania nie pokrywa się z granicą ewidencyjną działki, to czym kierujemy się ustalając strony postępowania?
- Co zrobić, żeby w wyniku wniesienia skarg/uwag plan miejscowy nie wymagał konieczności ponowienia uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu oraz jakie zmiany po wniesieniu uwag, dotyczące planów miejscowych, nie wymagają procedury i ponowienia uzgodnień?
- Co w sytuacji, gdy inwestor umiera w trakcie postępowania, np. na etapie uzgodnień, dotyczących zabudowy zagrodowej?
- Czy w przypadku, gdy na działce, na której inwestor chce wybudować budynek mieszkalny, kiedyś stał budynek również mieszkalny, teraz już rozebrany i na działce znajdują się wszystkie media, inwestor ma do wniosku załączyć warunki o zapewnieniu wody, gazu, energii?
- Co mówi prawo budowlane o możliwości łączenia funkcji usługowej z mieszkaniową, tj. dopuszczenie funkcji usługowej w terenach MN np. poza usługami w budynku mieszkaniowym? Czy jest to możliwe przy oznaczeniu MN na rysunku planu?
- Omówienie zmian w planowaniu przestrzennym wynikających z ustawy o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 17 września 2021r.
- Omówienie projektu reformy systemu planowania przestrzennego – planowane wejście w życie od stycznia 2023r.

## Szczegółowy program szkolenia:

**Omówimy zmiany, jakie wynikają z nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu**

## przestrzennym, w tym:

- Co zmienia się w procedurze planistycznej?
- Konsultacje społeczne projektu planu miejscowego
- Do kiedy będą obowiązywały studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin?
- W jakich sytuacjach może zostać uchwalony zintegrowany plan inwestycyjny?
- Co należy wiedzieć o planie ogólnym?
- Decyzje o warunkach zabudowy w okresie przejściowym

## Pytania uczestników, na które udzieliliśmy odpowiedzi podczas ostatniego szkolenia:

- PRZYKŁAD: dla danej działki zostały wydane warunki zabudowy na budowę 10 budynków mieszkalnych. Działka została podzielona, inwestor przepisał działki synowi i obecnie chcą wystąpić o przeniesienie warunków zabudowy. Czy można przenieść warunki zabudowy, jeżeli działka została podzielona?
- Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej - warunki zabudowy czy cel publiczny?
- Jeżeli RDOŚ nie określi zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, to czy można wysłać projekt do opiniowania i uzgodnień? Czy będzie to istotne naruszenie trybu sporządzania planu?
- Jeżeli prowadzimy drogę publiczną lub wewnętrzną, to czy właściciel działki może wystąpić z roszczeniem z przepisu art. 36 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych?
- Jak wygląda procedura zmiany przeznaczenia gruntów leśnych, które posiadają status lasów ochronnych?
- Czy rozpatrzenie uwag i wniosków do planu dokonuje się tylko na podstawie zarządzenia burmistrza?
- Czy projekt planu do uzgodnienia można wysłać organom elektronicznie?
- Kto ponosi opłatę za operat szacunkowy w przypadku renty planistycznej na wniosek inwestora?
- Jak postępujemy w przypadku śmierci jednego z członków komisji urbanistycznej?
- Jak postępujemy w przypadku, gdy wojewoda stwierdził nieważność planu tylko ze względu na brak zapisów o kolorystyce dachów i elewacji budynku? Czy po uzupełnieniu tego zapisu musimy wysłać plan ponownie do uzgodnień? Czy możemy od razu dać do wyłożenia?
- Co w sytuacji, gdy w trakcie opracowywania planu umiera projektant?
- Czy plik w formacie GML po uchwaleniu i podpisaniu umieszczamy na stronie Biuletynu Informacji Publicznej? Czy należy umieścić plik w portalu mapowym gminy, gdzie prowadzony jest zbiór danych przestrzennych?
- Jak postępujemy w przypadku, kiedy na terenie, gdzie istnieje tylko zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa, a inwestor chciałby zlokalizować np. zakład fryzjerski? Odmowa ze względu na brak budynków o takiej funkcji? Co, gdyby ten zakład fryzjerski był lokalem użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym (30% całkowitej powierzchni budynku zgodnie z prawem budowlanym)?
- Jak określić front terenu, jeśli teren inwestycji nie przylega do drogi publicznej ani wewnętrznej?
- Czy strony postępowania powinny na piśmie wyrazić zgodę na zmianę decyzji WZ?
- Czy odmowne decyzje WZ również należy uzgadniać?
- Kto jest organem właściwym do uzgodnienia projektu decyzji WZ, w przypadku złoża siarki rodzimej - marszałek czy minister klimatu i środowiska?

- Czy w przypadku śmierci posiadacza samoistnego, który powinien być stroną w postępowaniu, postępujemy tak, jak w przypadku śmierci strony, tzn. występujemy o ustalenie kuratora spadku?
- Czy procedujemy w przypadku wydania decyzji WZ na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z lokalem użytkowym, czy budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego? Co powinno być rodzajem inwestycji?
- Czy można uchylić decyzję, jeżeli nie ma naruszenia prawa, jest wydana bez wady, a wnioskodawca wnosi o uchylenie ze względu na to, iż wnioskodawca stwierdził, że chce podzielić działki inaczej niż wskazał we wniosku o wydanie WZ?

## **1. Procedura ustalania warunków zabudowy - jak przebiega cały proces wydawania decyzji o warunkach zabudowy?**

- Jak powinien wyglądać wniosek?
- Czy forma wniosku wynika z rozporządzenia?
- Czy w przypadku, gdy na działce, na której inwestor chce wybudować budynek mieszkalny, kiedyś stał budynek również mieszkalny, teraz już rozebrany i na działce znajdują się wszystkie media, inwestor ma do wniosku załączyć warunki o zapewnieniu wody, gazu, energii?
- Z jakiego przepisu wynika obowiązek załączenia opinii geotechnicznej?
- Zmiana opłaty skarbowej - stawki oraz zwolnienia
- Czy dla decyzji CP należy również pobierać opłatę?
- Czy należy pobierać opłatę skarbową za przeniesienie decyzji z właściciela działki na osobę nie będącą właścicielem?
- Czy opłatę skarbową za przeniesienie decyzji o WZ powinno pobierać się bez względu na rodzaj zabudowy, którego ta decyzja dotyczy?
- Co powinna zawierać decyzja?
- Jak przeprowadzić analizę cech zabudowy? Jaki powinna obejmować teren - na co zwracać uwagę?
- Jak postępować w przypadku zastrzeżeń dotyczących terminu 90. dni?
- Czy uzgodnienie wlicza się w termin?
- Czy w przypadku celu publicznego obwieszczenie wlicza się do terminu?
- Czy po wszczęciu postępowania można wysyłać wezwania do uzupełnienia braków?
- Czy można zmienić decyzję w momencie zmiany strony postępowania? Kto wyraża zgodę na zmianę - nowe strony czy poprzednie?
- Omówienie krok po kroku postępowania w przypadku celu publicznego
- Na jakich etapach wymagane są obwieszczenia?
- Jak powinno brzmieć pouczenie dotyczące terminów 90. dni?
- Analiza terenów sąsiednich i jakie są sposoby ustalania wskaźników
- Kiedy możemy powiększyć obszar analizy?
- Jak wyznaczyć wskaźniki?
- Co zawiera część graficzna analizy?
- Czy można ustalać decyzje o warunkach zabudowy tylko na części działki?
- Kiedy i co jest potrzebne do wydania warunków zabudowy budynku w zabudowie zagrodowej?
- Zabudowa zagrodowa na terenach rolnych - jakie dokumenty powinny przedstawiać osoby ubiegające się?
- Co w przypadku, kiedy decyzja wydana jest dla rolnika na zabudowę zagrodową na gruntach klasy III i wpływa wniosek o przeniesienie na nie rolnika?

- Czy można wydać pozytywną decyzję o warunkach zabudowy na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinne i budynku gospodarczo- garażowego na klasie III?
- Uzgodnienia projektów decyzji: czy należy każdą nową zabudowę uzgadniać na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 i 5a z marszałkiem i starostą, mimo iż nie występują udokumentowane złoża kopalin, główne zbiorniki wód podziemnych ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych?
- Z jakim organem należy uzgadniać WZ na gruntach oznaczonych jako Lz., jeśli starosta oraz Lasy odmawiają uzgodnienia?
- Jak rozwiązać sytuację budowy drugiego siedliska albo budowy drugiego budynku w istniejącej zabudowie siedliskowej?
- Fotowoltaika na gruntach rolnych
- Czy ma znaczenie klasa gruntu przy fotowoltaice?
- Czy fotowoltaika jest urządzeniem, czy obiektem?
- Czy w MPZP na terenach działalności produkcyjnej i usługowej można lokalizować farmy fotowoltaiczne?
- Sposoby ujmowania instalacji fotowoltaicznych w MPZP
- Co w sytuacji wystąpienia o DUŚ najpierw poniżej 1 ha, a następnie, po uzyskaniu DUŚ na powiększony obszar ponownie? Jak radzić sobie z nagminnym dublowaniem DWZ na te obszary przed i po DUŚ, dotyczące fotowoltaiki?
- W studium nie ma oznaczonych urządzeń powyżej 100 kW (po zmianie ustawy 500 kW); w sąsiedztwie nie ma zabudowy fotowoltaicznej, co wtedy z decyzją? Wydawać warunki czy odmawiać?
- Jaka dokumentacja jest potrzebna do rozbudowy stacji bazowych telefonii komórkowych tego samego operatora lub innego operatora?
- Jak ustalać strony w postępowaniu?
- Co w przypadku śmierci jednej ze stron postępowania?
- Jeśli wydajemy decyzję o WZ dla części działki, a teren inwestycji i teren oddziaływania nie pokrywa się z granicą ewidencyjną działki, to czym kierujemy się ustalając strony postępowania?
- Co w sytuacji, gdy inwestor umiera w trakcie postępowania, np. na etapie uzgodnień, dotyczących zabudowy zagrodowej?
- Jak ustalać spadkobierców?

## **2. Postępowanie administracyjne, gdy jedna ze stron zmarła - kogo należy powiadomić i jak wygląda dalsze postępowanie?**

- Co w przypadku, gdy sąd odmawia wyznaczenia kuratora?
- Co, jeśli spadkobierca z postanowienia sądu mieszka za granicą i adres posiadany przez sąd jest nieaktualny?
- Czy takie oświadczenie powinno być potwierdzone notarialnie?
- Czy osoba będąca właścicielem działki zajętej pod drogę publiczną, gdzie nie została wydana ostateczna decyzja wojewody o jej przejściu z mocy prawa (art.73 przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną) jest stroną postępowania o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego?
- Czy posiadaczem samoistnym może być strona w postępowaniu o warunki zabudowy?
- Decyzje o warunkach zabudowy: pełnomocnictwo - czy muszą być one w oryginałach, czy może być np. kserokopia? Jak należy je liczyć, jeśli ktoś składa 2 wnioski, czy musi załączyć 1 czy 2?
- Czy do zgłoszeń budynków do 35 m wymagana jest decyzja o warunkach zabudowy?
- Czy budowa studni wymaga pozwolenia na budowę lub zgłoszenia w majestacie?

- Zakres zgodności decyzji o warunkach zabudowy z innymi przepisami, na przykład lokalizowanie budynków mieszkaniowych obok cmentarzy
- W jaki sposób wyznaczać miejsca parkingowe?
- Jak wyznaczać miejsca postojowe parkingowe przy powierzchniach sprzedażowych?
- Czy można wydać decyzję o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego (jego budowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania), który ma zostać zlokalizowany pośród istniejącej zwartej zabudowy mieszkaniowej miejscowości zlokalizowanej na wsi, w przypadku gdy odległość jego planowanego usytuowania wchodzi w obszar, na którym zgodnie z wyliczoną odległością względem miejsca zlokalizowania turbiny wiatrowej uwzględniając przepisy prawne, ten budynek nie powinien powstać? Czy cała miejscowość jest zablokowana?
- Jeżeli istnieje wątpliwość, czy inwestycja kwalifikuje się do mogących oddziaływać na środowisko, w jaki sposób radzić sobie z taką sytuacją?
- Czy jeżeli wydana jest decyzja WZ na daną działkę, to czy ona jest nadal obowiązująca, jeżeli podzielono daną działkę na kilka mniejszych, (oczywiście dla działki mniejszej, już podzielonej, na której znajduje się inwestycja)?
- Jak ustalić strony postępowania, jeśli wnioskiem objęta jest środkowa część działki, z dostępem do drogi publicznej?

### **3. Czy powinny być prowadzone zabezpieczenia i regulacje wód na terenach zabudowy?**

- Czy można wprowadzać ograniczenia z tego tytułu? (szamba, oczyszczalnie)
- Co robić jeśli Wody Polskie wymagają decyzji o urządzeniach melioracyjnych pod warunki zabudowy, gdy pozwolenie na to nie jest wymagane? Art. 50 planowania przestrzennego w powiązaniu z Prawem wodnym
- Kiedy uzgadniamy z Wodami Polskimi, a kiedy z zarządem zlewni?

### **4. Orzecznictwo dotyczące stwierdzenia nieważności uchwały rady miejskiej + wskazanie konkretnych linii orzeczniczych**

- Jakie są zasady sporządzania planów i studiów?
- Czy do starosty, PPIŚ i RDOŚ można przesłać plan w formie elektronicznej, czy należy w formie papierowej?
- Co w sytuacji, gdy po uchwaleniu planu miejscowego następuje jego zmiana - czy jeden i drugi plan traci ważność?
- W jakiej formie powinno się rozpatrywać wnioski?
- Co zrobić, żeby w wyniku wniesienia skarg/uwag plan miejscowy nie wymagał konieczności ponownienia uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu?
- Jakie zmiany po wniesieniu uwag dotyczące planów miejscowych nie wymagają procedury i ponownienia uzgodnień?
- Na jakich portalach powinno się umieszczać projekt planu miejscowego? EKOportal/ BIP/ inne?
- Ile mamy czasu na zgłoszenie uchwalonego planu do EKOportalu i bazy OOS?
- Jak wygląda procedura etapowania planów zagospodarowania dla części terenu aby była prawidłowo przeprowadzona?
- Jak formułować zapisy w celu dopuszczenia czegoś, aby nie było niedomówień?
- Czy powinno uchylać się w planach miejscowych uchwałę krajobrazową?

- Zagospodarowanie na klasie 3 – czy jest konieczny miejscowy plan zagospodarowania?
- Jaki zakres/sposoby zapisów można stosować, aby nie spotkać się z zarzutem, że przekracza się swoje uprawnienia, gdy chce się wprowadzać zbyt szczegółowe zmiany z miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego?
- Czy można wysłać do uzgodnień projekt planu zagospodarowania przestrzennego, jeśli studium jest już uchwalone?
- Procedury – gdzie uniknąć wpadek?
- Na jakich etapach procedury mamy ograniczenia czasowe lub narzucone terminy
- Jakie błędy powodują, że plan miejscowy jest unieważniony?
- Czy jeśli w planie jest zabudowa, to czy może ona stanowić dostęp do drogi publicznej, mimo że w planie nie ma tam drogi?
- Jak wyznaczać w planach miejscowych drogi wewnętrzne?
- Czy na samorządzie spoczywa obowiązek wykupu i urządzania dróg wewnętrznych?
- Czy można w planie miejscowym wydzielić drogi wewnętrzne?
- Jakie są ograniczenia projektowania nowych terenów pod budownictwo?
- Możliwości łączenia funkcji usługowej z mieszkaniową, tj. dopuszczenie funkcji usługowej w terenach MN np. poza usługami w budynku mieszkaniowym poza tym co prawo budowlane mówi? Czy jest to możliwe przy oznaczeniu MN na rysunku planu?
- Do jakich instytucji wysłać wnioski o uchwałach?
- Odszkodowania wynikające z tytułu uchwalenia/zmiany planów miejscowych
- Przeznaczenie podstawowe i uzupełniające gdy takich pojęć nie użyto w planie miejscowym
- Obręby identyfikacyjne – linie zabudowy i linie rozgraniczające

## **5. Jak powinien wyglądać formularz do składania uwag i wniosków do planów po zmianie formy na online?**

- Czy powinien być wypełniany online czy w wersji pdf z drukiem do pobrania i zeskanowania?
- Jak miałby wyglądać protokół w dyskusji online (udokumentowanie dyskusji publicznej)?
- Czy protokół z dyskusji publicznej trzeba umieszczać w BIP-ie?
- Jak postępujemy, gdy projekt planu jest w opracowaniu i zostaje wydane pozwolenie na budowę i przeznaczona działkę pod budowę na coś innego niż jest w studium?
- Jakie są konsekwencje wynikające z obszarów położonych na terenach zagrożonych powodzią?
- Wiatraki w planach miejscowych, jeśli strefy wychodzą poza teren gminy – jakie są konsekwencje dla gmin, które nie mają wiatraków?
- Czy obecnie należy przyjmować ustawy krajobrazowe czy się wstrzymać?
- Zapisy odnośnie stref przewietrzania – czy gminy mają prawo uchylać zakaz zabudowy?
- Czy są jakieś przepisy, na których można się opierać?
- Czy rada powinna podjąć uchwałę, w której upoważnia wójta do udzielenia odpowiedzi na skargę?
- Czy w przypadku stwierdzenia nieważności planu jest konieczność zwrotu opłat planistycznych?
- Z jakich ustaw wynika konieczność opiniowania przez zarządców sieci poniżej 220kV?

## **6. Omówienie zmian w planowaniu przestrzennym, wynikających z ustawy o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 17 września 2021 r.**

- Nałożenie na gminy obowiązku prowadzenia systemów informacji przestrzennej
- Załącznik nr 4 do uchwały w sprawie planu miejscowego
- Czy w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu musi być dołączony załącznik nr 2 dane przestrzenne? Czy musi być on przesłany do wojewody w postaci załącznika CD? Czy załączniki te dodajemy tylko do uchwał o uchwaleniu, jak w rozporządzeniu "załącznik do przyjmowanych aktów prawnych"?
- Czy zbiory aktów przestrzennych przez wtyczkę APP tworzymy dla wszystkich uchwalonych uchwał (o przystąpieniu i o uchwaleniu) na danej sesji, raz w miesiącu? Czy osobno dla każdej uchwały?
- Czy jest możliwość edycji pliku xml (zbioru APP) o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, po jej uchwaleniu (z: w przygotowaniu, na: uchwaloną)?

## Prowadzący:

**Agata Stoińska** - praktyk, **Kierownik Wydziału Nieruchomości, Urbanistyki i Ochrony Środowiska**, absolwentka Gospodarki Przestrzennej na UAM w Poznaniu, członek Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej oraz Metropolitalnej Komisji Planistycznej przy Stowarzyszeniu Metropolia Poznań. Posiada praktyczną wiedzę i doświadczenie w prowadzeniu postępowań administracyjnych i procedur planistycznych w zakresie planowania przestrzennego na poziomie gminy.

*Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną*