

Jak wygląda proces wydawania decyzji o warunkach zabudowy?  
Procedura sporządzania planu miejscowego oraz wyznaczanie miejsc parkingowych. Najnowsze zmiany i procedury planistyczne dostosowane do COVID-19. Jak połączyć różne funkcje zabudowy oraz jakie konsekwencje niosą za sobą zmiany w prawie budowlanym?

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do przedstawicieli Starostw Powiatowych, Urzędów Miast i Gmin: wydziałów planowania przestrzennego, architektury, urbanistyki i budownictwa.

### **Zmiany w prawie budowlanym!**

Kształtowanie polityki przestrzennej obciąża przede wszystkim jednostki samorządu terytorialnego, jak np. gminy i województwa oraz organy administracji rządowej. Podczas wideoszkolenia Prowadzący omówi zagadnienia z programu, a uczestnicy będą mieli możliwość zadawania swoich pytań na czacie.

## **W programie m.in.:**

- Jak wygląda cały proces wydawania decyzji o warunkach zabudowy?
- Jak w praktyce połączyć różnorodne funkcje zabudowy - na przykład rodzinną z usługową?
- Procedura i projekt przygotowania planu miejscowego oraz najczęściej popełniane błędy
- Czy można w planie miejscowym wydzielić drogi wewnętrzne?
- COVID-19 a procedury planistyczne
- Zakres i forma dokumentów po zmianach w prawie budowlanym
- Czy powinny być prowadzone zabezpieczenia i regulacje wód na terenach zabudowy?

## **Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:**

- [Formularze wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy](#)

## **Szczegółowy program szkolenia:**

### **Jak wygląda cały proces wydawania decyzji o warunkach zabudowy?**

- Jaki wpływ mogą mieć nowe przepisy w prawie budowlanym na tworzenie nowych planów zabudowy?
- Jak przeprowadzić analizę cech zabudowy?
- Jaki powinno obejmować teren - na co zwracać uwagę?
- Jak powinien wyglądać wniosek?
- Co powinna zawierać decyzja?
- Jak ustalać spadkobierców?

### **Procedura ustalania warunków zabudowy - analiza terenów sąsiednich i sposoby ustalania wskaźników**

- Jak wyznaczyć wskaźniki?

- Czy do zgłoszeń budynków do 35 m wymagana jest decyzja o warunkach zabudowy?
- Czy budowa studni wymaga pozwolenia na budowę lub zgłoszenia w majestacie?
- 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?
- Pytanie dot. uzgodnień 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?
- Jak samorządy mają bronić się przed rozstrzygnięciami nadzorczymi?
- Czy należy „poddawać się” przez to, że procedura w sądzie jest długa?
- Zgłoszenia budowy - w jaki sposób robić interpretacje?
- Czy jest obowiązek robienia projektów?
- Czym jest budowa a czym jest remont?
- Czy należy pobierać opłatę skarbową za przeniesienie decyzji z właściciela działki na osobę nie będącą właścicielem?
- Jeżeli decyzja o WZ jest potrzebna do podziału działki na wydzielenie ciągu komunikacyjnego to czy musi być spełniony warunek dostępu do drogi publicznej?
- Czy zgodnie z art. 4 ust 2 ustawy decyzje CP zaliczają się do decyzji o warunkach zabudowy i w związku z tym powinna być pobierana opłata w wysokości 598zł, a nie 107?
- Jeśli mamy działkę oddzieloną od drogi publicznej rowem, który ma nieuregulowany stan prawny (właściciel nieustalony) to czy możemy potraktować to jako, że działka ma dostęp do drogi publicznej?

### **Omówienie nowych zmian w prawie budowlanym**

- Co zaszło w nowych zmianach?
- Zestawienie i omówienie różnic jakie powstały po zmianach
- Czy są jakieś ułatwienia w związku ze zmianami w prawie budowlanym?
- Zakres i forma dokumentów po zmianach
- Pochodne zmiany prawa - rozporządzenia, na podstawie których rozlicza się inwestora/projektanta projektu budowlanego

### **Co powinien zawierać projekt budowlany?**

- Co się składa do pozwolenia na budowę?
- Załączniki do pozwolenia na budowę
- Zakres obiektów, które nie wymagają pozwoleń na budowę
- Zakres projektu budowlanego - art. 34 - co w którym egzemplarzu powinno się znajdować?
- Jaki wpływ mogą mieć nowe przepisy w prawie budowlanym na tworzenie nowych planów zabudowy?

## **Legalizacja budynku powyżej 20 lat - jak wygląda procedura legalizacyjna? Co musi zawierać?**

- Co w sytuacji jeśli budynek istnieje wiele lat, granice są w innych odległościach i nie spełniają obecnych wymogów?
- Czy procedura legalizacyjna musi zawierać ekspertyzę?
- Co dokładnie nadzór budowlany powinien sprawdzać w ramach legalizacji?
- Czy jest gdzieś to sprecyzowane czy każdy nadzór budowlany samodzielnie będzie to interpretował?

## **Jak w praktyce połączyć różnorodne funkcje zabudowy - na przykład rodzinną z usługową?**

- W jaki sposób wyznaczać miejsca parkingowe?
- Jak wyznaczać miejsca postojowe parkingowe przy powierzchniach sprzedażowych?
- Sprawy warsztatowe - sposoby zapisów planów dotyczących zasad zagospodarowania terenów różnych form zabudowy
- Jak projektanci rozstrzygają powyższe zapisy?
- Przekształcanie terenów pod zabudowę w parkach krajobrazowych, terenów leśnych oraz zbliżonych do rzek
- Zakres zgodności decyzji o warunkach zabudowy z innymi przepisami - na przykład lokalizowanie budynków mieszkaniowych obok cmentarzy

## **Omówienie warunków zabudowy**

- Co w sytuacji jeśli budynek istnieje wiele lat, granice są w innych odległościach i nie spełniają obecnych wymogów?
- Jak wydzielać grunty pod inwestycje?
- 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?
- Zmiana opłaty skarbowej - stawki oraz zwolnienia
- Postępowanie administracyjne gdy jedna ze stron zmarła - kogo należy powiadomić i jak wygląda dalsze postępowanie?
- Warunki zabudowy przy terenach leśnych - czy wskazane jest aby wycinać użytek leśny?
- Jakie jest stanowisko ministra odnośnie uzyskania zgód na przeznaczenie gruntów leśnych na grunty skarbu państwa? Jakie błędy są we wnioskach sporządzane przez gminę? Co należy ujmować w takich wnioskach?
- W jaki sposób zawiadamiać mieszkańców o przygotowanym projekcie?
- Kiedy i co jest potrzebne do wydania warunków zabudowy budynku w zabudowie zagrodowej?
- Budowa osiedla i budynków na terenach do tego nie przeznaczonych
- Czy można ustalać decyzje o warunkach zabudowy tylko na części działki?

- Czy jeśli w planie jest zabudowa to czy może ona stanowić dostęp do drogi publicznej mimo że w planie nie ma tam drogi?
- Zapisy dotyczące kategorii dróg – czy drogi należy określać jako drogi powiatowe czy jako zbiorcze?
- Kto powinien być uzgadniającym a kto opiniującym?
- Sytuacja: Czy mogłabym prosić o jakieś informacje na temat 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. Wydawałoby się, że nie jest to dopuszczalne, bo jest to łączenie funkcji?

### **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 żądają decyzji o urządzeniach melioracyjnych pod warunki zabudowy gdy nie wymagane jest na to pozwolenie? (Art. 50 planowania przestrzennego w powiązaniu z prawem wodnym?)

### **Procedura i projekt przygotowania planu miejscowego oraz najczęściej popełniane błędy**

- Jakie są procedury linii orzeczniczych?
- Zasady sporządzania planów i studiów
- Co w sytuacji gdy po uchwaleniu planu miejscowego następuje jego zmiana – czy jeden i drugi plan traci ważność?
- Co zrobić żeby w wyniku wniesienia skarg/uwag plan miejscowy nie wymagał konieczności ponowienia uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu?
- Jakie zmiany po wniesieniu uwag dotyczące planów miejscowych nie wymagają procedury i ponowienia uzgodnień?
- Na jakich portalach powinno się umieszczać projekt planu miejscowego? (ekoportal/ BIP/ inne?)
- 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 uchwalać 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 wysyłać do uzgodnień projekt planu zagospodarowania przestrzennego jeśli studium jest już uchwalone?
- Jakie błędy powodują, że plan miejscowy jest unieważniony?
- Wyznaczanie w planach miejscowych dróg wewnętrznych
- Czy na samorządzie spoczywa obowiązek wykupu i urządzania dróg wewnętrznych?

- Czy można w planie miejscowym wydzielić drogi wewnętrzne?
- Procedury – gdzie uniknąć wpadek?
- Jakie są ograniczenia projektowania nowych terenów pod budownictwo?
- Do jakich instytucji wysyłać 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
- Jeśli uzdrowisko zajmuje obszar gminy zarówno miejskiej i wiejskiej – jaki dokument planistyczny rozstrzygnął by czy przy każdym pozwoleniu na budowę jest wystarczająco dużo przestrzeni biologicznie czynnej?
- 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 miałyby wyglądać protokół w dyskusji online? (udokumentowanie dyskusji publicznej)
- Sytuacja w momencie gdy projekt planu jest w opracowaniu i zostaje wydane pozwolenie na budowę i przeznacza 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? Czy będą wchodziły jakieś zmiany?
- Czy obecnie należy robić plany miejscowe czy czekać do zmiany ustawy?
- Zapisy odnośnie stref przewietrzania – czy gminy mają prawo uchylać zakaz zabudowy? (podkreślone – ten sam temat)
- Czy są jakieś przepisy na których można się opierać?

### **Nowe trendy post COVIDowskie**

- Omówienie ustawy COVID
- Jak powinno wyglądać miasto post COVIDowe?
- COVID-19 a procedury planistyczne
- Tarcza antykryzysowa 4.0
- Wyjaśnienie spraw wyroków sądów odnośnie spraw COVIDowskich
- Fotowoltaika na gruntach rolnych
- Czy fotowoltaika jest urządzeniem czy obiektem?
- Nowelizacja ustaw o drogach/uwarunkowania środowiskowe

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

- Jaka dokumentacja jest potrzebna do rozbudowy stacji bazowych telefonii komórkowych tego samego operatora lub innego operatora?

## **Zgłoszenia - projekt budowlany (art. 29 w starym) - lokalizacja pozostałych budynków, które wymagają zgłoszenia w powiązaniu z warunkami technicznymi**

- Budowa osiedla i budynków na terenach do tego nie przeznaczonych
- Ustawa o planowaniu przestrzennym z planem obowiązującym dla całego miasta w stosunku do specustawy mieszkaniowej
- Czy można ustalać decyzje o warunkach zabudowy tylko na części działki?

## **Prowadzący:**

Bogumił Postawski - kierownik referatu ds. procedury formalno-prawnej w Wydziale Planowania Urzędu Miasta Lublina. Radca prawny, od 14 lat pracownik samorządowy. Specjalista w zakresie procedur planistycznych, prawa budowlanego, ochrony zabytków. Autor ocen aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Członek Towarzystwa Urbanistów Polskich.

*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*