

Specustawa mieszkaniowa - jak powinna wyglądać decyzja o pozwolenie na zabudowę? Co uwzględnić w gminnej uchwale o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych? Jak napisać gminną uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej? Opracowanie wniosku Lex deweloper.

Wideoszkolenie skierowane do Urzędów Miast i Gmin do wydziałów Planowania przestrzennego, Budownictwa oraz Inwestycji.

Nie będziemy omawiać „suchych” przepisów specustawy!

Na naszym szkoleniu opowiemy Państwu, jak stosować przepisy specustawy mieszkaniowej oraz omówimy temat decyzji o warunkach zabudowy. Zaletą szkolenia jest program będący zbiorem pytań postawionych przez pracowników urzędów miast i gmin. Skupimy się na udzielaniu odpowiedzi na pytania zawarte w programie.

W programie m.in.:

- Opracowanie wniosku LEX DEWELOPER
- Czy każdy teren nadaje się pod lokalizację? Jakie tereny są brane pod uwagę?
- Jak dobrze napisać uchwałę o ustalenie lokalnych standardów urbanistycznych?
- Czy w budynkach objętych inwestycją mieszkaniową, może być prowadzona działalność usługowa lub handlowa?
- Co w sytuacji, gdy nie została zbadana zgodność warunków, a potem okazuje się, że budynek stoi w złym miejscu i np. zasłania sąsiadom widok?
- Jak powinna wyglądać decyzja o pozwolenie na zabudowę?
- Jak napisać gminną uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

Szczegółowy program szkolenia:

LEX DEWELOPER - czy inwestorowi opłaca się korzystać ze specustawy mieszkaniowej? Czy lepszym rozwiązaniem dla niego jest korzystanie z obecnych zasad?

- Opracowanie wniosku LEX DEWELOPER
- Jakie są zasady funkcjonowania tej specustawy?
- Jakie obowiązki urzędnika wynikają ze specustawy?
- Czy można zastosować specustawę do innej inwestycji, która jest już w toku? Jeżeli tak, to w jaki sposób?
- Kto i w jaki sposób może skorzystać z nowych regulacji ?
- Jak wygląda cała procedura po stronie urzędników?
- Czy dzięki specustawie ceny mieszkań ulegną zmianie?
- Jakie są wady specustawy?

- Jakie obowiązki nakłada specustawa na inwestora?
- Czy specustawa rzeczywiście przyspieszy budowę mieszkań programu – Mieszkanie Plus?
- Czy każdy teren nadaje się pod lokalizację? Jakie tereny są brane pod uwagę?
- 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
- W jakich przypadkach gmina może odmówić wydania zgody/podjęcia uchwały?
- Jakich gruntów dotyczy specustawa? Jakie tereny są wyłączone z inwestycji mieszkaniowych?
- Co według specustawy obejmuje inwestycję mieszkaniową?
- Czy w budynkach objętych inwestycją mieszkaniową, może być prowadzona działalność usługowa lub handlowa? Jeżeli tak, to jaki warunki muszą zostać spełnione?
- Czy plany zagospodarowania przestrzennego można korygować później? Jeżeli tak, to w jakim zakresie?
- Projektowanie przesyłu sieci – kto będzie odpowiedzialny za przyłączenie sieci do budynków?
- Jakie znaczenia mają uzgodnienia i opinie?
- Czy uzgodnienia i opinie mogą być wydawane w formie postanowienia?
- Do kogo wysyłać pisma uzgodnieniowe?
- Jak powinna wyglądać decyzja o pozwolenie na budowę? Co powinna zawierać? Jakie są najważniejsze elementy? Do kogo są kierowane dokumenty o uzgodnienia?
- Co może wchodzić w zakres inwestycji towarzyszącej?
- Czy wieżowce są inwestycją towarzyszącą?

Jakie wymogi musi spełnić inwestor, aby uzyskać pozwolenie na budowę?

- Co określają lokalne standardy urbanistyczne?
- Co wziąć pod uwagę przy określaniu standardów?
- W jakim zakresie, i czy w ogóle mogą one dotyczyć inwestycji towarzyszących?
- Jakie są przykładowe standardy urbanistyczne? Omówienie na przykładzie uchwał o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych
- Czy standardy są jednolite dla całego kraju, czy może są one różne dla każdego regionu?

Jak dobrze napisać uchwałę o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych?

- Jaki element jest najważniejszy? Co uwzględnić w gminnej uchwale o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych? Co powinna zawierać taka uchwała? Czego nie powinno zabraknąć?
- Zapis odnośnie maksymalnej i minimalnej powierzchni mieszkania – czy chodzi o jedno mieszkanie, czy o wszystkie mieszkania łącznie?
- Zaklasyfikowanie, czy obiekt może być wybudowany zgodnie ze specustawą. Jakie powinny być parametry, odległości np. od szkoły?
- Czy lokalne standardy urbanistyczne można rozszerzać na inne inwestycje, które powstają?
- Rozstrzygnięcia nadzorcze wojewodów dotyczące wskaźników urbanistycznych – jak to wygląda?

Procedury - czy nowe przepisy narzucają na urzędników więcej obowiązków?

- Jak sprawdzić prawidłowość wniosku?
- Czego można wymagać od inwestora?
- Co jest wymagane obligatoryjnie we wniosku, a czego można wymagać dodatkowo?
- Czy na etapie weryfikacji wniosku można wskazać błędy, czy dopiero przy wydawaniu pozwolenia na budowę przez starostwo oni się tym zajmą?

- Co zrobić, gdy jest coś do poprawy we wniosku?
- Czy inwestor musi jakoś wykazać, że spełnia wymogi np. jest 3 km do szkoły (i tak rzeczywiście jest), czy wystarczy, że wpisze to we wniosku?
- Czy inwestor może wystąpić o pozwolenie na budowę bez uchwały lokalizacyjnej?
- Jakie uzupełnienia są wymagane do wniosku?
- Jakie dokumenty inwestor musi załączyć wraz ze wnioskiem?
- Co urzędnicy mogą sprawdzać, aby nie przekroczyć granicy kompetencji wynikających z ustawy?
- Czy można złożyć osobny wniosek na inwestycję towarzyszącą?
- Czy przed uchwałą należy badać zgodność wniosku z warunkami technicznymi?
- Co w sytuacji, gdy nie została zbadana zgodność warunków, a potem okazuje się, że budynek stoi w złym miejscu, i np. zasłania sąsiadom widok? Czy sąsiad może wystąpić o odszkodowanie? Kto poniesie wtedy konsekwencje?
- Inwestor składając wniosek opisuje we wniosku inwestycji, gdzie będzie miał przyłączenie sieci, czy musi to być opis, czy musi to być poparte różnymi opiniami lub warunkami technicznymi?
- Zakres załącznika graficznego – czy to musi być o zagospodarowaniu określonego obszaru, czy może być stworzony przez Prezydenta Miasta w zakresie ogólnym?
- Czy można pozostawić bez rozpatrzenia wniosek, który jest niekompletny?
- Przykład – urząd wzywa wnioskodawcę o uzupełnienie wniosku, ale wnioskodawca nie robi tego w wyznaczonym terminie – co dalej z takim wnioskiem?
- Jakie problemy dla urzędników mogą pojawić się w trakcie całego postępowania ?
- Wniosek o budowę na terenach, które mają przeznaczenie, ale nie mieszkaniowe np. pod produkcję, jakie ma obowiązki gmina?
- Jak liczyć terminy procesowe? Czy są to dni robocze, czy dni wolne od pracy?
- Pisma uzgodnieniowe – czy inwestor w fazie koncepcyjnej powinien wystąpić o udostępnienie dróg publicznych lub mediów? Jeżeli tak, to jakie dokumenty powinien zawrzeć?
- Czy uwagi i opinie trzeba przysyłać w terminie 3 dni, czy można zebrać wszystkie opinie i przesłać wszystko za jednym razem, po upływie tych 3 dni?
- Kto może sporządzić koncepcję urbanistyczno – architektoniczną? Czy są jakieś specjalne wymagania?
- Co inwestor musi wykazać w koncepcji urbanistyczno – architektonicznej? Co taka koncepcja musi zawierać? Czego nie może tam zabraknąć?
- Inwestor ma obowiązek przez 5 lat zapewnić dojazd do szkoły i przedszkoli dzieciom, jeżeli w pobliżu nowo wybudowanych mieszkań nie będzie szkoły ani przedszkola, lub płacić urzędowi za dowóz dzieci. Po upływie tych 5 lat, obowiązek spada na gminę – **czy gmina może nie podpisać umowy z inwestorem?**

Gminna uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

- Jak napisać gminną uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej?
- Jakie powinny być parametry techniczne? Co to są parametry techniczne ?
- Na ile można dorzucać coś od siebie do uchwały, czy musi być przepisane wszystko ze wniosku?
- Co powinna zawierać gminna uchwała o ustaleniu lokalizacji mieszkaniowych i towarzyszących? Co powinno się znaleźć w takiej ustawie, a co nie? Przykładowe zapisy
- Jak rada odmówi uchwalenia uchwały, to czy podejmować taką uchwałę odmawiającą?
- Co powinno zostać załączone do uchwały o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej?
- Omówienie na przykładach uchwałę lokalizacyjną

- Na jakiej podstawie rada może odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej?

Prowadzący:

Bogumił Postawski - kierownik referatu ds. procedury formalno-prawnej w Wydziale Planowania Urzędu Miasta Lublina. Radca prawny, od 12 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