



WARSZTATY DLA INWESTORÓW

2017-04-05

Wydział Architektury i Urbanistyki UMK, poczynając od lipca 2013 r. proponuje dodatkową formułę kontaktów z Projektantami i Inwestorami, którzy przygotowują i składają wnioski o WZiZT, pozwolenie na budowę czy też zgłaszają zamiar wykonania robót budowlanych. Formuła ta będzie miała charakter cyklicznych, otwartych spotkań - warsztatów, w ramach których omawiane będą problemy związane z postępowaniami prowadzonymi w Wydziale Architektury i Urbanistyki.

Obok formalnych kontaktów ze stronami w ramach konkretnych postępowań, istnieje bowiem potrzeba prowadzenia cyklicznych, mniej sformalizowanych dyskusji i umożliwienia wymiany informacji nie związanej bezpośrednio z konkretnymi sprawami lecz generalnie ze sposobem prowadzenia poszczególnych procedur. Spotkania takie dają możliwość zgłaszania uwag i postulatów a nam możliwość przedstawiania uwarunkowań formalno-prawnych, proceduralnych, organizacyjnych czy też aktualnego orzecznictwa. Ich celem jest udoskonalenie komunikacji między wydziałem a osobami zainteresowanymi uzyskaniem stosownych decyzji związanych z procesem inwestycyjnym.

Dotychczas odbyło się 16 spotkań z cyklu "Warsztaty dla Inwestora":

5 kwietnia 2017r.

Poruszano następujące tematy:

- zmiany w przepisach dotyczące zakresu koniecznych do uzyskania rozstrzygnięć administracyjnych na budowę zjazdu,
- sytuacje, w których wymagane jest przedłożenie projektu odwodnienia wykopów do pozwolenia na budowę.

18 listopada 2016r.

Tematami spotkania były wybrane problemy interpretacyjne pojawiające się na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę:

- Tytuł prawny do dysponowania nieruchomością na cele budowlane a przeznaczenie terenu w umowie o użytkowaniu wieczystym.
- Rozbieżności pomiędzy ustaleniami ogólnymi a szczegółowymi planów miejscowych.
- Czy można zaprojektować garaż podziemny, jeśli taka forma parkowania nie była ujęta w decyzji WZ?
- Termin wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę w przypadku zmiany tej decyzji w oparciu o art. 36a Prawa budowlanego
- Zakres kontroli organu I instancji części architektoniczno-budowlanej projektu budowlanego.
- Zakres zmiany decyzji o p.n.b. – art. 36a, kiedy organ nie może zmienić decyzji.
- Zmiana pozwolenia na budowę wydanego na podstawie decyzji WZ, a uchwalenie MPZP – co się stosuje do zmiany w trybie art. 36a Prawa budowlanego.
- Procedura w przypadku wznowienia postępowania w oparciu o art. 145 § 1 pkt 4 kpa
- Kiedy właściciel działki obciążonej służebnością dojazdu jest stroną postępowania?
- Jak należy liczyć powierzchnię zabudowy w przypadku częściowego zagłębienia budynku



w terenie.

- Prawidłowe wykazanie zgodności projektowanej wysokości obiektu z ustaleniami mpzp i warunkami zabudowy.
- Obszar oddziaływania obiektu w przypadku infrastruktury technicznej.
- Co to znaczy zabudowa bliźniacza.

11 kwietnia 2016r.

Spotkanie poświęcone było następującym tematom:

- Opłaty legalizacyjne w sytuacji naruszenia przepisów prawa,
- Wydawanie decyzji pozwoleń na budowę w kontekście ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w szczególności dotyczących wysokości budynków) i warunków technicznych oraz wykorzystanie pojęć definiowanych w słownikach ustawowych (w szczególności dotyczących nasłonecznienia),
- Zasady działania Zespołu Urbanistycznego w ramach postępowań WZ i ULICP.

27 listopada 2015r.

Tematem głównym spotkania były kwestie uzgodnienia projektu decyzji WZ i ULICP w trybie art. 53 ust.4 pkt 5 oraz pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz pozwolenia na budowę dla jednego obiektu budowlanego – etapowanie inwestycji i zmiana pozwolenia na budowę.

9 lipca 2015r.

Tematem głównym spotkania były zmiany w ustawie Prawo budowlane, ze szczególnym uwzględnieniem tematyki dotyczącej uzgodnień (ich formy) projektów budowlanych w zakresie „drogowym”.

20 maja 2015r.

Spotkanie poświęcone było następującym tematom:

- zmiany w prawie budowlanym ze szczególnym uwzględnieniem tematyki określania obszaru oddziaływania obiektów budowlanych i wynikającej z tego problematyki wskazywania stron postępowania,
- mapy zagrożenia powodziowego i wynikające z przekazania ich Prezydentowi Miasta Krakowa obowiązki w postępowaniu o uzyskanie decyzji wz i ulicp.

13 lutego 2015r.

Spotkanie poświęcone było następującym tematom:

- polityka planistyczna miasta – plany sporządzane,



- rozpoznawanie wniosków o uzyskanie decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy w czasie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zawieszenie postępowania.

27 listopada 2014r.

Spotkanie poświęcone było następującym tematom:

- procedura zgłoszenia budowy oraz wykonywanie robót budowlanych ze szczególnym uwzględnieniem kwestii remontów,
- zabudowa śródmiejska i obszar śródmiejski,
- ustalanie stron postępowania,
- zmiana ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę w przypadku wejścia w życie planu miejscowego wykluczającego inwestycję,
- potrzeba uzyskiwania zamiennego pozwolenia na budowę w przypadku wykonywania projektów aranżacji powierzchni biurowych przed dokonaniem odbioru budynku, który w projekcie budowlanym projektowany został w standardzie core & shell.
- zgodność projektu budowlanego z zapisem decyzji środowiskowej uzyskanej przed wystąpieniem o decyzję wz,
- etapowanie inwestycji ze szczególnym uwzględnieniem nakładania się na siebie zakresów poszczególnych etapów.

18 września 2014 r.

Spotkanie pt. „Wpływ zmian w Prawie geodezyjnym na proces inwestycyjny”. Do udziału w spotkaniu zaproszona została Pani Maria Kolińska - Dyrektor Wydziału Geodezji UMK oraz Pani Beata Słomka-Szczygieł – Kierownik Zespołu Uzgadniania Dokumentacji Projektowej. Tematem przewodnim warsztatów były zmiany zasad i opłat związanych z udostępnianiem informacji z zasobu geodezyjnego i kartograficznego, omówiono także zmiany z sposobie uzgadniania usytuowania sieci uzbrojenia terenu. Dodatkowym zagadnieniem poruszonym na spotkaniu była zmiana regulacji prawnych, która wprowadziła ponowną konieczność wyłączania gruntów z produkcji rolnej położonych na terenach miejskich.

26 czerwca 2014 r.

Spotkanie poświęcone zostało istotnym i nieistotnym odstępniom od zatwierdzonego projektu budowlanego. Poruszono także zagadnienia związane z zakresem i formą projektu budowlanego zamiennego. W spotkaniu uczestniczyli przedstawiciele Powiatowego Nadzoru Budowlanego. Omówione zostały także zagadnienia dot. zakresu i formy inwentaryzacji budynku dla wyodrębnienia lokali mieszkalnych oraz wniosku PnB.



4 kwietnia 2014 r.

Tematem przewodnim spotkania były zagadnienia związane z zapisami ustaleń planu, stąd gośćmi tych warsztatów byli przedstawiciele Biura Planowania Przestrzennego. Dodatkowo, zagadnieniem poruszonym na tym spotkaniu było etapowanie inwestycji na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. W trakcie spotkania scharakteryzowano plany miejscowe oraz Studium.

20 lutego 2014 r.

Tematem głównym spotkania był Powiatowy Zasób Geodezyjno-Kartograficzny w aspekcie procesu budowlanego. Do udziału w spotkaniu zaproszony został Wydział Geodezji. Omówione zostały tam tematy zgłoszone przez zainteresowanych w ostatnim czasie, tj.: sposób obliczania charakterystycznych parametrów inwestycji na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę, w kontekście warunków zapisanych w decyzji WZ (powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, szerokość elewacji) oraz zagadnienia związane z etapowaniem inwestycji bądź występowaniem o pozwolenie na budowę na części terenu wskazanego w decyzji WZ.

19 grudnia 2013 r.

Tematem przewodnim były problemy związane z obsługą komunikacyjną inwestycji, ujawniające się na etapie uzyskiwania decyzji wzięt oraz pozwolenia na budowę, warunki nakładane przez ZIKiT na inwestorów, umowy na realizację inwestycji drogowych wynikające z realizacji inwestycji niedrogowej, decyzje ZRID, oświadczenia o przyłączeniu do dróg itd.

30 października 2013 r.

Tematem przewodnim spotkania były problemy dotyczące inwestycji mających wpływ lub mogących mieć wpływ na środowisko oraz wymaganych w związku z tym decyzji o uwarunkowanych środowiskowych uzyskiwanych równoległe do decyzji wzięt oraz pozwoleń na budowę. Do udziału w „Warsztatach” została zaproszona Dyrektor Wydziału Kształtowania Środowiska.

12 września 2013 r.

W odpowiedzi na zgłaszane postulaty, tematem przewodnim spotkania były problemy związane z ochroną zabytków, pojawiające się w procesie inwestycyjnym. Do udziału w „Warsztatach” został więc zaproszony Miejski Konserwator Zabytków.

24 lipca 2013 r.

Pierwsze spotkanie było inauguracją projektu i poświęcone zostało dyskusji na tematy zgłaszane na bieżąco przez jego uczestników.