

# Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy po reformie systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego

-wprowadzonej ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**UWAGA! Szkolenie hybrydowe: stacjonarne i online**

## Cel szkolenia:

W dniu 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023 r. poz. 1688). Ustawą tą wprowadzono szereg istotnych zmian w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U.2023 r. poz. 977 ze zm.). Przeprowadzone zmiany mają na celu uproszczenie, ujednoczenie i przyspieszenie procedur planistycznych.

Przedmiotem szkolenia jest omówienie wpływu zmian wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. na procedury ustalania lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz ustalania warunków zabudowy, a w szczególności omówienie problemów występujących w okresie przejściowym, tj. do czasu uchwalenia planów ogólnych gminy. W praktyce pojawiło się wiele problemów, publikowane są także pierwsze wyroki odnoszące się do zmienionych regulacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów przejściowych.

W szczególności zwrócona zostanie uwaga na kwestie związane z przeprowadzeniem analizy urbanistycznej na podstawie znowelizowanego art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ze zm.), a także nowego rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w tym zakresie. Konieczne jest zwrócenie uwagi na różnice w opracowaniu analizy urbanistycznej uzależnione od daty wszczęcia postępowania; inne zasady są w sprawach wszczętych przed dniem 3 stycznia 2022 r.; inne dla spraw wszczętych po tym dniu, a przed 24 września 2024 r.; jeszcze inne dla spraw wszczętych po dniu 24 września 2024 r. Różnice te odnoszą się m.in. do podstaw prawnych analizy urbanistycznej, zasad ustalania frontu działki/terenu oraz granic obszaru analizowanego. Planowane rozporządzenie przewiduje nowe zasady ustalania linii zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości zabudowy, geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych), minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania. Zgodnie z projektem rozporządzenie to wejdzie w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia, przewidywana szybkość obowiązywania nowych przepisów nakazuje szczegółowe przeanalizowanie ich jeszcze przed ogłoszeniem w Dzienniku Ustaw. Omówione zostaną także badane w toku analizy urbanistycznej warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy, w tym kontynuacja funkcji, wskaźników i parametrów, dostęp do drogi publicznej, uzbrojenie terenu, ochrona gruntów rolnych i leśnych.

## Odbiorcy szkolenia:

Pracownicy gmin (urzędy gmin, urzędy miast i gmin, urzędy miasta).

## Program szkolenia:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023 r. poz. 1688) – założenia

Wykładowca:

**Jacek Jaremko**

- członek etatowy  
SKO w Rzeszowie

Termin i miejsce:

**11 września 2024  
(Śr), godz. 10:00**

**Szkolenie  
stacjonarne:**

**Restauracja  
BOHEMA,  
Rzeszów,  
ul. Okrzei 7**

**Cena: 330 zł**  
[w cenie materiały  
szkoleniowe i poczęstunek]

**online:**

**(Recepcja  
9:15÷9:45)**

**Cena: 280 zł**  
[w cenie materiały szkoleniowe]

**Zgłoszenia:**

**1. telefonicznie:**

**17 85 218 62**

**2. e-mail:**

**szkolenia@betakom.org**

**http://betakom.org**

**zgłoszenie elektroniczne  
wymaga potwierdzenia  
przez BETAKOM**

dotyczące gminnych aktów planowania przestrzennego, informacje ogólne i wstępne, nowe definicje ustawowe.

2. Wniosek inwestora. Wszczęcie postępowania, stosowanie art. 64 § 2 K.p.a.
3. Strony postępowania w sprawach o ustalenie warunków zabudowy; nowe brzmienie art. 53 ust. 1 upzp – konsekwencje praktyczne; zasady ustalania kręgu stron postępowania z uwzględnieniem nowych regulacji art. 53 ust. 1a – 1d.
4. Uzgodnienia z organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 upzp.
5. Istota decyzji o warunkach zabudowy – art. 59 upzp. Odpowiednie stosowanie do procedury ustalania warunków zabudowy przepisów dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 64 upzp).
6. Analiza urbanistyczna na podstawie znowelizowanego art. 61 ust. 5a upzp oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ze zm.). Analiza urbanistyczna na podstawie planowanego rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W szczególności:
  - okresy regulacji wynikające z daty wszczęcia postępowania i związane z tym różnice co do podstaw prawnych analizy urbanistycznej, zasad ustalania frontu działki/terenu oraz granic obszaru analizowanego,
  - parametry i wskaźniki – ustalanie na podstawie dotychczasowych przepisów rozporządzenia wykonawczego,
  - parametry i wskaźniki – ustalanie na podstawie przepisów nowego rozporządzenia wykonawczego
7. Warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 upzpz; zasady postępowania w zakresie ustalania czy warunki te są spełnione, w szczególności w zakresie:
  - dostępu do drogi publicznej,
  - uzbrojenia terenu,
  - przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
  - sąsiedztwa sieci.
8. Zawieszenie postępowania w sprawie warunków zabudowy.
9. Przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy – nowa regulacja art. 63 ust. 5 upzp.
10. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup>.
11. Ewentualne inne zagadnienia; podsumowanie, zapytania, sprawy indywidualne.