



SPECUSTAWA MIESZKANIOWA

czyli ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Seminarium planistyczne, Katowice 2018
Bożena Gindera-Malicka
Śląski Urząd Wojewódzki w Katowicach

NAJWAŻNIEJSZE ZAŁOŻENIA SPECUSTAWY

Dzięki specustawie mieszkaniowej można:

- ✘ uzyskać ułatwienia dla całego przedsięwzięcia obejmującego budowę, zmianę sposobu użytkowania, czy też przebudowę,
- ✘ w wyniku takich działań powinien powstać budynek lub **budynki mieszkalne** wielorodzinne lub zespoły budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- ✘ ułatwienia będą służyć wszystkim inwestorom budowlanym, przy spełnieniu odpowiednich standardów urbanistycznych,
- ✘ specustawa skróci okres przygotowania inwestycji z pięciu lat do tylko jednego roku.

INWESTYCJA MIESZKANIOWA =

min. **25** mieszkań



Zabudowa wielorodzinna

min. **10** domów



Zabudowa jednorodzinna

lub

W budynkach tych inwestycji (lub w samodzielnym obiekcie budowlanym o pow. sprzedaży nie większej niż 2000 m²) **mogą zostać wyodrębnione części pod:**

działalność handlową lub usługową

(max 20% pow. użytkowej wszystkich lokali w budynkach objętych inwestycjami)

INWESTYCJE TOWARZYSZĄCE :

- ✘ Inwestycje w zakresie budowy, przebudowy lub remontu:
 - sieci uzbrojenia terenu
 - drogi publicznej
 - obiektów infr. publicznego transportu zbiorowego
 - obiektów infr. społecznej (żłobki, przedszkola, szkoły itp.)
 - obiektów służ. działalności pożytku publicznego
 - obiektów sportu i rekreacji
 - terenów zieleni urządzonej

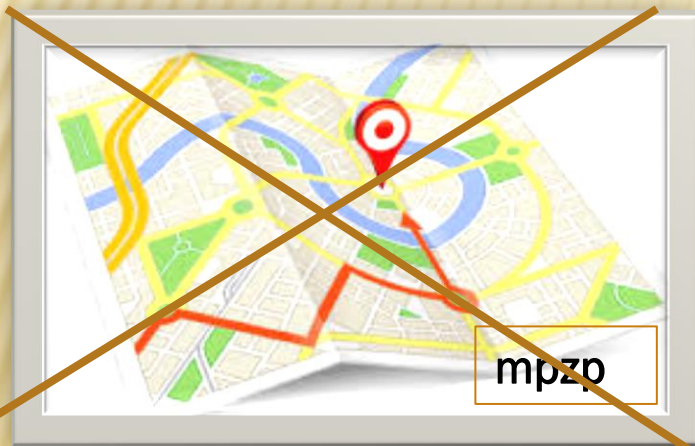
- ✘ Służące obsłudze mieszkańców budynków inwestycji mieszkaniowej

JAKIE WARUNKI BĘDĄ MUSIELI SPEŁNIĆ INWESTORZY?

- ✘ Przygotowanie do realizacji inwestycji mieszkaniowej obejmuje sporządzenie koncepcji **urbanistyczno-architektonicznej**, uzasadniającej rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.
- ✘ Ustawa nie precyzuje jak należy rozumieć "okolicę, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana".

WAŻNE!

Inwestycja z
pominięciem ustaleń
planu miejscowego



Zgodność ze studium - brak
sprzeczności



- ✘ Nie dotyczy to byłych terenów kolejowych, wojskowych, produkcyjnych lub usług pocztowych.

INWESTYCJA MIESZKANIOWA/TOWARZYSZĄCA A INWESTYCJE INNYCH SPECUSTAW I OBSZARY CHRONIONE

- ✘ **Pierwszeństwo inwestycji określonych w innych specustawach**

Lokalizacja możliwa jedynie po uzyskaniu zgody inwestora innej inwestycji określająca sposób rozwiązania kolizji

- ✘ **Nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

Chyba że inwestor uzyska zgodę w trybie tych przepisów przewidujących tę ochronę

- ✘ **Grunty leśne zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych**
- ✘ **Grunty rolne poza granicami miast zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych**



STANDARBY URBANISTYCZNE

Inwestycję mieszkaniową (oraz towarzyszącą) można lokalizować gdy:

- 1) ma zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez zjazd (dostęp bezpośredni) albo za pośrednictwem drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 6 m (dostęp pośredni);
- 2) ma zapewniony, zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- 3) ma zapewniony, zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.



Droga



+



+

wodociąg

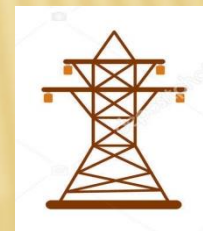


kanalizacja



+

sieć elektroenergetyczna



STANDARY URBANISTYCZNE

Wsie i miasta poniżej 100 tys. mieszkańców

- w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku publicznego transportu zbiorowego,*
- w odległości nie większej niż 3000 m od:
 - a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, **
 - b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej. **
- Tereny wypoczynku i rekreacji w odległości max 3000 m



(dot. zabudowy wielorodzinnej)

Miasta powyżej 100 tys. mieszkańców

- w odległości nie większej niż 500 m od przystanku publicznego transportu zbiorowego
- w odległości nie większej niż 1500 m od:
 - a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, **
 - b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej**
- Tereny wypoczynku i rekreacji w odległości max 1500 m

- *nie ma znaczenia czy na przystanku ma zatrzymywać się jakikolwiek autobus, może to być przystanek PKS obsługiwany raz w tygodniu czy choćby stacja kolei kursującej w okresie letnim.
- **wymóg ten uważa się za spełniony, jeżeli inwestor zobowiąże się, za zgodą rady gminy **wyrażoną w formie uchwały**, do przekazania na rzecz gminy kwoty odpowiadającej 5-letnim kosztom zapewnienia transportu i opieki w czasie przewozu dziecka, o których mowa odpowiednio w art. 32 ust. 5 lub w art. 39 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. – Prawo oświatowe

STANDARBY URBANISTYCZNE

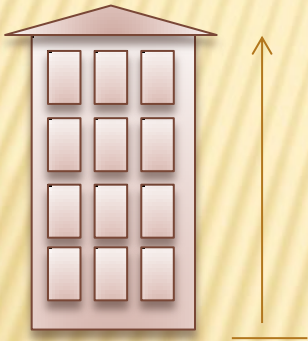
- ✘ Odległości, od przystanku, szkoły, przedszkola i terenów wypoczynku ustala się licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp.
- ✘ Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.
- ✘ Jeśli gmina wybuduje przed upływem 5 lat szkołę w pobliżu inwestycji mieszkaniowej może być wezwana przez inwestora do zwrotu części opłaty za okres brakujący do upływu 5 lat.
- ✘ Wymogi dot. szkół, przedszkoli i odległości można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

STANDARZY URBANISTYCZNE

Wysokość budynków

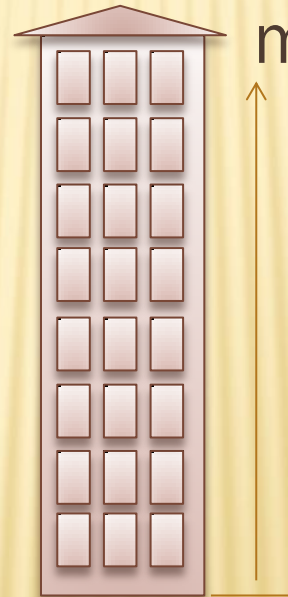
- × Wsie i miasta poniżej 100 tys. mieszkańców

max 4 kondygnacje




- × Miasta powyżej 100 tys. mieszkańców

max 14 kondygnacji



jeśli w odległości do 500 m znajdują się istniejące wyższe budynki mieszkalne to max. wysokość inwestycji mieszkaniowej wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego istniejącego

UCHWAŁA O LSU

- ✘ Wprowadzenie lokalnych standardów urbanistycznych stanowi jedno z niewielu narzędzi, które pomogą w ochronie przestrzeni przed negatywnymi skutkami uchwalonej specustawy.
- ✘ **Lokalne standardy urbanistyczne**, dotyczące wysokości zabudowy, odległości od przystanku, szkoły, przedszkola i terenów wypoczynku mogą się różnić o maksymalnie **50%** od wskaźników i odległości ustalonych w ustawie*.
- ✘ Rada gminy może określić liczbę miejsc parkingowych ych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej lub obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej.
- ✘ Uchwała o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych stanowi akt prawa miejscowego.

*Zgodnie z art. 19 ust. 2 pkt 2 ustawy

UCHWAŁA O LSU

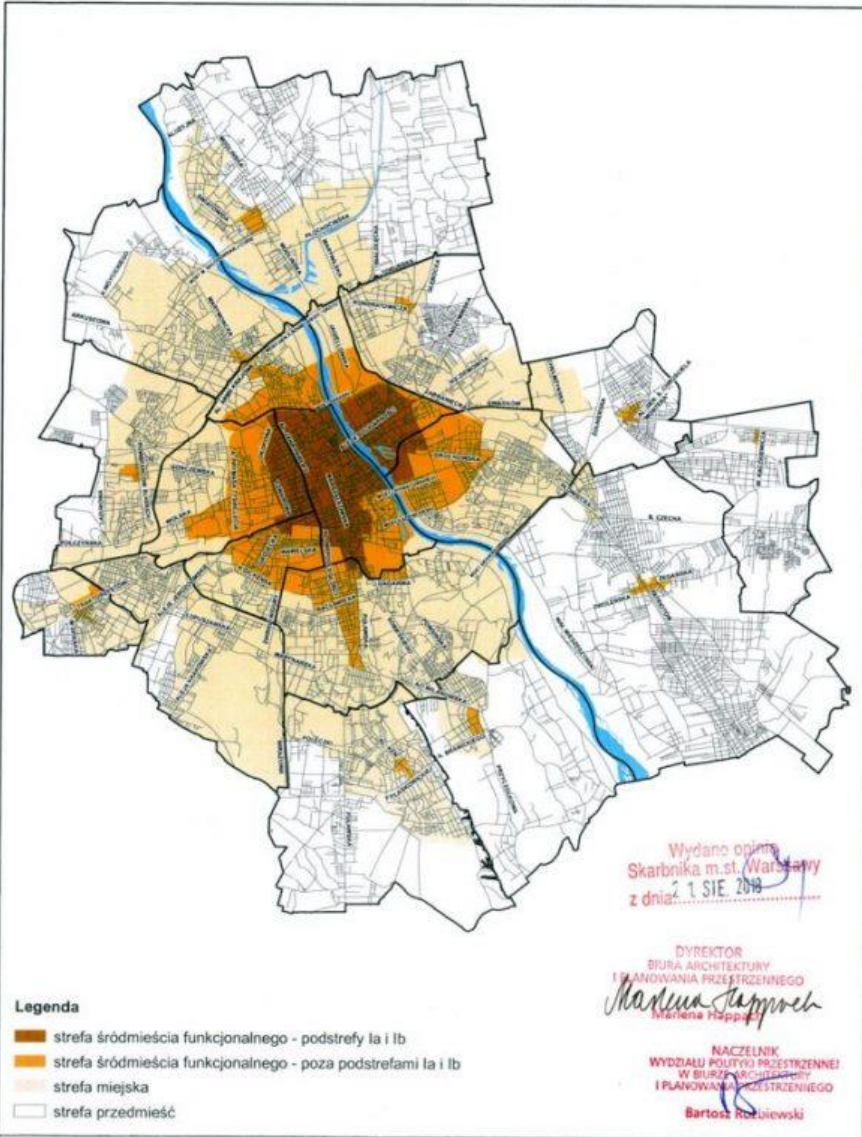
- ✘ W LSU można zmienić również wysokość budynków o maksymalnie **50%** od wskaźników ustawowych.
- ✘ W większych miastach limit wysokości wynosi 14 kondygnacji. Jeżeli w odległości 500 m od inwestycji znajdują się wyższe budynki mieszkalne, to maksymalna wysokość inwestycji będzie mogła być równa najwyższemu budynkowi mieszkalnemu w istniejącej zabudowie.
- ✘ Samorządy większych miast mogą przygotować lokalne standardy, ustalające maksymalną wysokość do maksymalnie 7 kondygnacji.
- ✘ Każdy zapis wpisu ostrzejszych standardów będzie więc stanowić naruszenie obowiązującego prawa.

**UCHWAŁA NR LXXIII/1973/2018
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

z dnia 30 sierpnia 2018 r.

**w sprawie określenia lokalnych standardów
urbanistycznych na terenie miasta stołecznego Warszawy**

**Strefy oraz podstrefy o zróżnicowanych standardach
w zakresie wymaganej liczby miejsc parkingowych**



Wśród zapisów uchwały znalazł się podział na trzy strefy: śródmieścia funkcjonalnego, miejską oraz przedmieść. W szczególności są to m.in. zmniejszenie maksymalnych odległości od przystanków komunikacji – do nawet 300 metrów w strefie śródmiejskiej, zmniejszenie odległości do szkół i przedszkoli do 800 metrów, do terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu do 750 metrów. Warszawa zdecydowała się na wspomniane wyżej ograniczenie wysokości budynków maksymalnie do 7 kondygnacji.

Wyznaczone zostały wartości dotyczące liczby miejsc parkingowych dla samochodów, zarówno dla lokali mieszkalnych, jak i działalności handlowej lub usługowej. Warszawskie lokalne standardy urbanistyczne określają również liczbę miejsc parkingowych dla rowerów dla mieszkańców oraz stojaków dla działalności handlowej i usługowej.

JAK NIE WYSOKOŚĆ



OPŁATA PLANISTYCZNA

- ✘ specustawa mieszkaniowa zmienia również uprawnienia samorządów do pobierania opłaty planistycznej za zmianę przeznaczenia terenu.
- ✘ Zarówno decyzja o warunkach zabudowy, jak i zapisy specustawy mieszkaniowej nie stanowią podstawy do pobrania opłaty planistycznej.



CZY MOŻNA ODMÓWIĆ USTALENIA LOKALIZACJI?

Z jednej strony

- ✘ Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy rada gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lokalizacji, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy
- ✘ Potrzeby mieszkaniowe nigdy nie będą zaspokojone w 100 proc., czy oznacza to, że nie można odmówić inwestorowi ustalenia lokalizacji wnioskowanej inwestycji, spełnia ona wymagania określone w specustawie?
- ✘ Ustawa szczegółowo określa zawartość wniosku i wymagane uzgodnienia, więc spełnienie tych wymagań przez inwestora utrudni radzie odrzucenie wniosku,

ZASPOKOJENIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

Potrzeby mieszkaniowe traktowane jako jedna z wielu potrzeb mieszkańców gminy

- ✘ stan zaspokajania potrzeb mieszkaniowych *bierze pod uwagę na równi z innymi czynnikami*, takimi jak kontekst otoczenia czy potrzeby ustanowienia terenów zielonych lub lokalizacji pożytku publicznego, obowiązek realizacji dróg publicznych –
- ✘ rada gminy dostaje narzędzie do rzetelnego przeanalizowania wniosku inwestora również pod kątem zagospodarowania przestrzeni

CO NA TO MINISTERSTWO ROZWOJU?

- ✘ Zgodnie z ustawą lokalizacja inwestycji mieszkaniowej będzie następowała wyłącznie za zgodą rady gminy.
- ✘ Brak pozytywnej uchwały rady gminy oznaczać ma veto dla inwestycji mieszkaniowej,
- ✘ Nawet jeśli inwestycja będzie zgodna ze studium, rada gminy nie musi przyjąć rozstrzygnięcia pozytywnego dla inwestora. Zgodność ze studium jest warunkiem koniecznym, ale nie jedynym.

Ale

uchwały niebędące po myśli inwestorów mogą zostać przez nich zaskarżone do sądów. – Sąd oceniając legalność uchwały, skoncentruje się na badaniu, czy zostały spełnione przesłanki jej wydania, a motywów rozstrzygnięcia poszukiwać będzie w uzasadnieniu uchwały.

Planowana inwestycja mieszkaniowa będzie związana z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. W tym elemencie przepisy ustawy są w stosunku do obecnych regulacji zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym bardziej rygorystyczne, bowiem obowiązująca procedura wydawania warunków zabudowy nie przewiduje związania inwestycji z ustaleniami ww. studium. Nie ma też przy wydawaniu warunków zabudowy partycypacji społecznej, przewidzianej w przepisach ustawy.

Ponadto, nawet w sytuacji zgodności inwestycji ze wspomnianym studium, rada gminy nie ma obowiązku podjęcia rozstrzygnięcia pozytywnego dla inwestora. Zgodność ze studium jest warunkiem koniecznym, ale nie jedynym. Dopiero analiza wszystkich wskazanych w ustawie kryteriów stanowi podstawę do podjęcia suwerennej decyzji przez radę. Rada gminy podejmując uchwałę o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, będzie brała pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wniosek inwestora będzie zatem przedmiotem oceny z punktu widzenia analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, w tym uwzględniających tam, gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Inwestycja mieszkaniowa będzie musiała spełniać wysokie standardy urbanistyczne, które ramowo zostały określone w ustawie (...). Zgodnie z ustawą lokalizacja inwestycji mieszkaniowej będzie następowała wyłącznie za zgodą rady gminy. Brak pozytywnej uchwały rady gminy oznacza weto dla inwestycji mieszkaniowej.



Mieszkanie Plus Jarocin

PRZYGOTOWANIE I REALIZACJA INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna powinna zawierać informacje dot.:

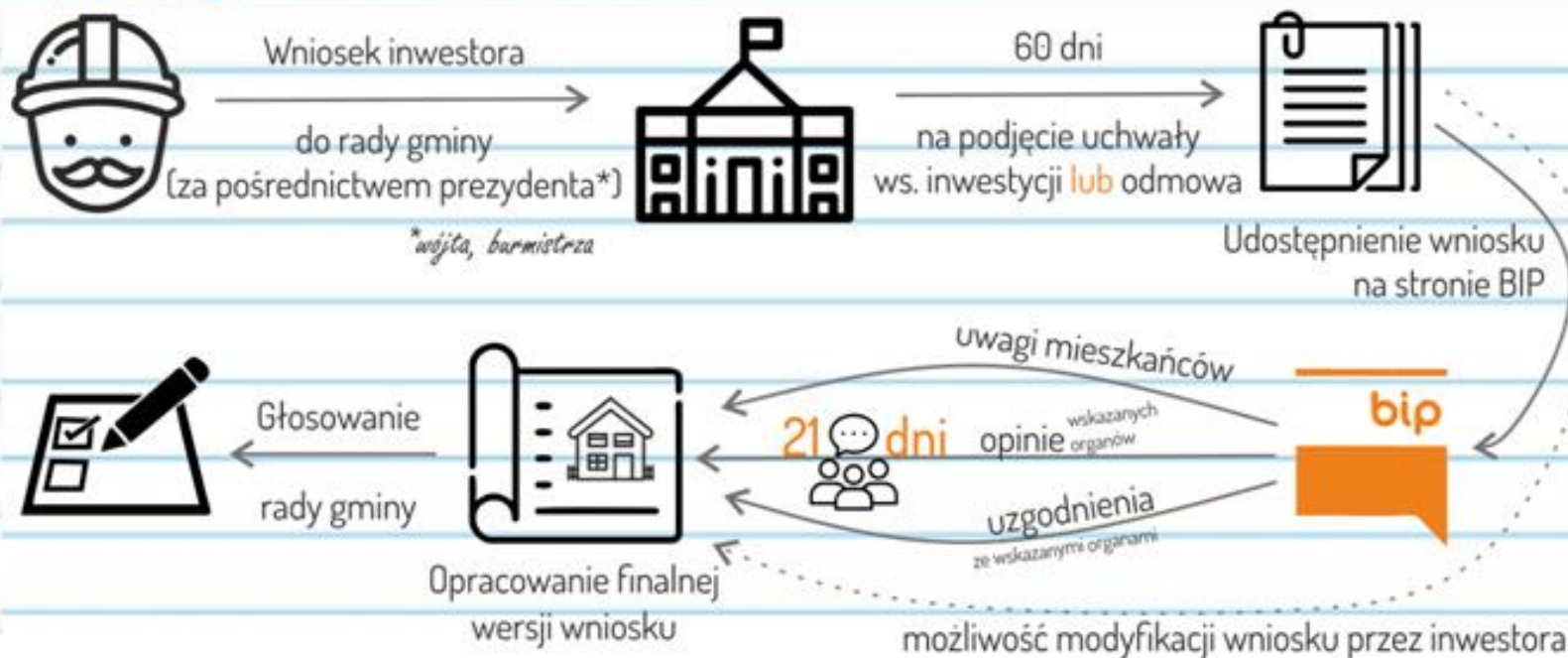
- 1) struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu (podstawowe funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu);
- 2) układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;
- 3) przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

Do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej załącza się **wizualizację** proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.



PROCEDURA PODJĘCIA UCHWAŁY O USTALENIU LOKALIZACJI

Proces



ZAKRES WNIOSKU

Wniosek zawiera:

- 1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej (ewentualnie ewidencyjnej), obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;
- 2) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;
- 3) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;
- 4) określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;
- 5) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;
- 6) analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;
- 7) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej;
- 8) wskazanie nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;
- 9) wskazanie nieruchomości, w stosunku do których w decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma nastąpić ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości;
- 10) wskazanie nieruchomości, których zajęcie będzie konieczne dla realizacji infrastruktury;
- 11) wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje mpzp;
- 12) wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów kolejowych, pocztowych, wojskowych, produkcyjnych oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;
- 13) wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom urbanistycznym.

DO WNIOSKU DOŁĄCZA SIĘ:

- ✘ koncepcję urbanistyczno-architektoniczną;
- ✘ oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami z innych specustaw
- ✘ Uzgodnienie zarządcy infrastruktury kolejowej/portowych, w przypadku realizacji inwestycji na terenach kolejowych/portowych;
- ✘ decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana;
- ✘ Porozumienie dot. realizacji przez gminę inwestycji towarzyszących, o ile zostało zawarte.

Gdy wniosek nie spełnia wskazanych wymogów, wójt (burmistrz, prezydent miasta) wzywa do usunięcia braków formalnych wskazując termin na ich usunięcie, nie dłuższy jednak niż 14 dni, pouczając jednocześnie, że nieusunięcie tych braków spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI

- ✘ zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów,
- ✘ planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
- ✘ charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;

W TOKU POSTĘPOWANIA ...

- ✘ Informację o zamieszczeniu wniosku w BIP wójt (burmistrz, prezydent miasta) podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.
- ✘ Do wniosku można zgłosić uwagi, ale ani wójt ani rada gminy tych uwag nie rozpatruje.
- ✘ Wniosek podlega opiniowaniu i uzgadnianiu ale uzgodnienie jest wymagane wyłącznie z geologiem (odnośnie złóż kopalin), konserwatorem zabytków i zarządcą drogi.
- ✘ Opinie i uzgodnienia wójt (burmistrz, prezydent miasta) przekazuje inwestorowi nie później niż w terminie 3 dni od ich otrzymania.
- ✘ Modyfikacja wniosku – ponowienie opiniowania i uzgadniania jednak już bez konsultacji społecznych.
- ✘ Jeżeli uchwała o ustaleniu lokalizacji nie może być podjęta w terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku, przewodniczący rady gminy jest obowiązany w tym terminie powiadomić inwestora, podając powody opóźnienia oraz wskazując nowy termin podjęcia uchwały, nie dłuższy jednak niż 30 dni od dnia upływu terminu.

UCHWAŁA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

- ✘ podlega publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym;
- ✘ wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia jej opublikowania decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina informuje inwestora o wygaśnięciu uchwały;
- ✘ wiąże organ wydający pozwolenie na budowę;
- ✘ nie rodzi praw do terenu, nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich*;
- ✘ W odniesieniu do określonego terenu rada gminy może podjąć więcej niż jedną uchwałę.

Skarga, o której mowa w art. 101 ustawy o samorządzie gminnym może być wniesiona w terminie 30 dni od dnia opublikowania uchwały lub przekazania tej uchwały inwestorowi.

przekazanie akt i odpowiedzi na skargę następuje w terminie 15 dni od dnia otrzymania skargi,
WSA rozpatruje skargę w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania akt

**Informację tej treści zamieszcza się w uchwale*

UCHWAŁA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ

- ✘ Procedura taka sama jak w przypadku uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- ✘ wiąże zarządcę drogi w zakresie zezwolenia na zajęcie pasa drogowego w celu umieszczenia w pasie drogowym uzbrojenia terenu wchodzącego w skład inwestycji;
- ✘ Przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej gmina może zawrzeć z inwestorem porozumienie określające sposób realizacji inwestycji towarzyszącej;
- ✘ Zawarcie porozumienia podstawę do uznania, że wymogi dotyczące standardów lokalizacji i realizacji tych inwestycji zostały spełnione w zakresie wynikającym z tego porozumienia;
- ✘ W porozumieniu gmina może zobowiązać się do samodzielnej realizacji zadań wynikających z wniosku inwestora, jeżeli wchodzą one w zakres zadań własnych gminy zabezpieczając na ten cel środki finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Porozumienie z inwestorem zawiera wójt (burmistrz, prezydent miasta) na podstawie uchwały rady gminy.

POZWOLENIE NA BUDOWĘ INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

- ✘ do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć uchwałę,
- ✘ na wniosek inwestora w decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej właściwy organ zezwala, w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji, na usunięcie drzew lub krzewów znajdujących się na nieruchomościach objętych uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej,
- ✘ w decyzji o pozwoleniu na budowę może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ważny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony,
- ✘ może być zawarte ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości objętej uchwałą (do wniosku nie dołącza się ośw. o prawie do dyspon.),
- ✘ odwołanie od decyzji o pozwoleniu na budowę powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.
- ✘ odwołanie rozpatruje się w terminie 21 dni (skarga – jak dla uchwały)



DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ

Seminarium planistyczne, Katowice 2018
Śląski Urząd Wojewódzki w Katowicach