



## **Warsztaty dla inwestorów**

2025-02-21

**Wydział Architektury i Urbanistyki UMK**, poczynając od lipca 2013 r. wprowadził dodatkową formułę kontaktów z Projektantami i Inwestorami, którzy przygotowują i składają wnioski o decyzje o warunkach zabudowy, pozwoleniu na budowę czy też zgłaszają zamiar wykonania robót budowlanych. Formuła taka miała charakter cyklicznych, otwartych spotkań - warsztatów, w ramach których omawiane były problemy związane z postępowaniami prowadzonymi w Wydziale Architektury i Urbanistyki.

Z uwagi na sytuację epidemiczną, począwszy od maja 2020 r., spotkania przyjęły formułę online.

### **Warsztaty online:**

**25.07.2022 r.**

Interpretacja zapisów uchwały krajobrazowej - [więcej informacji](#)

**24.06.2022 r. aktualizowano 07.02.2024 r.**

Wytyczne interpretacyjne zapisów uchwały krajobrazowej - [więcej informacji](#)

**09.06.2022 r.**

Miejsca postojowe zależne - [więcej informacji](#)

**19.05.2022 r.**

Instrukcja postępowania podczas badania zgodności reklamy z przepisami tzw. uchwały krajobrazowej - [więcej informacji](#)

**17.01.2022 r.**

Zasady konieczności uzyskania decyzji warunków zabudowy, pozwolenia na budowę, zgłoszenia dla realizacji zadaszeń nad balkonami - [więcej informacji](#)

**01.12. 2021 r.**

Warunki, które muszą zostać spełnione, aby mogła być wydana decyzja ustalająca warunki zabudowy (nowelizacja art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - na mocy art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 20 kwietnia 2021 r. (Dz.U.2021.922) zmieniającej nin. ustawę z dniem 27 maja 2021 r.) - [więcej informacji](#)

**05.11.2021 r.**

Braki fiskalne - [więcej informacji](#)



Braki formalne - [więcej informacji](#)

Braki projektowe - [więcej informacji](#)

**14.06.2021 r.**

Rozbiórka instalacji gazowej wewnątrz użytkowanego budynku - [więcej informacji](#)

**11.05.2021 r.**

Określenia „bliźniak”, „zabudowa bliźniacza”, „budynek typu bliźniak” w kontekście rozwiązań architektonicznych i funkcjonalnych projektowanych budynków jednorodzinnych - [więcej informacji](#)

**04.02.2021 r.**

Co należy rozumieć pod pojęciem „dach płaski” - [więcej informacji](#)

**23.10.2020 r.**

Odstępstwa od warunków technicznych według Prawa budowlanego po nowelizacji - [więcej informacji](#)

**15.10.2020 r.**

Nowelizacja ustawy Prawo budowlane - o przepisach przejściowych - [więcej informacji](#)

**4 sierpnia 2020 r.**

Wymiary dojścia dla projektowanej zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej - [więcej informacji](#)

**9 czerwca 2020 r.**

Udostępnianie informacji publicznej – wskazówki Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK - [więcej informacji](#)

**8 czerwca 2020 r.**

Obliczanie wskaźnika powierzchni zainwestowania w przypadku budynku wspartego na filarach - [więcej informacji](#)

**19 maja 2020 r.**

Obliczanie powierzchni wynikających z zapisów miejscowego planu w przypadku, gdy projekt zagospodarowania terenu położony jest na kilku odmiennych obszarach planu - [więcej informacji](#)



**W tradycyjnej formie dotychczas odbyło się 17 spotkań z cyklu "Warsztaty dla Inwestora":**

**27 lutego 2018 r.**

Tematami spotkania były wybrane zmiany w przepisach, w szczególności Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2017 r., poz. 2285 z 8.12.2017 r.)

**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 odstępniemu 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.

[Archiwum Warsztatów dla Inwestora \(UMK AU\)](#)