



Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin

Daniel Wacinkiewicz

pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin

tel. + 4891 42 45 209, +4891 42 25 302

fax +4891 42 45 207

dwacini@um.szczecin.pl • www.szczecin.eu

Szczecin, dnia 25 kwietnia 2022 r.

**Pan
Patrik Jaskulski
Radny Rady Miasta Szczecin**

Wasz znak: BPM.I.0003.391.2022.BŚ

Nasz znak: WAIb-V.6730.5.4.2022.ER

Dotyczy: interpelacji nr 3860 w sprawie terminów wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Szanowny Panie Radny,

Odpowiadając na Pana interpelację dotyczącą terminów wydawania decyzji o warunkach zabudowy przedstawiam następujące wyjaśnienia i informacje.

Postępowanie w sprawie decyzji o warunkach zabudowy prowadzone jest w oparciu o przepisy ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Procedura wydawania decyzji o warunkach zabudowy została szczegółowo opisana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie art. 53 ust. 3 tej ustawy organ dokonuje analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wykonywania jest analiza urbanistyczna. Wykonanie analizy urbanistycznej regulowane jest przepisami 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 oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy. Na podstawie analizy sporządzany jest projekt decyzji, który podlega uzgodnieniu z organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, m.in. z regionalną dyrekcją ochrony środowiska, właściwym zarządcą drogi, wojewódzkim konserwatorem ochrony zabytków.

Z uwagi na możliwość zawieszenia postępowania na okres 9 miesięcy, zgodnie z art. 62 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, WAIb występuje każdorazowo do Biura Planowania Przestrzennego Miasta o informację dotyczącą zgodności wnioskowanych inwestycji z projektami planów miejscowych.

Powyższa procedura wymaga także uwzględnienia przepisów Kpa a więc udziału stron w postępowaniu i konieczności dochowania terminów związanych ze skutecznym doręczeniem korespondencji do stron postępowania (dotyczy to każdej czynności organu).

Jak wynika z powyższego postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy wymaga dokonania wielu czynności formalnych, co zdecydowanie wydłuża termin załatwienia sprawy. Szczególnie pracochłonne jest wykonanie, przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia wymagane przepisami, analizy urbanistycznej która jest podstawą do przygotowania projektu decyzji. Całość postępowania, włącznie z wykonaniem analizy, prowadzona jest przez pracowników Wydziału Architektury i Budownictwa.


W świetle art.35 Kpa załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej - nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania, jednak przepisy szczególne mogą określać inne terminy załatwienia sprawy (art. 35 § 4 Kpa).

Takim przepisem szczególnym jest art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określający termin wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – do 65 dni. Od 1 stycznia 2022 r. regulację taką stosuje się również do decyzji o warunkach zabudowy (art.64 ust.1 pkt.1) z tym, że termin do jej wydania wynosi maksymalnie 90 dni. Do terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu (art. 51 ust. 2c).

W 2021 roku wpłynęło do Wydziału Architektury i Budownictwa (dawniej Wydział Urbanistyki i Administracji Budowlanej) 326 wniosków w sprawie warunków zabudowy. Z tej liczby część pozostawiono bez rozpoznania z uwagi na brak uzupełnienia wniosku, część dotyczyła zmiany decyzji, część postępowań zawieszono lub kontynuowano postępowanie w 2022 roku. Wydano 171 pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji. Średni czas oczekiwania na decyzję w roku 2021 wynosił 82 dni (po uwzględnieniu odliczeń wynikających z kpa, tj. m.in. wezwań o uzupełnienie wniosku, uzgodnień projektów decyzji, okresu zawieszeń postępowania).

W 2022 roku (w terminie do 20 kwietnia) wpłynęły 94 wnioski w sprawie warunków zabudowy z czego wydano 3 decyzje o warunkach zabudowy. Średni czas oczekiwania na te decyzje wynosił 38 dni. Z pozostałej liczby wniosków część, z uwagi na brak ich uzupełnienia, pozostawiono bez rozpoznania, część postępowań umorzono. 56 wniosków jest w toku postępowania.

W 2022 roku wydano także 43 pozytywne decyzje o warunkach zabudowy dla wniosków złożonych pod koniec 2021 roku. Średni czas oczekiwania na te decyzje wynosił 89 dni.

Z powierzeniem,
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Daniel Wacinkiewicz