

WUA-III.0003.3.2021.BP

14.10.2021 r. Gorzów Wielkopolski

21.10.2021
WCR ✓ *[signature]*

**Pan
Sebastian Pieńkowski
Radny Miasta Gorzowa
Wielkopolskiego**

Odpowiadając na Pana interpelację z dnia 25 września 2021 r. (data wpływu do tut. Organu 27.09.2021 r.) dotyczącą terminów postępowań dotyczących wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji mieszkaniowych w okresie od roku 2019 r. do sierpnia 2021 r. oraz sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, informuję co następuje.

Ad 1. Zgodnie z art. 35 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kpa (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) 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, przy czym zgodnie z art. 35 § 5 w/w ustawy do terminów określonych w przepisach poprzedzających nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności, okresów doręczania (...), okresów zawieszenia postępowania, okresu trwania mediacji oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo przyczyn niezależnych od organu.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy zaliczane jest do postępowań, które wymagają szczegółowego wyjaśnienia i przeprowadzenia szeregu czynności związanych z analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. W sytuacji kiedy takie postępowanie dotyczy budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wielorodzinnego decyzja zostaje wydana w ciągu 30 dni od daty złożenia wniosku (nie wliczając terminów na odbiór korespondencji przez strony postępowania).

Potwierdzeniem takiego stanu rzeczy są ogłoszone w dn. 23 września br. wyniki XI edycji Rankingu Miast (przeprowadzonego przez Polski Związek Firm Deweloperskich), które wskazują, że Gorzów Wielkopolski znalazł się w ścisłej czołówce miast, w których czas wydawania decyzji administracyjnych związanych z procesem inwestycyjnym, w tym decyzji o warunkach zabudowy jest najkrótszy (link do artykułu: <https://eurobuildcee.com/news/49937-inwestorzy-administracja-i-ranking-miast>).

W postępowaniach administracyjnych dot. wydania warunków zabudowy zdarzają się jednak sytuacje, kiedy strony postępowania, tj. właściciele działek sąsiednich nie zgadzają się na realizację wnioskowanej inwestycji (niejednokrotnie dochodzi do konfliktu interesów pomiędzy wnioskodawcą a właścicielami działek sąsiednich) lub też żądania wnioskodawcy są rozbieżne z wynikami przeprowadzonej analizy uwarunkowań przestrzennych. W takich przypadkach postępowania administracyjne są dłuższe, w tym również z uwagi na tryb odwoławczy.

Ad 2. We wskazanym okresie w jednym przypadku postępowanie trwało dłużej niż 2 miesiące. W postępowaniu tym, wskutek dużego obszaru wskazanego do zainwestowania, obszar analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu obejmował obszar o promieniu ok. 1 km wokół wnioskowanej działki. W postępowaniu tym miała miejsce okoliczność, kiedy równocześnie z postępowaniem o wydanie warunków zabudowy toczyła się procedura planistyczna mająca na celu ustalenie przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U z 2021 r. poz. 741 ze zm.) postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można w takich sytuacjach zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy, jeśli zamierzenie inwestycyjne określone we wniosku stoi w sprzeczności z koncepcją zagospodarowania tej części miasta w procesie planistycznym. W trakcie trwającego postępowania sprawa wielokrotnie kierowana była w trybie odwoławczym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Ad 3. Obszar miasta Gorzowa Wielkopolskiego pokryty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w 55,2%, przy czym dodać należy, że obecnie sporządzane plany miejscowe bardzo często zmieniają plany już obowiązujące w danym obszarze, których ustalenia nie odpowiadają bieżącym potrzebom inwestycyjnym inwestorów, a zasady ładu przestrzennego pozwalają na zmianę takiego planu.

Plany miejscowe są wykonywane dla poszczególnych obszarów, w odróżnieniu od Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które wykonywane jest dla całego obszaru miasta.

Wielkość obszaru objętego pojedynczym planem zależy od wielu czynników, w tym od stopnia skomplikowania takiego obszaru, spójności jego zagospodarowania i ustalany jest na podstawie indywidualnych analiz poprzedzających rozpoczęcie prac planistycznych.

Proces projektowania i procedowania planu miejscowego jest procesem długoterminowym (przyjmuje się średni czas sporządzania planu ok. 1,5 roku), pracochłonnym i wymagającym dużej wiedzy, konsultacji branżowych oraz przeprowadzenia procedury określonej w przepisach prawa.

Od roku 2016 w strukturach Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego działa Pracownia urbanistyczna, w której skład wchodzi 8 stanowisk merytorycznych. Dla każdego z projektantów pracowni ustalany jest indywidualny harmonogram sporządzania wyznaczonych planów miejscowych (średnio 6 planów w jednym czasie, będących w różnych stadiach prac planistycznych). Harmonogram ten obejmuje horyzont czasowy ok. 2 lat i z uwagi na skomplikowaną problematykę planistyczną niejednokrotnie założone terminy realizacji poszczególnych etapów sporządzania planów miejscowych są wydłużane z uwagi na okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili przystępowania do prac planistycznych.

Nie ma jednak możliwości oszacowania harmonogramu dla planów, które objęłyby swym zasięgiem cały obszar Miasta, z uwagi na dynamikę potrzeb inwestycyjnych i zmieniające się, odpowiednio do uwarunkowań, kierunki rozwoju przestrzennego.

Co cztery lata sporządzana jest analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta – aktualna: uchwała Nr LXII/766/2018 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 25 kwietnia 2018 r., w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego oraz miejscowych

planów zagospodarowania przestrzennego miasta, w której zawarty jest m.in. katalog przestrzeni, dla których należy przystąpić, z uwagi na określone uwarunkowania, do wykonywania/ zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad 4. Nie ma możliwości oszacowania kosztu opracowania planów miejscowych dla obszaru całego miasta. Podkreślić należy jednocześnie, że trudno jest określić i ustalić optymalne warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, które odpowiadałyby przyszłym oczekiwaniom inwestorów. Zagospodarowywanie przestrzeni miasta jest procesem dynamicznym. Kierunki rozwoju przestrzennego określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (nowa edycja uchwalona w lutym br.) odpowiadają obecnym uwarunkowaniom przestrzennym i zidentyfikowanym potrzebom inwestycyjnym, lecz wraz ze zmieniającymi się uwarunkowaniami, należy sukcesywnie, w miarę potrzeb, weryfikować określone kierunki rozwoju przestrzennego, a w ślad za tym ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

z Up: PREZYDENTA MIASTA

Jacek Nowakiewicz.
Zastępca Prezydenta Miasta

