Poznań, 10.05.2023 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.114.2023

Nr rej.: 100523-5224

Pan  
Paweł Matuszak   
Radny Miasta Poznania

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 27 kwietnia 2023 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta Poznania do rozpatrzenia interpelację Pana Radnego w sprawie wyznaczania standardów zabudowy, uprzejmie informuję:

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy zaliczane jest do spraw o szczególnie skomplikowanym charakterze. Ustalenie warunków zabudowy każdorazowo musi być poprzedzone zebraniem obszernego materiału dowodowego, przeprowadzeniem analizy urbanistycznej oraz dokonaniem szeregu uzgodnień projektu decyzji z innymi organami – m.in. wojewódzkim konserwatorem zabytków, właściwym organem administracji geologicznej, organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych, regionalnym dyrektorem ochrony, czy właściwym zarządcą drogi.

O szczególnie skomplikowanym charakterze sprawy można mówić wówczas, gdy mamy do czynienia z zawiłym stanem faktycznym sprawy, wymagającym przeprowadzenia licznych czynności dowodowych, jak i ze złożonym, niełatwym do ustalenia stanem prawnym, wymagającym wnikliwej analizy oraz wykładni przepisów prawa.

W sprawach o skomplikowanym stanie faktycznym, w których zachodzi konieczność przeprowadzenia wielu dowodów, obowiązkiem organu jest sprawne, co nie oznacza, że zawsze szybkie, prowadzenie postępowania dowodowego, zmierzające do ustalenia stanu faktycznego pozwalającego na prawidłowe rozstrzygnięcie sprawy (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 27 września 2017 r. III SAB/Wr 20/17).

Zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym[[1]](#footnote-1), postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy (termin wydłużony z 9 miesięcy nowelizacją ustawy, która weszła w życie 23 kwietnia 2023 r.). Zawieszenie postępowania można przedłużyć na dodatkowy czas, nie dłuższy niż 6 miesięcy, jeżeli w okresie zawieszenia postępowania dokonano wyłożenia projektu planu miejscowego.

Postępowanie należy podjąć i wydać decyzję w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli:

* w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego albo
* w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono miejscowego planu lub jego zmiany.

Procedura uchwalania planu miejscowego jest ściśle określona przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie przewiduje wniosków o przyspieszenie prac nad planem przez Wydział Urbanistyki i Architektury. Natomiast w przypadku złożenia przez Inwestora wniosku o warunki zabudowy dla inwestycji, która jest sprzeczna z polityką przestrzenną Miasta – Wydział Urbanistyki i Architektury wnioskuje o uchwalenie planu miejscowego.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, natomiast sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Jednocześnie, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Oznacza to, że organ nie działa w warunkach uznania administracyjnego, lecz jest związany w tym znaczeniu, że jeżeli badając planowaną inwestycję w zaproponowanym przez Inwestora kształcie, stwierdzi zgodność tego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, to jest zobowiązany ustalić warunki zabudowy zgodnie z żądaniem inwestora. Wyznacznikiem rozstrzygnięcia merytorycznego decyzji jest więc wyłącznie zgodność planowanej inwestycji z przepisami prawa powszechnie obowiązującego. Przepisy nie przewidują również możliwości – poza ewentualnym zawieszeniem postępowania na wskazany okres – oczekiwania na uchwalenie planu, bez woli Inwestora.

Przepisy jednoznacznie stanowią więc, że podstawową przesłanką umożliwiającą organowi administracji wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym ma być realizowana inwestycja. Nie mogą rozstrzygać o tym jakiekolwiek ustalane standardy, nie ma również w tej kwestii żadnego znaczenia skala inwestycji. Podkreślić przy tym należy, że przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewidują przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy udziału Rady Miasta, czy społeczności lokalnej (poza ustalonym w konkretnej sprawie kręgiem stron postępowania).

Z wyrazami szacunku   
Z up. PREZYDENTA MIASTA   
(-) Bartosz Guss   
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Do wiadomości:   
Przewodniczący Rady Miasta

1. Dz. U. z 2022 r. poz. 503; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185 i poz. 2747 oraz z 2023 r. poz. 553. [↑](#footnote-ref-1)