

Analiza wyników ankiety dotyczącej procesu wydawania decyzji o warunkach zabudowy

(uzupełnienie Stanowiska ZGWL nr 6/2025 z dnia 23.06.2025 r.)

W nawiązaniu do stanowiska Zrzeszenia Gmin Województwa Lubuskiego nr 6/2025 z dnia 23 czerwca 2025 r., dotyczącego konieczności nowelizacji przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzono ankietę wśród gmin członkowskich. Jej celem było zebranie danych statystycznych i praktycznych uwag jednostek samorządu terytorialnego, które mogą stanowić materiał wspierający dalsze działania ZGWL i OPOS.

Wyniki badania

1. Liczba wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy

- Średnia liczba wniosków: **191**
- Najmniejsza liczba wniosków: **28**
- Największa liczba wniosków: **1168**

Wyniki wskazują na duże zróżnicowanie skali obciążenia pomiędzy gminami – od kilkudziesięciu do ponad tysiąca wniosków rocznie.

2. Średni czas trwania postępowania

- Średnia: **99 dni**
- Minimum: **30 dni**
- Maksimum: **240 dni**

W efekcie gminy mają coraz większe trudności z dochowaniem ustawowego terminu 90 dni na wydanie decyzji.

Spośród badanych gmin jedynie **13 mieści się poniżej 90 dni**, a kolejne **12 wskazało dokładnie 90 dni**, co może oznaczać dochowywanie terminu kosztem znacznego obciążenia kadry.

3. Najdłuższy czas trwania pojedynczego postępowania

- Średnia: **140 dni**
- Minimum: **40 dni**
- Maksimum: **424 dni**

Pojedyncze postępowania mogą więc trwać nawet ponad rok.

4. Liczba pracowników zajmujących się prowadzeniem postępowań

- 1 pracownik – **28 gmin**
- 2 pracowników – **7 gmin**
- Ponad 2 pracowników – **6 gmin**

Większość gmin realizuje te zadania w oparciu o jedną osobę.

- **Średnia liczba pracowników w gminach, gdzie pracownicy mają także inne zadania: 1,55**

5. Czy pracownicy wykonują także inne zadania?

- Tak – **38 gmin**
- Nie – **3 gminy**

Dane wskazują, że niemal wszędzie obowiązki związane z warunkami zabudowy łączone są z innymi zadaniami urzędowymi.

6. Zależności dodatkowe

- **Średni czas postępowania w gminach z 1 pracownikiem: 97 dni**
- **Średni czas postępowania w gminach, w których pracownicy zajmują się wyłącznie decyzjami o warunkach zabudowy: 87 dni**
- **Średni czas postępowania w gminach, gdzie pracownicy łączą te obowiązki z innymi zadaniami: 100 dni**

7. Jakie inne zadania są wykonywane / uwagi

– (sekcja zostanie uzupełniona po zebraniu odpowiedzi opisowych od gmin)

Zdecydowana większość pracowników zajmujących się postępowaniami w sprawie decyzji o warunkach zabudowy realizuje równoległe szeroki wachlarz dodatkowych obowiązków. Najczęściej wskazywane były:

- **Planowanie przestrzenne** – obsługa miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP), planu ogólnego, ZPI, lokalizacji inwestycji celu publicznego, podziały nieruchomości, wypisy i wyrzysy, zaświadczenia, uzgodnienia projektów sieci infrastruktury.
- **Ochrona środowiska i rolnictwo** – prowadzenie postępowań dotyczących decyzji środowiskowych, zmiany stosunków wodnych, usuwania drzew/krzewów, zezwoleń środowiskowych, obsługa programów (np. „Czyste Powietrze”), zwrot akcyzy rolniczej.
- **Zabytki i dziedzictwo kulturowe** – prowadzenie gminnych ewidencji zabytków, współpraca z konserwatorem zabytków, przygotowywanie programów opieki nad zabytkami, dotacje konserwatorskie.
- **Inwestycje i gospodarka komunalna** – sprawy drogowe, oświetlenie, gospodarka mieszkaniowa, przetargi, dzierżawy, trwałe zarząd, mienie komunalne, utrzymanie porządku i czystości.
- **Administracja i obsługa mieszkańców** – sekretariat (w zastępstwie), obsługa interesantów przy wypełnianiu wniosków, archiwum zakładowe, numeracja porządkowa nieruchomości, nadawanie nazw ulic i miejscowości.

Uwagi zgłaszane przez gminy:

- Brak jednoznacznych interpretacji prawnych dotyczących WZ (np. przenoszenie decyzji na mniejsze działki po podziale).
- Trudności kadrowe – brak specjalistów na rynku pracy, brak możliwości zatrudnienia dodatkowych osób, zbyt szeroki zakres obowiązków w stosunku do obsady.
- Rosnąca liczba wniosków, szczególnie po wejściu w życie reformy urbanistycznej i wprowadzeniu planu ogólnego – co powoduje wydłużanie się procedur, skargi na bezczynność i ponaglenia.
- Niekonsekwencja inwestorów (ponawianie wniosków), różne interpretacje organów opiniujących (np. konserwatora zabytków, RDOŚ), co wydłuża proces uzgodnień.
- Wskazywano także na potrzebę:
 - zawieszenia terminów i kar za niedotrzymanie ustawowych terminów w obecnych realiach,
 - doprecyzowania przepisów dotyczących drogi wewnętrznej,
 - zabezpieczenia możliwości procedowania wniosków złożonych przed uchwaleniem planu ogólnego,
 - szerszego informowania mieszkańców o konsekwencjach zmian przepisów.

Podsumowanie

- Zebrane dane pokazują, że procedura wydawania decyzji o warunkach zabudowy jest obciążona rosnącą liczbą wniosków i ograniczoną obsadą kadrową.
- Tylko nieliczne gminy są w stanie zmieścić się w ustawowym terminie 90 dni – w wielu przypadkach wymaga to intensywnego pilnowania granicznych terminów.
- Widoczna jest zależność pomiędzy zakresem obowiązków pracowników a czasem trwania postępowania – krótsze terminy osiągają gminy, w których pracownicy zajmują się wyłącznie decyzjami o warunkach zabudowy.