



Kraków, dnia 28 czerwca 2016 r.

Szanowny Panie Prezydencie :

Dotyczy: uzależniania wydawania pozytywnych opinii w zakresie obsługi komunikacyjnej przez ZIKIT od zawarcia umowy na budowę, przebudowę drogi na etapie przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy

INTERPELACJA

Mając na uwadze zapytania od licznych inwestorów kierowane do mnie, jako radnej, a także liczne ustane skargi na działanie ZIKIT w Krakowie, prowadzące do nieuzasadnionego wydłużania procesu uzyskiwania stosownych zezwoleń, zwracam się do Pana Prezydenta o przeprowadzenie kontroli i zasadności wzywania wnioskodawców decyzji o warunkach zabudowy do zawierania umów na przebudowę, remont, budowę drogi – **uzależniając w ten sposób swoją opinię co do warunków Obsługi komunikacyjnej na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy.**

W szczególności proszę o wyjaśnienie dlaczego w procesie inwestycyjnym na etapie występowania o warunki zabudowy Urząd Miasta Krakowa Wydział Architektury i Urbanistyki narusza sposób interpretacji art. 61, art. 64 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upz), poprzez przyjmowanie bez dostatecznej podstawy prawnej, że określone przez zarządcę (ZIKiT) drogi wymagania i oceny co do obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji, determinować muszą treść decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Takie założenie doprowadza do naruszenia przepisu art. 52 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 upz, **zgodnie z którą nie można uzależnić wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków (a takim jest np.. umowa zgodnie z którą wnioskodawca – nie zawsze inwestor musi się zgodzić na szybkie przystąpienie do podpisania jednostronnie korzystnej dla Miasta umowy i zobowiązać się do wyłożenia znacznych nakładów, często na tym etapie nie zabezpieczonych finansowo.**

Powyższa interpretacja wynika z przekazywanych mi przez przedsiębiorców licznych wyroków sądów administracyjnych, w tym Sądu w Krakowie, a pomimo tego Miasto i UMK nadal stosuje praktyki sprzeczne z prawem. Często wnioskodawcy skarżą się, że są niejako zmuszani do zawierania tych umów, a ich treść w żaden sposób nie spełnia warunków normalnie negocjowanej umowy w warunkach rynkowych. Np. Kary są zastrzegane wyłącznie na rzecz ZIKIT, w sytuacji gdzie Dyrekcja ZIKIT przesyła gotowy projekt do podpisania de facto bez możliwości negocjowania tak skrajnie niekorzystnych warunków. Nadto AU UMK w drodze postanowienia – bez żadnej refleksji nad treścią negatywnej opinii ZIKIT uzależniającej zmianę stanowiska od podpisania umowy – nakłada w drodze postanowienia obowiązek przedłożenia w terminie do 30 dni takiej umowy!! Ze zgłaszanych mi skarg wynika, że jest to niemożliwe do wykonania, samo umówienie się w ZIKIT z Dyrekcją jest już problematyczne, nie mówiąc już o ustaleniu kolejnych terminów na dalsze rozmowy. A w grę wchodzi często znaczne kwoty, które dla przedsiębiorcy mogą być nie do osiągnięcia. Zdarzają się sytuacje, zgodnie z którymi ZIKIT np. twierdzi, że główna droga o parametrach obwodnicy jest nie wystarczająca do obsługi komunikacyjnej, i żąda wprowadzenia ruchu jakoś małą, zakorkowaną ulicą, zmuszając wnioskodawcę do przebudowy Ronda oddalonego od nieruchomości o ok. 500 m.



PYTANIE: Nie można zmuszać podmiotu gospodarczego do przebudowy ronda, w sytuacji, gdy nieruchomość ma dostęp bezpośredni do arterii drogowej. Czy GMINA musi narażać się na procesy sądowe i odszkodowania za nieprawne działania? Oczywiście jest przecież, że w świetle praktyki interpretacyjnej sądów administracyjnych negatywne decyzje oparte na ww. nieprawidłowej wykładni stosownych przepisów prawa, zostaną uchylone w procesie kontroli decyzji przez sądy administracyjne.

Jako przykład należy przytoczyć orzeczenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, z dnia 19 listopada 2013 r., sygn. akt IISA/Kr 971/13. W ww. wyroku Sąd Administracyjny rozważał, czy we wskazanym stanie faktycznym odmowa ustalenia warunków zabudowy jest zasadna, gdy w istocie spór sprowadza się do oceny kwestii, czy parametry techniczne drogi publicznej (jej szerokość, przepustowość) z którą będzie połączona planowana inwestycja, mają znaczenie dla oceny zrealizowania przesłanki wynikającej z art. 61 ust. 1 pkt 3 upz (względnie innych też przepisów). **Tak więc zdaje się, że spór w sprawie sprowadza się do odpowiedzi na pytanie, czy obowiązujące przepisy wymagają aby teren inwestycji objętej decyzją o warunkach zabudowy miał zapewniony dostęp do drogi publicznej spełniającej parametry techniczne, które określone zostaną w wiążący sposób przez zarządcę drogi.**

Sąd zajmując stanowisko wobec tej kwestii uzasadniał, że przepis art. 61 ust. 1 pkt 2 upz. stanowi, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, gdy teren przyszłej inwestycji ma dostęp do drogi publicznej. Przez "dostęp do drogi publicznej" rozumieć należy bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej (art. 2 pkt 14 upz). **Mając na uwadze powołane przepisy zauważyć więc należy, że nie odwołują się one do jakichkolwiek norm o charakterze techniczno-budowlanym, które powinna spełniać droga publiczna zapewniająca dostęp do przyszłej inwestycji objętej decyzją o warunkach zabudowy.** Uznać zatem należy, zdaniem Sądu, że kwestia zgodności istniejących dróg publicznych z przepisami określającymi techniczne parametry tych dróg - nie ma znaczenia w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy, przy dokonywaniu oceny, czy planowana inwestycja **zapewniony ma dostęp do drogi publicznej.** Na powyższą ocenę tego zagadnienia zwrócił uwagę NSA w wyroku z dnia 13.05.2011 r. II OSK 833/10 oraz WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 4.07.2008 r. II SA/Po 625/2007 (LexPolonica nr 2150155), WSA w Rzeszowie w wyroku z dnia 14.09.2011 r., sygn. akt II SA/Rz 534/11, WSA w Gliwicach w wyroku z dnia 29.09.2010 r., sygn. akt II SA/G1 119/10). W ostatnim ze wskazanych orzeczeń podkreślono, że definicja dostępu do drogi publicznej określona w art. 2 pkt. 14 upz na użytek postępowania o ustalenie warunków zabudowy nie nawiązuje do przepisów techniczno-budowlanych jako wykonawczych do ustawy Prawo budowlane. Przepisy te nie mogą też być uznane za przepisy odrębne w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 5 upz. **Uznać zatem należy, że skoro dana droga została zaliczona do kategorii dróg publicznych i dopuszczono ją do użytkowania, to oznacza to jednocześnie, że z takiej drogi mogą korzystać wszyscy jej użytkownicy, w tym osoby, których nieruchomości do niej przylegają.** Jednocześnie zdaniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, w pojęciu "uzbrojenia terenu" o którym mówi cytowany przepis nie mieści się budowa (modernizacja) drogi publicznej, z którą będzie skomunikowana przyszła inwestycja, dla której ustalane są warunki zabudowy.

Należy więc wskazać, że w rozpoznawanej sprawie organy, bez dostatecznej podstawy prawnej przyjęły, że określone przez zarządcę drogi wymagania i oceny co do obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji, determinować muszą treść decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. **Takie założenie doprowadza do naruszenia normy wynikającej z art. 52 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 upz, zgodnie z którą nie można uzależnić wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków.**



Uprzejmie proszę o odpowiedź, ile umów zostało zawartych z ZIKIT na przebudowę, remont budowę drogi w ostatnich 5 –ciu latach, na jaką kwotę rocznie, i ile wydano negatywnych opinii w zakresie obsługi komunikacyjnej inwestycji na etapie procedowania decyzji o warunkach zabudowy. Proszę też o informację, jaki jest średni czas od uzyskania negatywnej opinii do podpisania umowy z ZIKIT.

Z poważaniem

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Jantos'.