

PD: Petycja ws. budowy dróg publicznych przez deweloperów

Kancelaria_UMW do &Sekretariat_WSS

Wysłane przez Biana Smolarkiewicz

Ta wiadomość jest zaszyfrowana i ma podpis cyfrowy.

Od Kancelaria_UMW/UMWMain

Do &Sekretariat_WSS

Wysłane przez Biana Smolarkiewicz/UMWMain



W załączeniu przesyłam wiadomość, zgodnie z właściwością.

Pozdrawiam,
Biana Smolarkiewicz
Koordynator
Kancelaria Ogólna
Wydział Organizacyjny i Kadr
Departament Obsługi i Administracji
Urząd Miejski Wrocławia
tel.+48 71 777 72 28



— Przesłane przez: Biana Smolarkiewicz/UMWMain w dniu 2023-08-04 08:19 -----

Od:
Do: <kum@um.wroc.pl>
Data: 2023-08-03 16:18
Temat: Petycja ws. budowy dróg publicznych przez deweloperów

Dzień Dobry

W załączeniu przesyłam petycję w sprawie budowy dróg publicznych przez deweloperów.

Nadto informuję, że wnioskodawca wyraża zgodę na udostępnianie danych osobowych, tj. imienia i nazwiska, przez Gminę Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław, na liście petycji oraz w zbiorczej informacji na temat petycji kierowanych do Prezydenta Wrocławia i Rady Miejskiej Wrocławia rozpatrzonych w roku poprzednim publikowanych na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia pod adresem <http://bip.um.wroc.pl/petycje/563> w związku z przepisami ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870).

Grzegorz Prigan



Petycja ws. budowy dróg publicznych przez deweloperów.pdf

Wrocław, dnia 27 lipca 2023 r.

Szanowny Pan
Prezydent Wrocławia
Jacek Sutryk
Sukiennice 9
50-107 Wrocław

Szanowny Panie Prezydencie,

W ostatnim czasie nagłośniony został problem obciążania deweloperów koniecznością budowy dróg gminnych na podstawie art. 16 ustawy o drogach publicznych.

Zwracam się do Pana z prośbą o odstąpienia od praktyki, które zobowiązują deweloperów do ponadnormatywnej budowy dróg gminnych w związku z realizacją inwestycji nie drogowej. Rozumiem, że zrównoważony rozwój miasta wymaga nowej infrastruktury, jednakże obecna polityka nakładania takiego obowiązku na deweloperów jest: (1) niezgodna z prawem, (2) a nadto może mieć negatywne konsekwencje zarówno dla społeczności lokalnej, jak i dla firm deweloperskich, które mogą finansowo nie podołać nakładanym na nich obowiązkom.

Zgodnie z art. 16 ustawy o drogach publicznych, „budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją nie drogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki tej budowy lub przebudowy określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji nie drogowej”. Celem ustawodawcy było zapobieganie sytuacjom, w których zarządca drogi musiałby budować lub modernizować drogę, chociaż takich inwestycji nie planował, ale stało się to konieczne z uwagi na realizowane projekty budowlane w danej lokalizacji. W praktyce jednak przepis ten został wypaczony.

Samorządy, w tym Gmina Wrocław wykorzystuje ten przepis, aby na jego podstawie żądać od dewelopera sfinansowania lub zrealizowania inwestycji gminnej np. wybudowanie lub zmodernizowanie: drogi gminnej, chodnika, ścieżki rowerowej, placu zabaw, które jednak często nie mają powiązania z inwestycją dewelopera. Zakres zobowiązań wykracza więc ponad działania przewidziane przepisami prawa. To natomiast stawia inwestorów w sytuacji bez wyjścia bowiem zrealizowanie żądanej inwestycji stanowi według Gminy jeden z warunków wydania pozwolenia na budowę lub decyzji o warunkach zabudowy albo zezwolenia, o którym mowa w art. 29 u.d.p., a koniecznego do uzyskania powyższych decyzji.

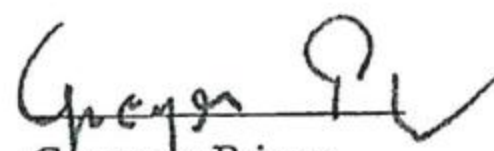
W tym przedmiocie wypowiedział się również Sąd Najwyższy wskazując, że „W świetle powyższych ustaleń za niedopuszczalne w zakresie, o którym mowa w art. 16 ust. 1 i 2 u.d.p., należy uznać nałożenie na inwestora nie drogowego obowiązku finansowania budowy bądź przebudowy drogi, także wówczas, gdy wykonanie tych zadań jest spowodowane inwestycją nie drogową. Odmiennego wniosku nie uzasadnia w szczególności treść art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 r. o

finansowaniu infrastruktury transportu lądowego, zgodnie z którym budowa, przebudowa, remont, utrzymanie i ochrona dróg publicznych mogą być realizowane przy udziale środków rzeczowych i pieniężnych świadczonych przez osoby fizyczne i osoby prawne, krajowe i zagraniczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, w tym w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Ani ten przepis, ani art. 3531 k.c. nie mogą stanowić podstawy dla uznania istnienia po stronie podmiotów publicznych, na których spoczywa obowiązek budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg publicznych oraz zarządzania nimi, do przerzucania lub współobciążania tym zadaniem innych podmiotów. Kompetencje publicznoprawne, a zatem także obowiązki o takim charakterze, zasadniczo nie mogą stanowić przedmiotu zobowiązań cywilnoprawnych (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z 5 czerwca 2014 r., sygn. akt IV CSK 585/13, OSNC-ZD 2015, z. 3, poz. 45).” (wyrok Sądu Najwyższego z Dnia 24 lutego 2021 r., sygn. akt III CSKP 62/21).

Jednocześnie działania podjęte przez gminę przynoszą szkodę społeczności lokalnej. Pragnę zwrócić uwagę na kilka argumentów jak (1) nadmierne obciążenie deweloperów: wymaganie budowy dróg gminnych przez deweloperów wprowadza nieproporcjonalne obciążenie finansowe na inwestorów, co może wpłynąć negatywnie na możliwość prowadzenia nowych projektów mieszkaniowych, w tym nawet rezygnację z inwestycji i **prowadzi do wzrostu cen nieruchomości**, a w konsekwencji utrudnia dostęp do mieszkań dla lokalnej społeczności. Przy obecnej sytuacji rynkowej i wysokim zapotrzebowaniu mieszkaniowym realizacja inwestycji mieszkaniowej jest kluczowa, tym samym rezygnacja deweloperów z inwestycji jest dla mieszkańców niekorzystna (2) długi czas realizacji inwestycji: konieczność budowy dróg gminnych przed oddaniem inwestycji do użytku powoduje opóźnienia w oddaniu budowy i dostarczeniu nowych mieszkań dla mieszkańców. Proces projektowania, uzyskiwania pozwoleń i budowy infrastruktury drogowej zazwyczaj jest skomplikowany i czasochłonny, a w konsekwencji wydłuża termin oddania inwestycji do użytku (3) Miasto Wrocław z powodu wydania ponadnormatywnych decyzji dla deweloperów może być zobowiązana do zwrotu wielomilionowych odszkodowań.

Podsumowując, budowa dróg jest zadaniem własnym gminy i powinna być realizowana z płaconych przez wrocławian podatków, nakładanie na deweloperów ponadnormatywnych wymagań kosztowych de facto powoduje wzrost cen mieszkań we Wrocławiu, co jest dla wrocławian bardzo niekorzystne i gmina Wrocław musi się liczyć z roszczeniami deweloperów o zwrot niesłusznie poniesionych wydatków na infrastrukturę drogową.

Powyższe – w mojej ocenie – uzasadnia konieczność zmiany obecnych praktyk i ścisłe stosowanie w/w przepisów.


Grzegorz Prigan