



Marek Nowak
e-mail: probono.nowak@gmail.com

Wrocław, 17 maja 2018 r.



Pan **Jacek Ossowski**
Przewodniczący Rady Miejskiej Wrocławia
ulica Sukiennice 9
50-107 Wrocław

Szanowny Panie Przewodniczący,

Na podstawie art. 2 ust. 1, ust. 2 pkt 1 i ust. 3 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach, wnoszę o – korzystając z art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – **wyznaczenie Prezydentowi Miasta Wrocławia następujących kierunków działań związanych z decyzjami o warunkach zabudowy:**

- 1) zapewnienie jawności faktu wydania decyzji o warunkach zabudowy poprzez **uzupełnienie Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia** o mapę tematyczną „**decyzje architektoniczne**”, która – według posiadanych informacji – od co najmniej 5 lat jest wykorzystywana przez Urząd Miejski Wrocławia i zawiera informacje dot. wydanych decyzji;
przyjmując przy tym, że udostępnianie jedynie wykazu excel w Biuletynie Informacji Publicznej jest – poza kwestią ograniczania przez Prezydenta dostępu do pełnego zasobu SIP Wrocławia - niewystarczające oraz za mało czytelne, utrudniające analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy w ujęciu obszarowym, w relacji do *Studium* oraz do innych dokumentów Miasta:
<http://bip.um.wroc.pl/arttykul/203/3092/wydzial-architektury-i-budownictwa>
- 2) kontrolowanie działalności Prezydenta poprzez niezwłoczne zawiadomienie Rady o każdym przypadku **wydania decyzji o warunkach zabudowy odmiennych od nakazów, zakazów, ograniczeń i dyspozycji**, o których mowa na stronach 15-16 *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, **przedstawiając powody** nie skorzystania z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu:
62.1. Postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta

podejmuje postępowanie i wydaje decyzję w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli: 1) w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego albo 2) w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono miejscowego planu lub jego zmiany;

3) złożenie przez Prezydenta pisemnych wyjaśnień w związku z treścią **Procedury o sygnaturze PD-Wab-Zdyr-0142-002 zatytułowanej „Decyzja o warunkach zabudowy”** - załącznik:

- zapis na stronie 8: *Przed przystąpieniem do analizy merytorycznej sprawdzenie czy nie występuje kolizja planowanego zamierzenia z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia” oraz czy na tym obszarze gmina nie przystąpiła do sporządzania MPZP – w jaki sposób dokumentowany jest brak kolizji z nakazami zakazami, ograniczeniami i dyspozycjami, o których mowa na stronach 15-16 Studium;*

- zapis na stronie 8: *Przed przystąpieniem do analizy merytorycznej ewentualne wystąpienie do Biura Rozwoju Wrocławia o opinię – co jest przedmiotem opiniowania, przy jakich stanach faktycznych Wydział występuje o opinię do BRW, czy opinia BRW jest wiążąca dla Wydziału;*

- z jakiego powodu Procedura nie określa ścieżki decyzyjnej i przesłanek warunkujących zastosowanie art. 62 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu: *Postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy;*

- kto decyduje o skorzystaniu (bądź nie skorzystaniu) z ww. przepisu ustawy, oraz na jakich przesłankach podejmowane jest rozstrzygnięcie w tym zakresie;

- kto i w jaki sposób kontroluje prawidłowość wydania decyzji o warunkach zabudowy w związku z ww. dyrektywami Studium i ww. przepisem ustawy;

- na jakiej podstawie formalnej Wydział Kontroli albo inna jednostka organizacyjna Urzędu Miejskiego Wrocławia kontroluje (mogłaby kontrolować) Wydział w zakresie zgodności wydawanych decyzji o warunkach zabudowy z ww. dyrektywami Studium oraz prawidłowości skorzystania (bądź nie skorzystania) z ww. przepisu ustawy;

4) w jaki sposób minimalizuje się **ryzyko zachowań korupcyjnych** pracowników zajmujących się przygotowaniem projektów decyzji o warunkach zabudowy oraz pracowników podpisujących takie decyzje, w sytuacji gdy:

- takie zachowania są ujawniane w kraju przez Centralne Biuro Antykorupcyjne, przykładowo w marcu 2009 roku: <https://cba.gov.pl/pl/aktualnosci/231,Kasa-za-decyzje-o-warunkach-zabudowy.html> oraz w lutym 2017 roku <https://cba.gov.pl/pl/aktualnosci/3639,Urzedniczka-z-Krzeszowic-zatrzymana-przez-CBA-z-Krakowa.html?search=98355>

- w raporcie organizacji pozarządowych z grudnia 2008 roku o korupcji w budownictwie wskazano, iż aż w 32% przypadkach (na 114. ankietowanych) „spotkano się ze zjawiskiem korupcji” przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy;

Link do raportu opracowanego przez stowarzyszenie „Normalne Państwo”, Stowarzyszenie Komunikacji Marketingowej i fundację „Forum Obywatelskiego Rozwoju”:
https://for.org.pl/upload/File/raporty/Raport_Czy_mozna_budowac_bez_korupcji_FINAL_1.pdf

- 5) podjęcie przez Prezydenta inicjatywy zmierzającej do **wyeliminowania rozpoznanych problemów legislacyjnych**, o których ogólnie mowa w piśmie Wydziału Architektury i Budownictwa z dnia 6 lipca 2017 r. (znak: WAB-OI.1431.151.2017) - *załącznik*;
- 6) przedstawienie przez Prezydenta pisemnych wyjaśnień w zakresie okoliczności wydania w dniu 17 września 2014 roku decyzji o warunkach zabudowy nr 4450/2014 (ulica Przedmiejska 2) dla **zabudowy wielorodzinnej**, w sytuacji gdy ówczesne Studium przeznaczało cały teren ograniczony ulicą Legnicką i nasypami kolejowymi na cele **aktywności gospodarczej**, co też było zgodne z aktualnym sposobem użytkowania - *załącznik*;
- 7) przedstawienie pisemnej informacji o przypadkach, w których Prezydent sprzedał działkę (zabudowaną lub niezabudowaną) z decyzją o warunkach zabudowy dla **zabudowy jednorodzinnej**, a następnie (po zmianie właściciela):
 - wydano kolejną decyzję o warunkach zabudowy, tym razem dla **zabudowy wielorodzinnej** lub
 - uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczając działkę pod **zabudowę wielorodzinną**;
- 8) wniosek Prezydenta o zgodę Rady na **sprzedaż działki komunalnej (zabudowanej lub niezabudowanej) nie objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego**, należy uzupełnić o pisemną:
 - analizę zgodności ze *Studium*;
 - analizę ryzyka wystąpienia przypadków, o których mowa w pkt 6 powyżej;
 - analizę jakości i stopnia wyposażenia osiedla i osiedli graniczących w infrastrukturę prozdrowotną, zwłaszcza parków o powierzchni minimum 1 ha, zieleńców i skwerów zieleni, placów zabaw i rekreacji dla dzieci, młodzieży i dorosłych, ścieżek rowerowych, ścieżek biegowych, małej retencji;
 - analizę potrzeb i możliwości wyposażenia lub doposażenia osiedla w infrastrukturę prozdrowotną, w dwóch scenariuszach: z wykorzystaniem i bez wykorzystywania przedmiotowej działki.

Wyrażam nadzieję, iż Radni Rady Miejskiej Wrocławia wnikliwie rozpatrzą przedstawioną problematykę, uwzględniając m.in. następujące oceny **Najwyższej Izby Kontroli** z 2017 roku dotyczące decyzji o warunkach zabudowy, zawarte w wynikach kontroli zatytułowanej *System gospodarowania przestrzenią gminy jako dobrem publicznym*:

- możliwość realizacji inwestycji niezgodnie z ustaleniami Studium,
- wydawanie decyzji w celu zaspokojenia konkretnych potrzeb inwestycyjnych, a nie w związku z prowadzoną przez gminę polityką gospodarowania przestrzenią,
- brak udziału lokalnej społeczności w ustalaniu zasad ładu przestrzennego i sposobów gospodarowania i korzystania z przestrzeni,
- dezintegracja przestrzeni.

Link: <https://www.nik.gov.pl/aktualnosci/nik-o-systemie-gospodarowania-przestrzeni-gmin.html>

Z wyrazami szacunku



Załączniki:

- 1/ Procedura zatytułowana „Decyzja o warunkach zabudowy” – załącznik do pkt 3 powyżej;
- 2/ decyzja nr 4450/2014 z dnia 17 września 2014 roku – załącznik do pkt 5 powyżej;
- 3/ pismo Wydziału z dnia 6 lipca 2017 r. – załącznik do pkt 6 powyżej.

Do wiadomości:

- 1/ Przewodnicząca Komisji Rozwoju Przestrzennego i Architektury Rady Miejskiej Wrocławia Agnieszka Kędzierska;
- 2/ Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej Wrocławia Tomasz Hanczarek

Klauzula danych osobowych

Wyrażam zgodę na upublicznienie mojego imienia i nazwiska oraz adresu poczty elektronicznej (art. 4 ust. 3 ustawy o petycjach).

Klauzula korespondencji

Wszelkie doręczenia pism i informacji należy wykonywać tylko na podany adres poczty elektronicznej.