



WAB-AP.6727.18.2018.MJ-1
nr kanc. 19291/2018

Wrocław, 25 CZE. 2018



Pan Jacek Ossowski
Przewodniczący Rady Miejskiej Wrocławia
ul. Sukienice 9, 50-107 Wrocław

dotyczy: *petycji Pana Marka Nowaka z dnia 17.05.2018 r. (data wpływu do WAiB - 29.05.2018 r.) w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Wrocławia w związku z wydawanymi decyzjami o warunkach zabudowy*

Szanowny Panie Przewodniczący,

w odpowiedzi na pismo nr BRM-DPP.152.2.2018.AW z dnia 21 maja 2018 r. skierowane do Prezydenta Wrocławia Rafała Dutkiewicza, a następnie przekazane do Wydziału Architektury i Budownictwa UM Wrocławia z prośbą o przedstawienie stanowiska w sprawie petycji Pana Marka Nowaka z dnia 17 maja 2018 r. dotyczącej ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Wrocławia w związku z wydawanymi decyzjami o warunkach zabudowy, w zakresie pkt 1) do 7), przekazuję stanowisko tut. Departamentu:

ad.1)

W ramach Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia (<http://geoportal.wroclaw.pl/>) znajduje się zakładka pt. „Decyzje WAiB”, która zawiera podstawowe informacje o wydanych, ostatecznych decyzjach w sprawach ustalenia warunków zabudowy, ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz pozwolenia na budowę. Przed podjęciem decyzji o udostępnieniu zawartych tam informacji należy zbadać możliwość ich upublicznienia.

ad.2)

Postulat jest nieprecyzyjny. Nie do końca wiadomo, czy chodzi o kontrolowanie „działalności” Prezydenta, czy też o zawiadamianie Rady Miejskiej „o każdym przypadku wydania decyzji o warunkach zabudowy odmiennych od nakazów, zakazów, ograniczeń i dyspozycji, o których mowa na stronach 15-16 Studium ...” z podaniem powodów nieskorzystania z art. 62 ust. 1 upzp.

Kontrolowanie jest kompetencją organu kontrolnego.

Jeśli chodzi o zawiadamianie – w mojej ocenie informowanie Rady o wydanej już decyzji niezgodnej ze studium jest niewłaściwe. Rada Miejska nie jest stroną postępowania. Być może właściwsze byłoby informowanie Rady o zagrożeniu wydania decyzji niezgodnej ze studium w toku postępowania, jednak żadne przepisy prawa tego nie przewidują, a czynność ta i oczekiwanie na jej efekt znacząco wydłużyłoby postępowanie. Podobnie jest z postulatem przedstawiania Radzie, w każdym przypadku niezgodności ze studium, powodów nieskorzystania z art. 62 ust. 1 upzp. Wydaje mi się, że przyjęty przez DAR sposób postępowania i wewnętrzna procedura (opisane niżej) są wystarczające dla ochrony w mieście ładu przestrzennego, w granicach obowiązującego prawa.

Trzeba pamiętać, że zgodnie z upzp – decyzje wzięt nie muszą być zgodne ze studium (wielokrotnie to podkreślane było w wyrokach NSA, a przypomniane w decyzjach SKO uchylających nasze decyzje).

Poza tym, nie każda sprzeczność inwestycji ze studium niszczy ład przestrzenny danego terenu. Tak więc założenie, że każde postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy wszczęte dla inwestycji niezgodnej ze studium, powinno być zawieszone – nie jest słuszne. Taka praktyka doprowadziłaby do paraliżu i niewydolności planowania przestrzennego w mieście.

Trzeba dodać, że na ład przestrzenny mogą negatywnie wpłynąć nie tylko wnioski niezgodne ze studium, ale także wnioski co prawda zgodne ze studium ale np. o gabarytach i innych cechach zabudowy nie kontynuujących cech zabudowy istniejącej.

Wydawałoby się, że decyzje odmawiające ustalenia warunków zabudowy z powodu braku kontynuacji funkcji lub braku kontynuacji cech zabudowy a także cech zagospodarowania terenu, a więc z powodu niedochowania najważniejszego warunku przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy - tzw. "zasady dobrego sąsiedztwa", powinny być utrzymywane przez II instancję, czyli Samorządowe Kolegium Odwoławcze. Niestety tak się nie dzieje. W ocenie tego organu stanowisko przyjmowane w decyzjach SKO wpływa w znaczący sposób negatywnie na ład przestrzenny Wrocławia.

Uważam, że przyjęta przez WAB zasada rozmów i dyskusji na kilku szczeblach (począwszy od poinformowania przez Pracownika swojego Kierownika o niezgodności planowanej inwestycji ze studium, następnie w kolejności zastępcę dyrektora, Architekta Miasta, Dyrektora BRW, Dyrektora Departamentu Architektury i Rozwoju, Wiceprezydenta ds. architektury) jest wystarczająca dla ochrony miasta przed inwestycjami wyraźnie kolidującymi z ustaleniami studium. W wyniku podjętych przez wymienione gremium decyzji, do Rady Miejskiej trafiają projekty uchwał o przystąpieniu do sporządzenia tzw. „ratunkowych” mpzp, czyli planów mających zablokować inwestycje sprzeczne ze studium a także mających zablokować inwestycje zdecydowanie burzące ład przestrzenny (które mogą być jednocześnie sprzeczne ze studium). Przystąpienie „ratunkowych” jest obecnie średnio 2 na sesję Rady Miejskiej, co stanowi znaczący procent wszystkich przystąpień.

W latach 2014-2018 uchwalono 31 planów „ratunkowych”, w opracowaniu jest kolejnych 27.

ad.3)

Wyjaśnienie ścieżki decyzyjnej o przystąpieniu do mpzp.

tiret 1, 2, 4:

Każda planowana inwestycja sprawdzana jest pod kątem zgodności ze studium.

W sytuacji stwierdzenia niezgodności wnioskowanej inwestycji ze studium lub z ładem przestrzennym temat trafia na cotygodniowe zebranie pracowników wyższego szczebla Departamentu Architektury i Rozwoju, (tj.: Architekta Miasta, Dyrektora DAR, Dyrektora BRW i jego zastępcy, Miejskiego Konserwatora Zabytków, zastępcy dyrektora WAB)

W efekcie rozmów i dyskusji podejmowana jest decyzja o przygotowaniu (bądź nie) projektu uchwały o przystąpieniu do mpzp lub decyzja ta odkładana jest do czasu spotkania z Wiceprezydentem.

Niezależnie od tej wewnętrznej procedury, pracownik merytoryczny wysyła do wiadomości BRW zawiadomienie o wszczęciu postępowania w każdej prowadzonej sprawie dotyczącej wydawania dzwizt.

W sytuacji gdy teren inwestycji jest już objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia mpzp – do zawiadomienia o wszczęciu załączana jest kopia wniosku inwestora. W tym wypadku BRW ocenia czy planowana inwestycja koliduje z koncepcją planistyczną i w swojej opinii wnosi (lub nie) o zawieszenie postępowania, co WAB czyni.

tiret 3

Procedura PD-Wab-Zdyr-0142-002 zawiera listę najważniejszych czynności wynikających z upzp i kpa, jakie muszą wykonać pracownicy WAB.

W punktach 6b) i 7b) procedury postuluje się sprawdzanie zgodności planowanej inwestycji ze studium oraz rozważanie możliwości zawieszania postępowania w celu przystąpienia do sporządzenia mpzp.

Biorąc pod uwagę przepisy upzp, zapisy powyższe nie mogą skutkować każdorazowo obligatoryjnym zawieszeniem postępowania z powodu niezgodności planowanej inwestycji ze studium, jak i nie wywołują obowiązku prowadzenia rejestru postępowań, w których planowana inwestycja była niezgodna ze studium.

Ukształtowana kultura organizacyjna Departamentu Architektury i Rozwoju ugruntowała praktykę permanentnego omawiania spraw trudnych z uwagi na politykę przestrzenną miasta, w tym niezgodnych ze studium, w gronie najważniejszych osób odpowiedzialnych za utrzymanie ład przestrzenny w mieście. Szczegółowo proces decyzyjny omówiono wyżej.

tiret 5 i 6 –

Nie istnieje podstawa prawna do "kontrolowania prawidłowości wydania decyzji o warunkach zabudowy w związku z dyrektywami *Studium*".

ad. 5)

Problemy legislacyjne powinien likwidować Rząd, a odpowiedzialność za swoje orzeczenia i wyroki biorą właściwe organy. Prezydent kilkakrotnie podejmował próby dyskusji z SKO, zorganizował także seminarium w siedzibie WSA dotyczące tej tematyki.

Kierownictwo WAB, i przede wszystkim Architekt Miasta – Dyrektor Wydziału Piotr Fokczyński, są aktywni na polu składania uwag do obowiązujących przepisów prawa, a także do projektów aktów prawa. Piotr Fokczyński z racji pełnionych funkcji w urzędzie a także w Dolnośląskiej Okręgowej Izbie Architektów RP (przez wiele lat wiceprzewodniczący DOIA, obecnie członek Rady DOIA) ma pełną wiedzę o ułomnościach przepisów prawa z punktu widzenia zarówno organu lokalizacyjnego, organu administracji architektoniczno-budowlanej ale także z punktu widzenia inwestora i projektanta.

W styczniu 2016 r. przekazano Ministrowi ds. budownictwa wielostronicowe opracowanie pt. „Utrudnienia formalno-prawne w procesie poprzedzającym uzyskanie pozwolenia na budowę”, w którym apelowano m. in. o: uproszczenie i skrócenie procesu sporządzania i uchwalania mpzp, wprowadzenie jednoznacznych definicji dobrego sąsiedztwa, działki sąsiedniej, linii zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, itp.

Ponadto we wrześniu 2016 r. przekazano uwagi WAB do projektu nowelizacji KPA, a w październiku 2016 r. zajmowano się opracowaniem uwag do projektu Kodeksu urbanistyczno-budowlanego.

ad. 6)

Decyzja o warunkach zabudowy nr 4450/2014 została wydana zgodnie z obowiązującym prawem.

Rozważając cechy zagospodarowania terenu, cechy zabudowy i funkcję planowanego obiektu oraz zapisy studium zdecydowano o prowadzeniu tegoż postępowania bez próby jego zawieszenia.

Zawieszenie postępowania opisane w art. 62 upzp nie jest czynnością obligatoryjną, poza tym przepis ten nie wprowadza wymogu każdorazowego zawieszenia postępowania w sytuacji niezgodności planowanej inwestycji ze studium. Zatem decyzja o zawieszeniu postępowania i przystąpieniu do sporządzenia mpzp jest w każdej sytuacji podejmowana indywidualnie, jej charakter jest w dużej mierze uznaniowy.

ad. 7)

Nie zostały wymienione przypadki dlatego trudno je teraz wyjaśniać. Jeśli zaś chodzi o związanie organu z aktem notarialnym to nie ma takiej możliwości. Zabudowa wielorodzinna w jednorodzinnej jest odrębnym problemem i biorąc pod uwagę definicje legalne jest każdy taki przypadek analizowany pod kątem gabarytów i uciążliwości. Orzecznictwo w tej sprawie jednoznacznie opowiedziało się za poglądem o braku możliwości różnicowania tych typów zabudowy a jedynie gabarytów.

Z poważaniem

DYREKTOR DEPARTAMENTU


Piotr Fokczyński

Otrzymują:

1. adresat
2. a/a

Do wiadomości:

- Biuro ds. Partycypacji Społecznej, ul. G. Zapolskiej 4, 50-032 Wrocław

