



Decyzje nie są uznaniowe

2018-03-29

O decyzjach o warunkach zabudowy, pozwoleniach na budowę i sporządzaniu planów miejscowych w Krakowie z Elżbietą Koterbą, zastępcą prezydenta ds. rozwoju miasta rozmawia Kamil Popiela.

Czy Miasto ma narzędzia, by wpływać na zabudowę?

Elżbieta Koterba: W tej chwili pracujemy nad dziesiątkami planów miejscowych, które chronią tereny nieinwestycyjne. Jednym z kluczowych jest plan dla 215 tzw. obszarów przyrodniczych, który dotyczy wszystkich terenów zielonych w mieście, nieobjętych planami miejscowymi. Chcemy zrobić tak duży plan i w tym roku go uchwalić po to, by zabezpieczyć wszystkie otwarte przestrzenie w mieście przed ingerencją deweloperów, a w efekcie zabudową, ponieważ decyzjami WZ nie jesteśmy w stanie tego osiągnąć. To nie jest tylko problem Krakowa, to problem ogólnopolski. W 2003 r., w którym ustawa została zmieniona, wszystkie plany miejscowe i ogólne, które obowiązywały w miastach w całym kraju, zostały unieważnione. Od tego momentu borykamy się z trudnościami. Uchwalona wtedy ustawa miała być tymczasowa, a funkcjonuje już 15 lat i żaden rząd nie zdecydował się na jej zmianę.

Plany są najlepszym narzędziem ochrony?

EK: Są najlepszym instrumentem do kształtowania przestrzeni w mieście. Opracowujemy je fragmentami. Nie robimy jednego dużego planu dla całego miasta, ponieważ byłaby to sytuacja bardzo groźna z perspektywy ochrony przestrzeni. Gdybyśmy mieli jeden duży plan dla Krakowa, to w razie zaskarżenia jego ustaleń, a bardzo często się tak dzieje, moglibyśmy pozbawić ochrony całe miasto, a nie tylko poszczególne obszary.

Kiedy zostaną uchwalone kolejne plany?

EK: Obecnie ponad 50 proc. miasta jest pokryte planami miejscowymi, ale na koniec tego roku będziemy mieć już ok. 70 proc. Jeśli radni bez przeszkód uchwalą te plany, które im prześlemy, na pewno przestrzeń w Krakowie będzie już dobrze chroniona. Jesteśmy liderem, jeśli chodzi o duże miasta. Mamy jeden z najwyższych wskaźników pokrycia planami i to świadczy o tym, że pracujemy niezwykle intensywnie.

Tam, gdzie planów nie ma, konieczne jest wydawanie decyzji o warunkach zabudowy.

EK: Zarówno decyzje o warunkach zabudowy, jak i pozwolenia na budowę nie są jednak decyzjami uznaniowymi. Są to decyzje, które muszą być wydane zgodnie z prawem i w granicach obowiązującego prawa. I tak postępują urzędnicy. Decyzje o warunkach zabudowy nie są doskonałe, dlatego że obowiązujące prawo dotyczące zabudowy nie jest precyzyjne i można je różnie interpretować. Same decyzje WZ mają dużo błędów, a są to ustalenia, które obowiązują bezterminowo. Te, które zostały wydane w 2004 r., nadal są w mocy i dzięki pozwoleniom na budowę muszą być dzisiaj realizowane, nawet pomimo zmiany otoczenia czy sąsiedztwa danego terenu.



Czy istnieje możliwość odmowy wydania decyzji WZ?

EK: Urzędnik działający zgodnie z przepisami nie ma prawa odmówienia wydania decyzji, jeśli są spełnione wszystkie wymagania. Jeżeli inwestor ma tzw. dobre sąsiedztwo i zapewnioną dobrą infrastrukturę, to urzędnik nie może nie wydać „wuzetki”, nawet jeśli chodzi o inwestycję przewidzianą na terenie, na którym zabudowy być nie powinno. Jeżeli na sąsiadującym obszarze o wielkości trzy razy większej od terenu inwestycji występuje jakakolwiek zabudowa, to już jest spełniony wymóg dobrego sąsiedztwa. Bardzo często musimy wydawać warunki zabudowy w szczerym polu, mimo że nie chcemy tego robić. Walczymy z takimi sytuacjami w różny sposób. Przy odmowach powołujemy się na względy społeczne i zdanie mieszkańców. Niestety, ani ład przestrzenny, ani interes ogółu nie są żadnym argumentem dla sądów. Decyzja niemal zawsze wraca do urzędu i zwykle musimy ją wydać.

Warunki zabudowy nie muszą być zgodne ze Studium. To stwarza duże problemy?

EK: To bardzo istotny problem, przez który nie przebrniemy bez zmiany prawa. Chodzi o zabudowę terenów, które w Studium nie są wskazane do zainwestowania i zostały oznaczone jako wolne od zabudowy. Plany miejscowe ze Studium muszą być zgodne, więc tworząc je, respektuje się wcześniejsze ustalenia. Decyzje WZ ustaleń Studium, a więc jedynie dokumentu kierunkowego, nie muszą brać pod uwagę, co jest wielkim mankamentem obecnego stanu rzeczy. Jeśli ma się dobre sąsiedztwo, dojazd i infrastrukturę, można rozpocząć inwestycję nawet na terenie, który w Studium został oznaczony jako wolny od zabudowy. To jest odpowiedź na pytanie, dlaczego inwestorzy wchodzą w miejsca, które nie powinny być zabudowywane.

A jak jest z pozwoleniami na budowę?

EK: Pozwolenia na budowę to już inna kwestia. Wydając pozwolenie, badamy głównie zgodność z warunkami technicznymi i wcześniej wydanymi warunkami zabudowy. Urząd nie ma wpływu na to, jak wygląda obiekt, jaką ma architekturę. Stare decyzje o warunkach zabudowy, w których np. liczbę miejsc postojowych określono według ówczesnych potrzeb, a powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z warunkami technicznymi, czyli minimum 25 proc., nie spełniają dzisiejszych założeń, ponieważ jednak od 2003 r. decyzje WZ są nieograniczone czasowo, nadal obowiązują. Przykładem może być decyzja WZ wydana 10 lat temu dla budynków wielorodzinnych przy ul. Stańczyka czy decyzja WZ wydana dla osiedla Avia w 2010 r. By do takich sytuacji nie dochodziło, konieczna jest jak najszybsza zmiana prawa na szczeblu państwowym. Decyzje WZ powinny mieć określony termin ważności.