Magiczny Kraków

Czy urzędnik może stać ponad prawem? – polemika z „Gazetą Krakowską”

2017-05-15

Wiele nieprawdziwych i wprowadzających czytelników w błąd informacji znalazło się w ostatnich tekstach autorstwa Piotra Ogórka z „Gazety Krakowskiej”, dotyczących decyzji administracyjnych wydawanych przez Wydział Architektury i Urbanistyki UMK. Niestety dziennikarz w sposób zdecydowanie wybiórczy potraktował kompleksowe informacje i wyczerpujące wyjaśnienia przesłane mu przez Biuro Prasowe. Dlatego, dla pełnej wiedzy czytelników, prezentujemy pełną i rzetelną informację oraz wyjaśnienia odnoszące się do nieprawdziwych fragmentów z teksów redaktora Ogórka.

W okresie od 19 kwietnia do 8 maja ukazała się w „Gazecie Krakowskiej” seria artykułów i komentarzy autorstwa Piotra Ogórka. Wymieniamy je dla porządku w kolejności ukazywania się:

- 19.04.2017 r. pt. „Dali zgodę na 48-metrowy blok w… niskiej zabudowie” oraz „Dziwna pomyłka urzędu”,
- 20.04.2017 r. pt. „Śledczy zbadają, jak wydano zgodę na wysoki biurowiec” oraz „Urząd pod lupą śledczych”,
- 21.04.2017 r. pt. „Dziwną decyzją urzędników już zainteresowała się prokuratura”,
- 4.05.2017 r. pt. „Urzędniczka dała zgodę na biurowiec i dostała naganę” oraz „Nagana za pozwolenie na wysoki biurowiec”,
- 8.05.2017 r. pt. Komentarz. Urzędnicy zezwalają na chaotyczną zabudowę w Krakowie. Mówią, że tak każe prawo, ale nie potrafią go użyć dla mieszkańców”,
- 8.05.2017 r. pt. Korytarz przewietrzania będzie zabudowany. Urząd się zgodził” oraz „Zabudowa Woli Justowskiej. Urząd wydaje zgody lekka ręką”.

Żeby zachować pozory obiektywizmu, publikacja artykułów poprzedzona była pytaniami do Urzędu Miasta Krakowa, na które dziennikarz otrzymywał za każdym razem rzetelne odpowiedzi – niestety jedynie w niewielkim stopniu wykorzystane przez autora. We wszystkich tych tekstach znalazły się zarzuty skierowane pod adresem urzędników, którzy - jak czytamy - wydają „dziwne” decyzje „lekka ręką” oraz „zezwalają na chaotyczną zabudowę w Krakowie”. Należy podkreślić z całą mocą: W każdym państwie prawa jakim niewątpliwie jest Rzeczpospolita Polska działania urzędników odbywają się na podstawie i w granicach przepisów prawa. Przepisy te obowiązują wszystkich obywateli, a zatem także urzędników, wydających decyzje administracyjne związane z procesem inwestycyjnym.

Warto pamiętać, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie decyzji o pozwoleniu na budowę dla konkretnej inwestycji nie zależy od subiektywnej, swobodnej oceny urzędnika, tylko od spełnienia wymagań określonych w przepisach prawa. Zarówno decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, jak i decyzje o pozwoleniu na budowę są decyzjami związanymi. To oznacza, iż ma obowiązek wydać decyzję, gdy żądanie wnioskodawcy jest zgodne z przepisami prawa. Wydział Architektury i Urbanistyki „nie ma luzu” decyzyjnego, bowiem sam fakt wydania oraz treść decyzji jest ściśle określona przepisami prawa, a organ administracji jest przy wydawaniu decyzji ograniczony do minimum, czyli sprawdza jedynie, czy są spełnione przesłanki do wydania decyzji, jeśli tak to tę decyzję zobowiązany jest wydać. Nie może zatem nakładać na wnioskodawcę (inwestora) uznaniowych warunków, uwag i poleceń, które nie mają umocowania w konkretnych przepisach prawa.

I tak decyzja o warunkach zabudowy wydawana jest w sytuacji braku miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.** Zatem Wydział Architektury jest ściśle związany przepisami prawa i nie może swobodnie decydować o tym, czy wydać decyzję, czy też odmówić jej wydania.

Podobnie w sytuacji decyzji o pozwoleniu na budowę, którą wydaje się na podstawie ustawy Prawo budowlane. Nie ma miejsca na dowolność i ocenę danej inwestycji pod kątem tego, czy się ona podoba, czy też nie. Art. 4 tej ustawy wyraźnie wskazuje, że każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. **W przypadku takiej zgodności i spełnienia wymogów stawianych przez przepisy ustawy prawo budowlane i warunków technicznych, zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy prawo budowlane organ nie może odmówić udzielenia pozwolenia na budowę.**

Z uwagi na fakt, iż większość zarzutów poruszonych w artykułach dotyczy wydania przez Wydział Architektury i Urbanistyki decyzji pozwoleń na budowę tuż przed wejściem w życie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których ustalenia są odmienne od decyzji pozwoleń na budowę, wskazać należy, iż:

1. Jedynie na etapie ustalania warunków zabudowy istnieje możliwość zawieszenia postępowania na okres 9 miesięcy od dnia wpływu wniosku w przypadku rozbieżności pomiędzy sporządzanym planem miejscowym a planowanym zamierzeniem inwestycyjnym;
2. Na etapie postępowania o pozwolenie na budowę nie ma żadnego przepisu prawnego, który umożliwiłby wstrzymanie/zawieszenie postępowania w oczekiwaniu na wejście w życie planu miejscowego;
3. W przypadku przewlekłego prowadzenia postępowania administracyjnego Wydział Architektury i Urbanistyki nie tylko może płacić karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki po upływie 65 dni od dnia wpływu wniosku, ale w przypadku wykazania przez inwestora przed sądem powszechnym szkody wynikłej z przewlekłego prowadzenia postępowania należy się liczyć z wielomilionowym odszkodowaniem za poniesioną szkodę oraz utracone korzyści na jego rzecz.

Odnośnie zamierzeń inwestycyjnych przy ul. Pod Stokiem na Woli Justowskiej wyjaśnić należy, iż:

1. oba postępowania opisane przez dziennikarzy trwały blisko 10 lat;
2. pierwotnie wnioskodawca złożył wnioski o ustalenie warunków zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej, jednak w wyniku wnikliwie przeprowadzonych przez Wydział Architektury i Urbanistyki UMK analiz urbanistyczno-architektonicznych, które wykazały, iż na wskazanym ternie nie ma możliwości zabudowy wielorodzinnej inwestor zmienił planowane zamierzenia na zabudowę jednorodzinną, która stanowi kontynuację funkcji występującej w obszarze;
3. w toku prowadzonych postępowań pierwotnie wydane zostały decyzje odmawiające ustalenia warunków zabudowy, w jednym z postępowań odmowa wynikała z braku

dostatecznej obsługi komunikacyjnej, zaś w drugim m.in. z uwagi na zaburzenie ładu przestrzennego oraz braku dostatecznej obsługi komunikacyjnej;

4. w jednym z wyroków Sąd wyraźnie wskazał, iż „w razie stwierdzenia, że istnieje działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej, zabudowana w sposób pozwalający na określenie parametrów i funkcji nowej zabudowy, działka objęta wnioskiem ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające, a inwestycja objęta postępowaniem nie narusza odrębnych przepisów, **nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy wskazując na przykład na to, że inwestycja naruszy ład architektoniczny, czy też nie ma możliwości ustalenia linii zabudowy lub że droga publiczna, do której teren inwestycji ma zapewniony dostęp, jest niewystarczająca dla zapewnienia jej prawidłowego skomunikowania";**
5. ostatecznie decyzje odmawiające ustalenia warunków zabudowy zostały uchylone w wyniku postępowania skargowego prowadzonego przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie, którymi to wyrokami Wydział Architektury i Urbanistyki UMK był związany przy ponownym rozpatrywaniu sprawy oraz wydawanych w tych postępowaniach decyzjach;
6. wydane decyzje ustalające warunki zabudowy określiły następujące parametry inwestycji:

- Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji w przedziale **18% - 20%.**
- Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji **nie mniej niż 60%**
- Wysokość kalenicy każdego budynku ustalono w przedziale **8.5m - 9.6m**
  Ustalone parametry są zgodne, a nawet niższe od wytycznych zawartych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, które przewidują w tym terenie m.in. wysokość zabudowy do 11 m.

Odnosząc się natomiast do postawionych zarzutów w konkretnych artykułach:

1. **„Dali zgodę na 48-metrowy blok w … niskiej zabudowie"**

- „Urzędnicy nie potrafią precyzyjnie wyjaśnić dlaczego wydali zgodę na budowę wieżowca"

Jest to stwierdzenie nieprawdziwe. Jak już wyżej wskazano wydając decyzje pozwolenia na budowę w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane nie ma miejsca na dowolność i ocenę danej inwestycji pod kątem tego, czy się ona podoba, czy też nie. Art. 4 tej ustawy wyraźnie wskazuje, że każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. W przypadku takiej zgodności i spełnienia wymogów stawianych przez przepisy ustawy prawo budowlane i warunków technicznych, zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy prawo budowlane organ nie może odmówić udzielenia pozwolenia na budowę. Takie jest obowiązujące w Polsce prawo.

W trakcie prowadzonego postępowania, na wskazanym terenie nie obowiązywały ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dlatego też Wydział Architektury i

Urbanistyki badał zgodność planowanego zamierzenia z ustalaniami decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Wyjaśniam jednocześnie, że organy administracji publicznej mają obowiązek załatwiać sprawy bez zbędnej zwłoki, wobec zebrania wyczerpującego materiału dowodowego i zawiadomienia stron postępowania zgodnie z art. 10 § 1 i 61 § 4 K.p.a. W związku z tym, omawiana decyzja pozwolenia na budowę wydana została niezwłocznie, po uzupełnieniu przez pełnomocnika inwestora braków formalnych i projektowych dokumentacji technicznej.

W toku prowadzonego postępowania sprawdzone zostały wszystkie materiały, które przedłożył projektant włącznie z dokumentacją hydrologiczną, której otrzymanie w praktyce jest procesem skomplikowanym i czasochłonnym (brakującą dokumentację inwestor dostarczył w ciągu 16 dni).

W trakcie postępowania prowadzonego przez Wydział Architektury i Urbanistyki strony były dwukrotnie zawiadamiane o możliwości zapoznania się z zebranym materiałem dowodowym i wniesienia ewentualnych uwag.

- „mieszkańcy wysłali pismo do wojewody z apelem o unieważnienie decyzji i rozpatrzenie od nowa całej procedury”

Decyzja została wydana 27.03.2017 r. Tymczasem 5.04.2017 r. (a zatem 9 dni po wydaniu decyzji) Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wystąpił do Wojewody Małopolskiego z wnioskiem o rozważenie zasadności stwierdzenia nieważności decyzji z uwagi na to, że okazało się, iż decyzja została skierowana do osoby, która zmarła.

- „nieoficjalnie dowiedzieliśmy się, że kontrole wydania zezwolenia zleciła już wiceprezydent Krakowa Elżbieta Koterba. Jeżeli wykaże nieprawidłowości, to zostanie uchylone”.

Drugie zdanie nie jest prawdziwe. Jedynym organem, który w chwili obecnej może uchylić decyzję pozwolenia na budowę jest Wojewoda Małopolski, który rozpatruje odwołanie dod decyzji.

2. **„Dziwna »pomyłka« urzędu”**

- „Urzędnicy nie ustrzegli się innych błędów podczas wydawania tego pozwolenia budowlanego. Zgodnie z przepisami powinni poinformować mieszkańców najbliższej okolicy, tak aby mogli oni zareagować na planowaną inwestycję i zgłosić swoje uwagi i zastrzeżenia. (…) Chodzi o mieszkańców niedalekich domów przy ul. Pilotów”

To zdanie również nie jest prawdziwe. Prawo budowlane jasno określa, kto jest stroną w postępowaniu o pozwolenie na budowę.

Art. 28 ust. 2 Ustawy prawo budowlane wyraźnie wskazuje, że stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Magiczny Kraków

Strony postępowania zostały określone w oparciu o obszar oddziaływania obiektu wyznaczony przez przepisy prawa zgodnie z art. 28 ust. 2 oraz art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane. Czyli za stronę uznano tych właścicieli nieruchomości, na których ograniczenia w zagospodarowaniu wpłynąć może planowana inwestycja, a nie „mieszkańców niedalekich domów”.

Jednocześnie warto wyjaśnić, że od 28.06.2015 r. zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt podpunkt 1c do podstawowych obowiązków projektanta należy określenie obszaru oddziaływania obiektu. Zatem to na projektancie spoczywa obowiązek określenia tego obszaru. Tu również nie ma miejsca na dowolność interpretacyjną ze strony urzędnika, interes prawny jest bowiem kategoria obiektywną.

Jak to już wspomniano, w trakcie procedowanego przez Wydział Architektury i Urbanistyki postępowania strony były dwukrotnie zawiadamiane o możliwości zapoznania się z zebranym materiałem dowodowym i wniesienia ewentualnych uwag. Co warte podkreślenia, strony nie złożyły żadnych uwag i zastrzeżeń.

- „Wydział Architektury poszedł najprostszą drogą i uznał, że należy powiadomić tylko mieszkańców działek, które sąsiadują z zabudową”

Jest to zdanie nieprawdziwe. Urząd ustalił strony zgodnie z przepisami art. 28 ust. 2 Ustawy Prawo budowlane. Skierowanie zaś decyzji do osoby nie będącej stroną w sprawie, a zatem nie posiadającej interesu prawnego, a jedynie zainteresowanej sprawą, może prowadzić do stwierdzenia nieważności decyzji.

- „Wydział Architektury nie pierwszy raz popełnia błąd przy pozwoleniach budowlanych”. Jako przykłady autor podaje inwestycje przy ul. Reduta oraz ul. Św. Gertrudy.

Odnośnie inwestycji przy ul. Reduta należy wyjaśnić, że decyzja pozwolenia na budowę Nr 485/2015 z 3.03.2015 r. wydana została przez Prezydenta Miasta Krakowa prawidłowo, co wykazał Wojewoda Małopolski w decyzji z 25.11.2016 r., którą utrzymał w mocy decyzje Prezydenta Miasta Krakowa.

Odnośnie inwestycji przy ul. św. Gertrudy 14 – akta sprawy zostały przekazane do Wojewody, trudno więc zarówno nam, a tym bardziej dziennikarzowi stwierdzić, czy w tej sprawie popełnione były błędy.

3. **„Urząd pod lupą śledczych”**

- „Obowiązujący plan uchyla decyzje o warunkach zabudowy dla danego obszaru”

Jest to zdanie nieprawdziwe. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Zatem wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru nie uchyla automatycznie decyzji o warunkach zabudowy. Wydział Architektury i

Urbanistyki stwierdza wygaśnięcie decyzji, której ustalenia są sprzeczne z planem, po przeprowadzeniu odrębnego postępowania administracyjnego w tym zakresie, które kończy się decyzją stwierdzającą wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy bądź odmową stwierdzenia wygaśnięcia decyzji.

Na marginesie warto zaznaczyć, że w związku z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ugorek-Fiołkowa", wszczęte zostało z urzędu postępowanie dotyczące wygaszenia decyzji o warunkach zabudowy dla tego zamierzenia inwestycyjnego.

- „To jednak nie pierwszy raz, gdy wydano pozwolenia na budowę na chwilę przed wejściem w życie planu miejscowego, które ma chronić dany teren. Tak było w przypadku zgody na bloki przy ul. Lema, czy w rejonie Królowej Jadwigi".

Odnośnie inwestycji przy ul. Lema wyjaśniam, że decyzja pozwolenia na budowę wydana została po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego 20.03.2017 r. Miejscowy plan zagospodarowania obszaru Lema Park Lotników" wszedł w życie 12.04.2017 r., zatem trudno tu mówić o tym, że decyzja została wydana tuż przed wejściem w życie miejscowego planu.

Odnośnie inwestycji przy ul. Królowej Jadwigi trudno się merytorycznie odnieść, gdyż w artykule zabrakło bliższych danych, o jaką inwestycję chodzi. Nie ma także przybliżonej daty wydania tej decyzji. Jak wynika z dostępnych rejestrów decyzja pozwolenia na budowę zabudowy wielorodzinnej przy ul. Królowej Jadwigi wydana została 21.03.2013 r., zaś miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Piastowska" wszedł w życie 11.04.2013 r., zatem i w tym przypadku trudno jest mówić o wydaniu decyzji tuż przed wejściem w życie planu.

4. **„Nagana za pozwolenie na wysoki biurowiec"**

Odnosząc się do tego artykułu należy wskazać, że już sam tytuł artykułu wprowadza w błąd czytelnika.

Faktem jest, że kierownik referatu otrzymała tę karę dyscyplinarną, niemniej nie została ona udzielona za wydanie pozwolenia na budowę, lecz za podanie zwierzchnikom błędnych informacji o czasie trwania postępowania. Dziennikarz otrzymał tę kluczową informację, jednak nie wykorzystał jej w tekście.

W artykule czytamy również, że „urzędnicy pogubili się też w sprawie samej urzędniczki". Jest to nieprawda. W przekazanej dziennikarzowi informacji wskazano, że nie ma podstaw do wyciągania konsekwencji wobec urzędnika, który prowadził postępowanie. Poinformowano natomiast, że karą nagany ukarana została kierownik referatu, w którym prowadzone było postępowanie. Jak już wspomniano, nagana udzielona została za błędną informację przekazaną przełożonym, a nie za prowadzone postępowanie. Warto też wspomnieć, że ukaraną kierownik referatu nie prowadziła tego postępowania.

Dalej w tekście czytamy, że „urzędnicy zreflektowali się i teraz apelują o uchylenie decyzji, którą sami wcześniej wydali". To stwierdzenie również nie jest prawdziwe. Wydział Architektury i Urbanistyki wystąpił do Wojewody Małopolskiego z wnioskiem o rozważenie zasadności

wszczęcia z urzędu postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji z uwagi na to, że okazało się, iż decyzja została skierowana m.in. do osoby, która zmarła. Wojewoda Małopolski już ustosunkował się do złożonego wniosku stwierdzając, że skierowanie decyzji do osoby, która zmarła nie jest przesłanką do wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji. W piśmie Wojewoda Małopolski zaznaczył, że w tej sytuacji organ powinien podjąć działania zmierzające do prawidłowego powiadomienia stron o sposobie zakończenia niniejszego postępowania.

Kolejne nieprawdziwe stwierdzenie, które znalazło się w artykule dotyczy tego, jakoby efektem zleconej przez Elżbietę Koterbę Zastępcę Prezydenta Miasta Krakowa kontroli w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK miał być wniosek o uchylenie pozwolenia na budowę. Wydział takiego wniosku nie składał. Jak to już wspomniano, 5.04.2017 r. zwrócono się z wnioskiem rozważenie zasadności wszczęcia z urzędu postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzja została wydana 27.03.2017 r., a do Wojewody wystąpiono 5.04.2017 r. zatem 9 dni po wydaniu decyzji, kiedy to Wydział Architektury dowiedział się o zaistniałym fakcie. Zatem nie miało to nic wspólnego ze zleconą kontrolą, ani informacjami prasowymi.

W artykule znalazły się też stwierdzenia, iż proces wydawania pozwoleń na budowę w Krakowie nie jest transparentny, a urzędnicy tłumaczą się, że nie mogą opóźniać wydawania pozwolenia na budowę, bo wiąże się to z karami finansowymi.

Warto zwrócić uwagę, że wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla konkretnego zamierzenia inwestycyjnego nie zależy od subiektywnej swobodnej oceny urzędnika, który tę decyzję wydaje, ale wydanie decyzji bądź odmowa jej wydania zależy od spełnienia wymagań określonych w przepisach prawa. Urzędnicy nie „tłumaczą się”, wyjaśniają jedynie, że obowiązek wydania decyzji w terminie wynika z wyraźnego brzmienia przepisu.

Decyzje w postępowaniu administracyjnym adresowane są do stron postępowania, którym przysługuje dodatkowo prawo wglądu do akt postępowania oraz udostępniane są na wniosek składany w trybie dostępu do informacji publicznej, w trybie tym udzielane są również informacje o prowadzonych postępowaniach i wydanych decyzjach. Bezpodstawny jest zatem zarzut o braku transparentności procedury wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę, tak bowiem została ona ukształtowana przez ustawodawcę.

Na koniec podkreślić należy, że w świetle wspomnianych informacji, bezpodstawne jest formułowanie twierdzeń, iż „Magistrat chce zamieść sprawę pod dywan”. W Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK zlecona została przez Elżbietę Koterbę Zastępcę Prezydenta Miasta Krakowa kontrola prowadzonych postępowań. Akta sprawy zostały przekazane do Wojewody Małopolskiego, który jest właściwy do rozpoznania złożonego od decyzji odwołania. Zatem o prawidłowości bądź nieprawidłowości wydanej decyzji zdecyduje Wojewoda Małopolski jako organ II instancji.

5. Komentarz. Urzędnicy zezwalają na chaotyczną zabudowę w Krakowie. Mówią, że tak każe prawo, ale nie potrafią użyć go dla mieszkańców.

Jak już wyżej wspomniano, w każdym państwie prawa jakim niewątpliwie jest Rzeczpospolita Polska działania urzędników odbywają się na podstawie i w granicach przepisów prawa.

Przepisy te obowiązują wszystkich obywateli, a zatem także urzędników, którzy przy wydaniu decyzji o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę pracują. Przepisy z zakresu prawa budowlanego oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwalane są przez Parlament.

Czy nam się to podoba czy nie, wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie decyzji o pozwoleniu na budowę dla konkretnego zamierzenia inwestycyjnego nie zależy od subiektywnej oceny urzędnika. Wydanie decyzji bądź odmowa jej wydania zależy od spełnienia wymagań określonych w przepisach prawa.

- „Urzędnicy zawsze mają tę samą odpowiedź – bo zgodnie z prawem nie mogą odmówić wydania pozwolenia budowlanego. Tyle, że przepisy są elastyczne i dają możliwość działania, tak, aby nie dopuścić do chaotycznej zabudowy”.

To zdanie nosi znamiona zachęty do naginania, czy wręcz łamania prawa. Wydając decyzje pozwolenia na budowę w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane, nie ma miejsca dowolną ocenę danej inwestycji pod kątem kryteriów własnościowych, czy estetycznych. Jak już wielokrotnie podkreślano, art. 4 tej ustawy wyraźnie wskazuje, że każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. W przypadku takiej zgodności i spełnienia wymogów stawianych przez przepisy ustawy prawo budowlane i warunków technicznych, zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy prawo budowlane organ nie może odmówić udzielenia pozwolenia na budowę. Wydział Architektury i Urbanistyki nie ocenia celowości i zasadności zamierzenia inwestycyjnego, jak również nie jest upoważniony do oceny racjonalności lub słuszności przyjętych rozwiązań. Nie może również narzucać inwestorowi konkretnych rozwiązań projektowych wedle swojego uznania o zasadności takiej, a nie innej zabudowie.

- „Wydział Architektury chełpi się, że od 2007 roku nie zapłacił żadnej kary za zwłokę w wydaniu pozwolenia budowlanego. Kara wynosi 500 zł za dzień opóźnienia. Jako mieszkaniec wolałbym, żeby miasto raz na jakiś czas zapłaciło nawet i 2 tys. Kary za cztery dni spóźnienia, ale w ten sposób nie dało pozwolenia, które jest sprzeczne z planem miejscowym wchodzącym dzień później w życie”

Abstrahując od jakości użytego przez dziennikarza sformułowania wyjaśniam, że organy administracji publicznej zobowiązane są załatwiać sprawy bez zbędnej zwłoki, wobec zebrania wyczerpującego materiału dowodowego i zawiadomienia stron postępowania zgodnie z art. 10 § 1 i 61 § 4 K.p.a., w związku z tym, każda decyzja pozwolenia na budowę wydana musi być niezwłocznie, po uzupełnieniu braków formalnych i projektowych dokumentacji technicznej.

Przepisy prawa nie pozwalają na celowe przedłużanie postępowania administracyjnego, jak również nie znają instytucji wstrzymania postępowania administracyjnego. Zgodnie z przepisami kodeksu postępowania administracyjnego, zawiesić można jedynie toczące się postępowanie, które nie zakończyło się jeszcze wydaniem decyzji w sprawie w oparciu o enumeratywnie wymienione w art. 97 § 1 i 98 k.p.a. Prawo budowlane nie zawiera natomiast regulacji dotyczących zawieszania postępowań w sprawie pozwolenia na budowę w sytuacji procedowania planu zagospodarowania przestrzennego, stąd fakt sporządzania planu, nie może

stanowić podstawy do zawieszania postępowań w sprawie pozwoleń na budowę.

Ponadto należy podkreślić, że celowe przedłużanie postępowania administracyjnego naraża na zarzuty prowadzenia postępowania w sposób przewlekły, a nawet na zarzut bezczynności. Zaś w sytuacji stwierdzenia bezczynności lub przewlekłego prowadzenia postępowania na Miasto może być nałożona m.in. kara grzywny. Dodatkowo, w sytuacji wykazania przez inwestora przed sądem szkody wynikłej z przewlekłego prowadzenia postępowania lub bezczynności od gminy może zostać zasądzone wielomilionowe odszkodowanie na rzecz inwestora. Zatem przekroczenie terminu 65 dni przy wydawaniu pozwoleń na budowę rodzi nie tylko konsekwencje zapłaty kary 500 złotych za każdy dzień zwłoki przy jej wydaniu, którą to karę wymierza Wojewoda Małopolski. Może prowadzić również do zapłaty wielomilionowego odszkodowania w sytuacji, gdy inwestor wykaże przed sądem cywilnym szkodę jaka poniósł w związku z nie wydaniem przez organ decyzji pomimo dopełnienia wszystkich warunków przewidzianych prawem i nie zachodziły przeszkody do wydania decyzji.

- Zgoda na budowanie w korytarzach przewietrzania miasta

W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy ma obowiązek sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. A studium nie jest aktem prawa miejscowego. Z treści tego przepisu wynika, że Wydział wydający decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu nie jest związany ustaleniami Studium. Sama lokalizacja w „korytarzu”, zgodnie z obowiązującym prawem, nie może stanowić podstawy do odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy. Niemniej jednak lokalizacja w takich miejscach niejednokrotnie nie jest możliwa ze względu na brak spełnienia zasady dobrego sąsiedztwa (art. 61.1 pkt 1 - wnioskowana intensywność i wysokość zabudowy nie przystają do cech zabudowy sąsiedniej) i niezgodność z zasadą ochrony ładu przestrzennego (art.1). Jednak art. 56 nie pozwala, by ochrona ładu przestrzennego stanowiła jedyną podstawę odmowy, co wprost wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niestety decyzje odmowne na terenach „zielonych” i „otwartych” były wielokrotnie uchylane przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie oraz sądy administracyjne.

Jeżeli zatem brak jest niezgodności wniosku z odpowiednimi przepisami i ma być wydana decyzja pozytywna, to kwestie potrzeby zachowania odpowiedniej ilości zieleni znajdują odzwierciedlenie w warunkach dotyczących ochrony środowiska w warunku zapewnienia odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej. Nie bez znaczenia jest także presja społeczności lokalnej mająca swoje ujście w możliwości składania odwołania od decyzji przez strony postępowania a także uchwalone i nadal sporządzane plany miejscowe chroniące w wielu miejscach zieleń.

- „Urzędnicy boją się pójść ze sprawą do sądu przeciw deweloperom. Stanąć po stronie mieszkańców?”

Podstawowym obowiązkiem urzędnika mającym konstytucyjne umocowanie jest wydawanie decyzji zgodnie z przepisami prawa. Po raz kolejny przypominam, że zarówno w sytuacji ustalania warunków zabudowy, jak i wydawania decyzji pozwolenia na budowę, w sytuacji

zgodności zamierzenia z przepisami prawa, Wydział Architektury nie ma prawa odmówić wydania pozytywnej decyzji.

6. **„Zabudowa Woli Justowskiej. Urząd wydaje zgody lekka ręką”**

Odnośnie opisanych w artykule decyzji należy wskazać, że oba wnioski wpłynęły do Urzędu Miasta 14.03.2007 r. i zostały złożone przez tego samego wnioskodawcę. Postępowania trwały blisko 10 lat i zostały zakończone wydaniem pozytywnych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Podkreślić jednak należy, że pierwotnie inwestor planował zabudowę wielorodzinną, na skutek negatywnych analiz urbanistyczno-architektonicznych zmienił wnioski i wystąpił o zabudowę jednorodzinną. Ustalone warunki zezwalają na budowę 2 zespołów sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a zatem zgodnie z definicją budynku jednorodzinnego w każdym z zespołów może być w sumie 12 mieszkań. W jednym budynku jednorodzinnym mogą powstać dwa mieszkania.

Postępowania trwały tak długo, bo pierwotnie w przypadku obu wniosków Wydział Architektury i Urbanistyki odmówił ustalenia warunków zabudowy. Finalnie w obydwu postępowaniach ostatecznie wypowiadał się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie, który uchylił decyzje, w związku z czym wnioski rozpatrywane były ponownie. **W obydwu przypadkach organ przy wydawaniu decyzji związany był wyrokiem sądu administracyjnego.**

- „Bez planu inwestor może przewidywać taką wysokość, jaką mu przygotują projektanci”

Wydział Architektury i Urbanistyki UMK weryfikuje plany inwestora w postępowaniu administracyjnym w oparciu o przeprowadzaną analizę urbanistyczno – architektoniczną. W opisanej sprawie doszło do takiej sytuacji, wnioskodawca bowiem zmieniał zakres zamierzenia inwestycyjnego, rezygnując z zabudowy wielorodzinnej na rzecz jednorodzinnej.

- Mało przemyślana kwestia komunikacyjna

W omawianych sprawach Wydział Architektury wydał odmowy ustalenia warunków zabudowy z uwagi na brak infrastruktury komunikacyjnej. Jednakże decyzje te zostały zakwestionowane przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie. Wydział Architektury związany wyrokiem sądu nie mógł odmówić ustalenia warunków zabudowy.

Ponadto, zgodnie z wytycznymi do planów zawartymi w Studium, teren ten położony jest w strukturalnej jednostce urbanistycznej nr 19 – Wola Justowska, oznaczonej symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla której w standardach przestrzennych zapisano następujące wielkości poszczególnych parametrów:

- Powierzchnia biologicznie czynna min. 60 %
- Wysokość zabudowy do 11m

W decyzji ustalono:

- Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji w przedziale **18 % - 20 %.**

Magiczny Kraków

- Udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji **nie mniej niż 60 %**
- Wysokość kalenicy każdego budynku ustala się w przedziale **8.5 m - 9.6 m**

Maciej Grzyb
Dyrektor Biura Prasowego