



ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA PŁOCKA DS. ROZWOJU I INWESTYCJI

Płock, dnia 20.12.2019r.

MZD.DT.0020.1.49.2019.MW

**Pani
Wioletta Kulpa
Radna Rady Miasta Płocka**

dotyczy: interpelacji WOP-I-ZO.0003.761.2019.AK złożonej między sesjami Rady Miasta Płocka w dniu 09.12.2019 r.

Szanowna Pani,

W odpowiedzi na złożoną przez Panią interpelację, dotyczącą art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych poniżej przedstawiam swoje stanowisko na zadane przez Panią pytania:

Odpowiedź na pytanie 1 i 6:

Na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych budowa lub przebudowa dróg spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Zgodnie zaś z ust. 2 tej samej regulacji, szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, określa umowa cywilno-prawna między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej. Jedną z fundamentalnych zasad Prawa cywilnego jest zasada swobody umów. Zasada ta została wyrażona w art. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r.- Kodeks cywilny - w świetle, którego strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Przy czym, jak wskazuje się w literaturze - zakres swobody umów wyróżnia się m.in. swobodą do decydowania, czy w ogóle umowa zostanie zawarta - zob. *E.Habryn-Chojnacka, Zasada swobody umów, ABC nr 111120*. Oznacza to, że za wyjątkami wskazanymi w przepisach szczególnych nikt nie ma obowiązku zawierania umów, na które dobrowolnie się nie godzi. Powyższe dotyczy także umowy w sprawie budowy lub przebudowy drogi publicznej z uwagi na realizację inwestycji niedrogowej. Żaden przepis prawa nie precyzuje szczegółowych warunków i wytycznych w jaki sposób inwestor realizujący inwestycję niedrogową ma spełnić wymóg określony w trybie art. 16. Każdy przypadek budowy inwestycji niedrogowej rozpatrywany jest pod kątem wpływu inwestycji np. deweloperskiej na istniejący układ drogowy oraz oddziaływania planowanego zamierzenia budowlanego na istniejący układ drogowy. Podstawą jest tu sprawdzenie, czy istniejąca infrastruktura drogowa będzie wystarczającą do obsługi planowanej inwestycji niedrogowej. Działania te mają na celu zapewnienie odpowiedniego skomunikowania projektowanego zamierzenia budowlanego, jego obsługę komunikacyjną, potrzeby społeczne np. związane ze wzrostem liczby mieszkańców na danym terenie. Przy czym, ocena ta jest dokonana w oparciu o parametry inwestycji niedrogowej, a w szczególności o jej charakterystykę. Przedmiotowa ocena dokonywana jest w aspekcie zadań wykonywanych przez zarządcę drogi w świetle przepisów Ustawy o drogach publicznych. Jeżeli do obsługi danego osiedla mieszkaniowego wybudowanego przez developera brakuje infrastruktury drogowej, zarządcą drogi

zobowiązuje takiego developera do budowy drogi, co miało miejsce w przypadku budowy budynków przy ul. Strzeleckiej, ul. Granicznej oraz całego węzła komunikacyjnego do obsługi Leroy Merlin w Płocku. Sprawa komplikuje się, gdy w obrębie prowadzonej inwestycji niedrogowej istnieje już infrastruktura drogowa, która wymaga pewnego wkładu finansowego, a Gmina zabezpieczyła pewne środki na realizację przedmiotowej inwestycji drogowej, jednak są one niewystarczające. Wówczas, Gmina odpowiada za realizację przedmiotowej inwestycji przy udziale środków inwestora. Są również przypadki kiedy na danym terenie swoje inwestycje realizuje kilku inwestorów i wówczas lepszym rozwiązaniem jest realizacja inwestycji drogowej przez Gminę również przy współudziale finansowym poszczególnych inwestorów. Zdarzają się również sytuacje kiedy inwestor nie chce sam realizować przedmiotowych inwestycji drogowych, z różnych powodów, jednak wyraża chęć przekazania kwoty na realizację konkretnego zadania drogowego. Wówczas, takie zadanie wpisywane jest do budżetu Gminy bądź do WPF i realizowane przez Gminę. W związku z powyższym nie ma możliwości zastosowania jednego szablonu do różnych przypadków realizacji przedmiotowych inwestycji drogowych. Dlatego też, przy zawieraniu umów przyjęto zasadę negocjacji.

Ponadto, pragnę podkreślić iż obowiązujące Zarządzenie nr 694/11 Prezydenta Miasta Płocka określa zasady oraz tryb przygotowania i obsługi umowy, o której mowa w art. 16 ustawy o drogach na budowę lub przebudowę dróg publicznych przez inwestorów inwestycji niedrogowych. Jednocześnie, informuję że jak zostało już powyżej wspomniane, nie ma możliwości wypracowania wzoru matematycznego w oparciu, o który zarządca drogi byłby w stanie wyliczyć kwotę partycypacji w kosztach inwestycji drogowej. Taka sama sytuacja jest w innych miastach, dla przykładu można podać Gdynię, Inowrocław, Gdańsk, które stosują podobne zasady jak w Płocku.

Odpowiedź na pytanie 2:

Nie ma mowy o jakichkolwiek "wymuszeniach urzędniczych". Tak, jak zostało to przedstawione w odpowiedzi na pytanie 1 powyżej, zakres parametrów drogi do wybudowania (koszty) jest dostosowany do wielkości planowanej przez inwestora powierzchni użytkowej budynku, bowiem koszt związany z realizacją inwestycji drogowej powinien być adekwatny do wielkości przedsięwzięcia, jakim jest inwestycja niedrogowa. Na tej podstawie zostaje przyjęta kwota, która podlega negocjacji przez inwestora. Jednocześnie, pragnę zwrócić Pani uwagę, iż inwestorzy są bardzo trudnymi negocjatorami a tryb negocjacji wyklucza możliwość przymuszenia inwestorów, w celu wypełnienia treści art. 16 ustawy o drogach publicznych. Często zdarza się, iż to właśnie zarządca dróg zmienia swoje stanowisko obniżając kwotę wyjściową, aby inwestor zechciał podpisać przedmiotową umowę. Nie ma bowiem możliwości prawnych wyegzekwowania od inwestorów wypełnienia obowiązku ustawowego wynikającego z art. 16, przykładem tego jest wyrok I ACa 490/18 Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 13 lipca 2018r. cyt: *"(...) Obowiązek wybudowania drogi o jakim mowa w art. 16 ust. 1 u.d.p. powstaje z mocy samego prawa. Brak jest natomiast podstaw prawnych, by wobec braku odpowiedniej umowy, sąd w swoim orzeczeniu konstruował warunki na jakich inwestor miałby tę drogę wybudować. (...)"*

Odpowiedź na pytanie 3:

W odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierwsza umowa została zawarta w dniu 28 października 2010r.

Odpowiedź na pytanie 4:

Zgodnie z informacją uzyskaną od Wydziału Rozwoju i Polityki Gospodarczej Miasta Urzędu Miasta Płocka poniżej przedstawiam listę developerów którzy złożyli wnioski od dnia 1 stycznia 2015 roku:

- P.P.U. INBUD Stefan Karczewski,
- INVEST BUD Sp.z o.o.,
- PB-U INTERBUD Jarosław Szczygieł,
- Przedsiębiorstwo Inwestycji Komunalnych Jerzy i Patryk Dzwonek s.j.,
- Invest Bud DEVELOPMENT Waldemar Nowak,
- Amabud sp. z o.o.,
- PIK Sp. z o.o. Sp. komandytowa,
- OMEGA s.c. Roman i Magdalena Wilanowscy,
- WIX Developer S.A.,
- TECTUM INWEST Pietras i Pietras spółka jawna,
- Multis Developer Sp. z o.o.,
- ENKRA Enterprise sp. z o.o.,
- KLUGE ENERGY Sp z o.o. Sp kom.,
- AZ-BUD s.c. Zdzisław Cechowski,
- PIK II Sp z o.o. Sp K.,
- PIK GRANICZNA Sp. z o.o. Sp. komandytowa,
- BUDIZOL Sp z o.o. Sp kom-akc,
- Hill House Sp z o.o.,
- Tectum Inwest Sp. z o.o. Sp. kom.,
- PB INVEST BUD Karol Wiśniewski.

Ze strony spółdzielni mieszkaniowych i innych podmiotów wpłynęły wnioski od:

- Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa,
- Mazowiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa,
- Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej-TBS Sp. z o.o.,
- Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z o.o.,
- Sławomir i Bożena Gurgon,
- „Mikołajewska”, Jolanta Mikołajewska,
- Justyna Klekowiecka,
- KLUGE ENERGY Sp z o.o. Sp kom.,
- Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Marek Bujalski,
- Anna Lewandowska i Katarzyna Lewandowska,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa BUDOWLANI,
- Inwestycje Miejskie Sp z o.o.,
- Arkadiusz Chrzanowski,
- Urszula Stanisławska,
- Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa CHEMIK,
- Barbara i Jarosław Szczygieł,
- Ewa i Jacek Kozińscy,
- Witold Powązka,
- S&K sp. j. Jerzy Komosiński, Robert Sotkiewicz,
- Grupa Wykonawstwa Specjalistycznego Sp z o.o.,
- Braxton Investment Sp z o.o.,
- Jarosław Szczygieł,
- APARTON Sp. z o.o. sp.k.

Jednocześnie informuję, iż umowy w trybie art. 16 ustawy o drogach publicznych podpisuje zarządca drogi tj. Prezydenta Miasta Płocka a nie MZD.

Przedmiotowe umowy nie są zawierane w oparciu o uzyskane pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowych. Dlatego też, w przypadku gdy takiego pozwolenia jeszcze nie ma, nie jest ono ujęte w przedmiotowej umowie.

Poniżej przedstawiam tabelę w zakresie inwestycji mieszkaniowych, w związku z którymi zostały zawarte umowy w trybie art. 16 ustawy o drogach publicznych.

LP.	Nazwa developera	Inwestycja mieszkaniowa	Data podpisania umowy	Kwota wynikająca z umowy	Ulica której przedmiotem jest umowa dotyczy
1.	Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa	Zabudowa wielorodzinna	28.10.2010r	Droga pobudowana przez inwestora	Zubrzyckiego
2.	Invest Bud Sp. z o.o.	Budowa zespołu budynków wielorodzinnych przy ul. Armii Krajowej w Płocku	25.08.2014r	Droga pobudowana przez inwestora	Armii Krajowej, odcinek 5KDD
3.	Invest Bud Sp. z o.o.	Budowa zespołu budynków wielorodzinnych przy ul. Armii Krajowej w Płocku	27.08.2014r	Droga pobudowana przez inwestora	Armii Krajowej, odcinek 4KDD
4.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Handlowo-Usługowe WIX DEVELOPER Mariusz Mikulski Sp. J.	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna obejmująca budowę budynku nr 1 wraz z infrastrukturą oraz drogi wewnętrznej i miejsc postojowych zlokalizowanych w Płocku przy ul. Żyznej	04.09.2015r	Partycypacja inwestora w kosztach budowy drogi	Droga od ul. Żyznej
5.	Amabud Sp. z o.o.	Nowobudowane budynki mieszkalne wielorodzinnych zlokalizowanych w Płocku przy ul. Górnej.	21.12.2015r	Droga pobudowana przez inwestora	Budowa sięgająca ul. Górnej
6.	Omega s.c.	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem oraz infrastrukturą przy ul. 3-go Maja 17 w Płocku	02.04.2016r	Partycypacja inwestora w kosztach budowy drogi	Łącznik pomiędzy ulicami Jachowicza i 3-go Maja
7.	Przedsiębiorstwo Inwestycji Komunalnych	Budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami, miejscami	26.04.2017r	Droga pobudowana przez	Budowa drogi łączącej ul.

	Jerzy i Patryk Dzwonek Sp. J. i Małgorzata Graczykowska i PIK graniczna Sp. z o.o. Sp. kom.	parkingowymi, garażem podziemnym i infrastruktura techniczną, instalacjami i niezbędnymi urządzeniami przy ul. Granicznej.		inwestora	Graniczną z ul. Tadeusza Mazowieckiego
8.	Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.	Budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną przy ul. Kleeberga w Płocku	13.02.2018r	Droga pobudowana przez inwestora	Ul. Kleeberga
9.	PIK Sp. z o.o. Sp. kom.	Zespół budynków mieszkaniowych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, parkingami zewnętrznymi oraz niezbędna infrastruktura techniczna przy ul. Strzeleckiej w Płocku	23.05.2018r	Droga pobudowana przez inwestora	Ul. Strzelecka
10.	Invest Bud Sp. z o.o.	Zespół budynków wielorodzinnych zlokalizowanych przy ul. Boryszewskiej w Płocku.	02.10.2018r	Partycypacja inwestora w kosztach budowy drogi	Ul. Boryszewska
11.	Mazowiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa	Trzy budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami, infrastruktura techniczną, instalacjami przy al. Armii Krajowej w Płocku, budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami w obszarze 15MW, 16MW, 20MW i 7 MNe oznaczonym w Miejscowym Planie Zagospodarowania	17.01.2019r	Droga pobudowana przez inwestora	Ul. Kutrzeby

		Przestrzennego w granicach własności działek Mazowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej			
12.	HILL HOUSE Sp. zo.o.	Zespół budynków mieszkaniowych wielorodzinnych zlokalizowanych przy ul. Urodzajnej w Płocku	28.01.19r	Partycypacja inwestora w kosztach budowy drogi	Ul. Boryszewska
13.	Invest Bud Sp. z o.o.	Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 9 wraz z niezbędną infrastrukturą zlokalizowany przy ul. Żyznej w Płocku Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 7 wraz z niezbędną infrastrukturą. Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 8 wraz z niezbędną infrastrukturą. Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 10 wraz z niezbędną infrastrukturą zlokalizowanego przy ul. Żyznej.	12.07.2019r	Partycypacja inwestora w kosztach budowy drogi	Ul. Boryszewska

Odpowiedź na pytanie 5:

Zgodnie z art. 16 ust.1 ustawy o drogach publicznych, budowa bądź przebudowa dróg publicznych należy do inwestora, wówczas gdy jest spowodowana jego inwestycją niedrogową. W związku z powyższym, w przypadku gdy inwestycja niedrogowa nie wymaga powyższego, inwestor nie jest zobowiązany do realizacji dróg publicznych z uwagi na brak podstaw prawnych do zawierania umów w trybie art. 16.

Odpowiedź na pytanie 7:

W kwestii partycypacji w kosztach realizacji inwestycji drogowych, zawierane umowy przewidują albo przekazanie środków na rachunek Gminy, albo inwestor zobowiązany jest być stroną umowy jaka zostanie zawarta na realizację inwestycji drogowej z wykonawcą robót i przekazuje środki bezpośrednio na rachunek wykonawcy.

Na chwilę obecną, wystąpił jeden przypadek rozliczenia umowy w zakresie inwestycji mieszkaniowej, w którym inwestor partycypował w kosztach realizowanej przez Gminę inwestycji drogowej, dotyczył on firmy OMEGA c.s. Kwota, na podstawie zawartej umowy, wpłacana została na rachunek Gminy. W

związku z dokonaną przez dewelopera wpłatą nie dokonywano korekty środków wydatkowanych z budżetu miasta Płocka.

Odpowiedź na pytanie 8:

Wszystkie inwestycje niedrogowe, w związku z którymi zostały zawarte umowy, powodowały konieczność budowy bądź przebudowy dróg publicznych w trybie art. 16 ustawy o drogach publicznych.

Nie ma znaczenia czy inwestycja niedrogowa jest budowana od podstaw, czy przebudowywana, jeżeli dana inwestycja wymaga przebudowy układu drogowego, to taki obowiązek jest nałożony na inwestora. Art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych odnosi się do inwestycji niedrogowej, w związku z powyższym każda inwestycja zgodna z prawem budowlanym musi być rozpatrywana w kontekście budowy/przebudowy dróg publicznych. Nie ma przy tym znaczenia, czy w budżecie miasta bądź w WPF są zabezpieczone środki na realizację danej drogi, czy też nie.

Z poważaniem


ZASTĘPCA PREZYDENTA
Miasta Płocka
Jacek Terebus

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Obsługi Rady Miasta
3. Wydział Organizacyjny
4. MZD.DT a/a