

Protokół nr 1711.4.2015
z kontroli przeprowadzonej

w sprawie : zbadania zasadności inwestycji drogowej –

droga dojazdowa do ZOK (ul. Boczna) w związku ze skargą pana [REDACTED]

Zespół kontrolny Komisji Rewizyjnej w składzie:

1. Piotr Szereda - Przewodniczący zespołu
2. Andrzej Matusiak - Członek zespołu
3. Roman Foksowicz - Członek zespołu

przeprowadził w dniach lipiec sierpień wrzesień 2015 r. kontrolę dokumentacji, dokonano wizji w terenie oraz wysłuchano pana [REDACTED]. Kontrolę przeprowadzono w obecności naczelników wydziału architektury panią Barbarą Mirecką i infrastruktury i inwestycji panią Marią Pilarską.

W związku z kontrolą na przeprowadzoną na wniosek Komisji Rewizyjnej, zespołowi kontrolnemu przedłożono dokumenty:

1. Pismo Zakładu Odmetanowania Kopalń „ZOK” Sp. z o. o. z dnia 14.09.2012 r. dotyczące projektu hali produkcyjnej z zapleczem socjalno-biurowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Bocznej w Jastrzębiu-Zdroju, działka nr 1543/54 oraz warunków skomunikowania inwestycji z drogą publiczną.
2. Odpowiedź na w/w pismo informujące o konieczności przebudowy ulicy Bocznej oraz zawarciu umowy – pismo z dnia 28.09.2012 r.
3. Pismo Zakładu Odmetanowania Kopalń „ZOK” Sp. z o. o. z dnia 06.08.2012 r. dotyczące projektu koncepcji drogi dojazdowej do projektowanej hali przemysłowej z zapleczem socjalno-biurowym przy ul. Bocznej w Jastrzębiu-Zdroju, działka 1543/54.
4. Odpowiedź na w/w pismo informujące, że przebudowa ul. Bocznej powinna uwzględniać wszystkie przepisy wynikające z ustawy Prawo Budowlane – pismo z dnia 18.07.2012 r.
5. Pismo Zakładu Odmetanowania Kopalń „ZOK” Sp. z o. o. z dnia 19.12.2012 r. dotyczące uzgodnienia koncepcji drogi dojazdowej.
6. Odpowiedź na w/w pismo pozytywnie opiniujące koncepcję oraz lokalizację drogi dojazdowej oraz informujące o konieczności zawarcia umowy regulującej zasady budowy drogi z Miastem Jastrzębie-Zdrój – pismo z dnia 28.12.2012 r.

7. Pismo Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 04.03.2013 r. dotyczące możliwości połączenia działki nr 1543/54 z drogami publicznymi oraz informujące, że nie ma możliwości oddania do użytku hali wraz z budynkiem socjalno-biurowym bez wykonania i oddania do użytku nowej drogi dojazdowej.
8. Pismo Zakładu Odmietanowania Kopalń „ZOK” Sp. z o. o. z dnia 19.12.2012 r. dotyczące uzgodnienia lokalizacji i wydania warunków dla projektowanych zjazdów publicznych.
9. Odpowiedź na w/w pismo informujące o warunkach, które powinien spełniać zjazd – pismo z dnia 03.01.2013 r.
10. Pismo firmy „TECHMEKO” Sp. z o. o. z dnia 25.02.2013 r. dotyczące wydania warunków lokalizacji zjazdu publicznego.
11. Odpowiedź na w/w pismo informujące o warunkach, jakie powinien spełniać zjazd publiczny – pismo z dnia 05.03.2013 r.
12. Pismo firmy „TECHMEKO” Sp. z o. o. z dnia 27.02.2013 r. dotyczące projektu koncepcji drogi dojazdowej.
13. Odpowiedź na w/w pismo informujące o uzgodnieniu koncepcji drogi dojazdowej z Zakładem Odmietanowania Kopalń „ZOK” Sp. z o. o. oraz o wydaniu negatywnej opinii projektu koncepcji drogi dojazdowej – pismo z dnia 5.03.2012 r.
14. Pismo firmy „TECHMEKO” Sp. z o. o. z dnia 10.04.2013 r. dotyczące projektu koncepcji drogi dojazdowej.
15. Pismo p. [REDAKTED] z dnia 24.06.2013 r. w sprawie zmiany przebiegu nowej drogi.
16. Odpowiedź na w/w pismo do firmy „TECHMEKO” Sp. z o. o. oraz p. [REDAKTED] przekazujące w/w pismo w celu uzgodnienia przebiegu nowej drogi z p. [REDAKTED] – pismo z dnia 04.07.2013 r.
17. Notatka ze spotkania z dnia 19.09.2013 r. w sprawie drogi dojazdowej do Zakładu Odmietanowania Kopalń „ZOK” Sp. z o. o.
18. Notatka ze spotkania z dnia 25.09.2013 r. w sprawie budowy drogi dojazdowej do ZOK w związku z rozbudową zakładu.
19. Notatka służbowa z dnia 27.09.2013 r. ze spotkania w sprawie budowy drogi publicznej do ZOK-u.
20. Notatka ze spotkania z dnia 01.10.2013 r. w sprawie budowy drogi od ul. Gagarina do ul. Bocznej.
21. Protokół ze spotkania w dniu 03.10.2013 r. z mieszkańcami w sprawie budowy drogi klasy D w rejonie ul. Gagarina i ul. Bocznej.
22. Notatka ze spotkania z dnia 16.10.2013 r. w sprawie drogi dojazdowej do ZOK-u.
23. Pismo Zakładu Odmietanowania Kopalń „ZOK” Sp. z o. o. z dnia 19.09.2013 r. dotyczące porozumienia pomiędzy Zakładem Odmietanowania Kopalń „ZOK” Sp. z o. o. i Urzędem Miasta Jastrzębie-Zdrój dotyczącego budowy publicznej drogi dojazdowej gminnej.

24. Pismo Zakładu Odmetanowania Kopalń „ZOK” Sp. z o. o. z dnia 02.12.2013 r. dotyczące wykonania drogi publicznej łączącej ul. Gagarina z ul. Boczna.
25. Umowa nr IKI.3033.1.2014 zawarta 15.01.2014 r. dotycząca realizacji inwestycji polegającej na budowie gminnej drogi publicznej łączącej ul. Gagarina z ul. Boczna.
26. Postanowienie nr NO/021-W-23/14/3074 z dnia 12.02.2014 r. wyznaczające Prezydenta Miasta Żory do załatwienia sprawy udzielenia pozwolenia wodnoprawnego.
27. Pismo p. Grzegorza Matusiaka z dnia 2.09.2014 r. w sprawie planowanego wykonania drogi, załączające pismo p. [REDAKTOWANE] z dnia 16.04.2014 r.
28. Odpowiedź na w/w pismo informujące o stanowisku Miasta Jastrzębie-Zdrój w sprawie budowy drogi publicznej – pismo z dnia 20.05.2014 r.
29. Protokół przekazania projektu budowlano-wykonawczego z dnia 03.06.2014 r.
30. Decyzja Prezydenta Miasta Żory IS.6341.7.2014.BP z dnia 30.05.2014 r. udzielająca pozwolenia wodnoprawnego.
31. Pismo Wydziału Architektury z dnia 01.10.2014 r. w sprawie odniesienia się do przedstawionych przez pana [REDAKTOWANE] propozycji zmian w projekcie budowy drogi publicznej.
32. Odpowiedź na w/w pismo informujące o braku podstaw do zamontowania ekranów ochronnych oraz ujęciu w projekcie proponowanego zjazdu.
33. Pismo Zakładu Odmetanowania Kopalń „ZOK” Sp. z o. o. z dnia 19.01.2015 r. dotyczące realizacji umowy wykonania gminnej drogi publicznej łączącej ul. Gagarina z ul. Boczna.
34. Odpowiedź na w/w pismo informujące o wstrzymaniu procedury przetargowej do czasu rozstrzygnięcia odwołań – pismo z dnia 22.01.2015 r.
35. Pismo firmy „TECHMEKO” Sp. z o. o. z dnia 13.02.2015 r. dotyczące zmiany decyzji IKI.7230.9.26.2013 z dnia 03.04.2013 r.
36. Decyzja Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój nr IKI.7230.9.11.2015 z dnia 16.02.2015 r. uchylająca decyzję Prezydenta Miasta Jastrzębie nr IKI.7230.9.26.2013 z dnia 03.04.2013 r. w sprawie zjazdu do parkingu oraz zezwalająca na lokalizację zjazdu i uzgadniający przedstawiony projekt.
37. Aneks nr 1 do Umowy nr IKI.3033.1.2014 z dnia 15.01.2014 r. zawarty 23.06.2015 r.
38. Decyzja Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój zezwalająca na realizację inwestycji drogowej Nr 1/zrid/2014 z dnia 14 listopada 2014r. sygn. Ar.6740.1.1.2014.
39. Wobec wniesionych odwołań decyzja ta była przedmiotem rozpatrywania przez organ II instancji. Decyzja Wojewody Śląskiego z dnia 30 kwietnia 2015r. sygn. IFIII.7821.1.2015 podtrzymała w mocy decyzję organu I instancji.
40. W związku ze skargą pana [REDAKTOWANE] na decyzję Wojewody Śląskiego sprawa została przekazana do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, gdzie jest prowadzona pod sygnaturą akt II SA/Gl 689/15.

Zespół kontrolny nie ma zastrzeżeń i uwag do dokumentacji przedstawionej zespołowi kontrolnemu.

W trakcie kontroli w terenie oraz na podstawie przedstawionych map członkowie zespołu stwierdzili, że :

- Prowadzona już inwestycja drogowa polega na budowie gminnej drogi publicznej dojazdowej o długości ok.550m, jednojezdniowej, dwukierunkowej, która na długości ok.355m przeznaczona jest do ruchu samochodów ciężarowych oraz dostawczych i zakończona jest placem do zawracania,.
- Na pierwszym odcinku zaprojektowano drogę szerokości 5,0m, o nawierzchni z betonu asfaltowego, z obustronnym poboczem utwardzonym oraz gruntowym, a także z jednostronnym rowem odwadniającym
- Na drugim odcinku zaprojektowano dojazd do posesji umożliwiający wjazd samochodom o ciężarze do 3,5t.. droga ta będzie miała szerokość 4,5m i nawierzchnię z płyt ażurowych typu JOMB, i będzie posiadać obustronne pobocze utwardzone.
- Zaprojektowano także plac do zawracania o wymiarach 20,0m x 20,0m oraz do przylegających do drogi działek zaprojektowano zjazdy indywidualne o szerokości 4,0m bądź zjazdy publiczne o szerokości 5,0m.
- Zgodnie z projektem odwodnienie drogi na odcinku ok. 400m będzie odbywało się metodą powierzchniowego spływu wód opadowych do projektowanego rowu otwartego a następnie do rowu istniejącego, przebiegającego wzdłuż ulicy Gagarina. Skarpy rowu umocnione będą płytami ażurowymi, zaś dno rowu umocnione zostanie płytą betonową.
- W miejscach zjazdów zaprojektowano przepusty z rur PCV ϕ 400 zabezpieczonych ściankami żelbetowymi. W rejonie projektowanego placu do zawracania zaprojektowano studnię zbiorczą drenarską z rury karbowanej PP ϕ 425 oraz studnię chłonną z kręgów żelbetowych ϕ 2500.

Ponadto zespołowi kontrolnemu wyjaśnienia składali naczelnicy wydziałów Maria Pilarska i Barbara Mirecka, z których wyjaśnień wynika, że :

Prezydent Miasta Jastrzębie-Zdrój, jako miasta na prawach powiatu, jest zarządcą wszystkich dróg publicznych, oprócz autostrad i dróg ekspresowych, na podstawie art.19 ust.5 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (j.t .Dz. U. z 2013 roku poz.260, z późn. zm.).

Ulica Gagarina jest drogą powiatową nr 7812 S - zgodnie z uchwałą Nr XXIII/310/2008 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 28 lutego 2008r., ulica Boczna jest drogą gminną nr 220160 S - zgodnie z uchwałą Nr XXIII/311/2008 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 28 lutego 2008r., zaś zaprojektowany nowy odcinek gminnej drogi publicznej dojazdowej o długości ok.550m łączy te istniejące drogi. Prezydent Miasta Jastrzębie-Zdrój jest także organem administracji architektoniczno-budowlanej I instancji właściwym do wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w odniesieniu do dróg gminnych i powiatowych w trybie

ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j.t. Dz.U. z 2013r. poz. 687 z późniejszymi zmianami) zwanej „specustawą drogową”.

Sprawa zadania budżetowego Miasta oraz procedury zmierzającej do wydania decyzji ze specustawy drogowej była omawiana również na komisjach Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój tj. w dniu 20 października 2014r.- na Komisji Rewizyjnej oraz w dniu 22 października 2014r.- na Komisji Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej. Stronie wnoszącej zastrzeżenia i uczestniczącej w tych komisjach wyjaśniono, że po zakończeniu obecnie prowadzonego postępowania administracyjnego, na podstawie ostatecznej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej miasto Jastrzębie-Zdrój stanie się właścicielem gruntu pod pasem drogowym gminnej drogi publicznej. Wówczas w odrębnym postępowaniu administracyjnym zostanie sporządzony operat szacunkowy określający wartość nieruchomości przeznaczonej pod drogę i wypłacone zostanie słuszne odszkodowanie.

Drogi gminne stanowią zadanie własne gminy na podstawie art.7 ust.1 pkt 2) ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013r. poz.594, z późn. zm.). Obecnie na terenie miasta jest ponad 400 km dróg publicznych różnych kategorii i klas technicznych, a kolejne kilkadziesiąt jest zaplanowanych w planie miejscowym. Celem budowy przedmiotowej drogi jest poprawa dostępności komunikacyjnej przyległych terenów inwestycyjnych przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz przemysłową a obecnie wykorzystywanych rolniczo. Zastosowanie przepisów specustawy drogowej ma na celu przyspieszenie procedury zmierzającej do udzielenia pozwolenia na budowę w zakresie inwestycji drogowej. Taki był cel uchwalenia przepisów specustawy drogowej w zakresie wszystkich dróg publicznych.

Podczas prowadzonej kontroli pan [REDAKTOWANE] stwierdził, że :

- I. W trakcie postępowania administracyjnego dotyczącego wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej złożył 4 pisma, które otrzymali : organ administracji architektoniczno-budowlanej, zaś Przewodniczącego Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój.
- II. We wszystkich pismach kwestionował zasadność budowy drogi wyznaczonym obecnym śladem i przedstawiał inne warianty rozwiązań drogowych.
- III. Wnioskował o budowę dodatkowych dwóch zjazdów do swojej nieruchomości oraz budowę ogrodzenia o wysokości 3m w związku z planowanym prowadzeniem działalności rolniczej polegającej na hodowli strusi.
- IV. Inwestor powinien w pierwszej kolejności prowadzić inwestycje polegająca na rozbudowaniu i przebudowaniu ul. Bocznej w jej dotychczasowym śladzie.

- V. Jako jedyny wariant, który może być przez niego zaakceptowany, był również analizowany przez urzędników, jednak z uwagi na to, że według urzędników miasta był najdłuższym z rozpatrywanych wariantów i dodatkowo wymagał przebudowy kolidującej linii energetycznej 20 kV, oceniono go jako ekonomicznie nieuzasadniony. Z czym p. [REDACTED] się nie zgadza.
- VI. Złożył też żądania wybudowania 3m ogrodzenia wzdłuż jego posesji graniczącej z prowadzona inwestycja drogową.

Zespół kontrolny prowadząc kontrole dokumentów oraz wysłuchując relacji pana [REDACTED] oraz wysłuchając jakie stanowisko przedstawiają naczelnicy wydziałów p. Marii Pilarskiej i Barbary Mireckiej stwierdza, że :

- Zadanie inwestycyjne dotyczące budowy przedmiotowej drogi zapisano w budżecie miasta Jastrzębie-Zdrój w 2013r. jako zadanie wieloletnie. Celem budowy tej drogi jest poprawa dostępności komunikacyjnej przyległych terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz przemysłową objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- Prezydent Miasta Jastrzębie-Zdrój, jako miasta na prawach powiatu, jest zarządcą wszystkich dróg publicznych, oprócz autostrad i dróg ekspresowych, na podstawie art.19 ust.5 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (j.t .Dz. U. z 2013 roku poz.260, z późn. zm.)
- Ulica Gagarina jest drogą powiatową nr 7812 S - zgodnie z uchwałą Nr XXIII/310/2008 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 28 lutego 2008r., ulica Boczna jest drogą gminną nr 220160 S-zgodnie z uchwałą Nr XXIII/311/2008 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 28 lutego 2008r., zaś zaprojektowany nowy odcinek gminnej drogi publicznej dojazdowej o długości ok.550m łączy te istniejące drogi. Prezydent Miasta Jastrzębie-Zdrój jest także organem administracji architektoniczno-budowlanej I instancji właściwym do wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w odniesieniu do dróg gminnych i powiatowych w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j.t. Dz.U. z 2013r. poz. 687 z późniejszymi zmianami) zwanej „specustawą drogową”.
- Na etapie planowania inwestycji zarządca drogi rozpatrywał kilka wariantów jej przebiegu. Warianty te były analizowane pod kątem powiązania z istniejącym układem dróg publicznych, strukturą własności gruntów miejskich oraz gruntów będących własnością osób fizycznych i prawnych, przy założeniu parametrów technicznych określonych przepisami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.) w nawiązaniu do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego :

Kierując się celowością wydatkowania środków finansowych rozważano kilka koncepcyjnych wariantów przebiegu łącznika ulic Bocznej i Gagarina to jest :

Wariant pierwszy : rozbudowa ul. Bocznej w jej dotychczasowym śladzie. Jednak z wyjaśnień pracowników urzędu oraz map geodezyjnych wynika, że wzdłuż ul. Bocznej przebiega granica administracyjna miasta na prawach powiatu Jastrzębie-Zdrój oraz gminy Mszana, a także granica powiatu wodzisławskiego. Rozbudowa ul. Bocznej w jej dotychczasowym przebiegu, do żądanych parametrów technicznych tzn. szerokości ok. 15 m w liniach rozgraniczających pas drogowy, wymagałaby całkowitej lub częściowej rozbiórki budynków, w których prowadzona jest działalność gospodarcza tj. zakład wędliniarski w Jastrzębiu-Zdroju oraz firma budowlana w Mszanie, a także przebudowy kilku ogrodzeń oraz sieci infrastruktury technicznej położonych w pasie drogowym obecnej drogi publicznej ul. Bocznej.

Z powyższych przyczyn wariant ten uznano jako ekonomicznie nieuzasadniony i skomplikowany pod względem technologicznym z uwagi na funkcjonującą zabudowę.

Wariant drugi : dotyczył prowadzenia nowej inwestycji drogi łączącej ul. Gagarina z ul. Boczna, z czego odcinek ok. 220 m został zlokalizowany w całości na działce 777/51 będącej własnością [REDAKTOWANE]. Na etapie opracowywania koncepcji oraz projektu budowlanego tej drogi, w październiku 2013r. odbyło się w Urzędzie Miasta Jastrzębie-Zdrój spotkanie z właścicielami nieruchomości, które miały być objęte liniami rozgraniczającymi pas drogowy. Po tym spotkaniu, w związku z uwagami zainteresowanych stron co do zakresu planowanego pasa drogowego dokonano korekty przebiegu drogi w jej części południowej. Na odcinku ok. 200 m od skrzyżowania z ul. Gagarina planowaną drogę przesunięto maksymalnie na zachód, w całości na sąsiednie działki budowlane. Obecnie pas drogowy na nieruchomości p. [REDAKTOWANE] został zaprojektowany na powierzchni 881m² działki 11.6-777/51 wyłącznie w takim zakresie, w jakim wymagają tego przepisy dotyczące warunków technicznych w zakresie dróg publicznych. W poprzednim wariancie, który był omawiany na spotkaniu z mieszkańcami w 2013r. zajętość tej działki pod pas drogowy wynosiła 3115 m².

Wariant trzeci : został wskazany pana [REDAKTOWANE] jako jedyny, który może być przez niego zaakceptowany, był również analizowany, ale z uwagi na to że był najdłuższym z rozpatrywanych wariantów i dodatkowo wymagał przebudowy kolidującej linii energetycznej 20 kV,

Wariant ten oceniono go jako ekonomicznie nieuzasadniony.

Ponadto uznano zgłoszone żądanie p. [REDAKTOWANE] dotyczące wybudowania 3m ogrodzenia jako pozbawione jakiegokolwiek podstawy prawnej. Do ustalenia wysokości i wypłaty odszkodowania za grunty przeznaczone pod inwestycję drogową mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wysokość odszkodowania zostanie ustalona według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację

inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości w dniu wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania. Odszkodowanie podlega waloryzacji na dzień wypłaty, według zasad obowiązujących w przypadku zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 września 2009r. (sygn. I OSK 1519/08) stwierdził, że „zgodnie z treścią art.18 ust.1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. odszkodowanie ustala się według wartości nieruchomości, a nie za szkody, jaką poniesie skarżący wskutek wywłaszczenia. W zakres odszkodowania nie wchodzi też ani utrata dochodów z nieruchomości, ani spodziewanych zysków”. Powyższe przepisy i ich wykładnia nie dają wnioskodawcy żadnych uprawnień do formułowania żądania wybudowania ogrodzenia stałego o wysokości 3m nieogrodzonej działki. Tym samym brak podstaw prawnych by inwestor to żądanie mógł skutecznie spełnić w ramach inwestycji drogowej.

Po rozpatrzeniu merytorycznego wniosku p. [REDAKTOWANE] dotyczącego wykonania dodatkowych dwóch zjazdów do działki 1682/51 (wydzielonej z działki 777/51) zapewniono mu dostęp z projektowanej drogi publicznej dodatkowymi dwoma zjazdami. Oznacza to, że przedmiotowa działka o długości ok.220m będzie posiadała trzy zjazdy, oznaczone w projekcie budowlanym symbolami Z10, Z17 i Z18, które zostaną wykonane w granicach pasa drogowego w ramach inwestycji drogowej. Wyjaśniono stronie także, że projektowana droga publiczna klasy dojazdowej oraz jej obciążenie ruchem nie spowoduje przekroczenia norm hałasu określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (j.t. z 2014r. poz.112), dlatego brak podstaw prawnych do montażu ekranów celem ochrony akustycznej terenów przyległych do drogi. Działalność dotycząca hodowli strusi, opisana przez stronę jest w sferze planowania, a działka nie jest w tym celu urządzona. Należy wyjaśnić, że pan [REDAKTOWANE] jest w trakcie budowy budynku gospodarczego w oparciu o pozwolenie na budowę – decyzja Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój GP-73511/182/93 z dnia 29 listopada 1993r. udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego na działce 779/51 przy ul. Gagarina w Jastrzębiu-Zdroju. Budynek mieszkalny jednorodzinny jest oddany do użytkowania a budynek gospodarczy jeszcze nie został oddany do użytkowania. Z dostępnej w organie administracji architektoniczno-budowlanej dokumentacji archiwalnej dotyczącej powyższego pozwolenia wynika, że budynek gospodarczy został zaprojektowany jako jednokondygnacyjny o wymiarach 9,0m x 15,0m i wysokości 3,85m. W budynku gospodarczym zaprojektowano funkcjonalnie 3 pomieszczenia:

1 gospodarcze,

1 garażowe

1 garażowe z podziemnym kanałem technicznym.

Realizowany obiekt nie jest więc budynkiem inwentarskim, który mógłby służyć hodowli strusi.

Należy również zwrócić uwagę, że zgodnie z przedłożonym do wniosku o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej projektem podziału, działka 11.6-777/51, będąca własnością p.

██████████ (przylegająca do działki 779/51 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym) podlega podziałowi na trzy działki:

- 11.6-1681/51 o powierzchni 785m²
- 6.11-1680/51 o powierzchni 96m² przeznaczone do przejścia pod pas drogowy gminnej drogi publicznej
- 11.6-1682/51 o powierzchni 3960m², która pozostaje przy dotychczasowym właścicielu.

Pozostała po podziale do zagospodarowania działka budowlana 11.6-1682/51 pozwala na jej dotychczasowe rolnicze użytkowanie oraz przyszłościowe zagospodarowanie i podział geodezyjny zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o symbolu Bo 72 przyjętego uchwałą Nr XII/119/2007 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 28 czerwca 2007 r. opublikowanaw Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 160, poz. 2996 z dnia 25 września 2007 r. Ustalenia planistyczne opisane w § 19 tekstu planu dla strefy zabudowy mieszkaniowo-usługowej 64MNU, w której położona jest działka p. ██████████ określają następujące minimalne wielkości działek przeznaczonych pod zabudowę:

- zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca -700m², szerokość frontu co najmniej 18m,
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa -800m², szerokość frontu co najmniej 18m,
- usługi występujące samodzielnie -1000m², szerokość frontu co najmniej 20m.

Lokalizacja gminnej drogi publicznej poprawi dostępność komunikacyjną działki i polepszy warunki podziału geodezyjnego, gdyż nie będzie konieczności wydzielania (z działki budowlanej) drogi wewnętrznej oraz jej budowy i utrzymywania, a zaprojektowane w ramach przedmiotowej inwestycji trzy zjazdy zapewnią bezpośrednie połączenie z drogą publiczną.

Należy zwrócić uwagę na przepis art. 11 i ust.2 specustawy drogowej, który wyłącza stosowanie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oznacza to, że projektowanie i realizacja dróg publicznych mogą być wykonywane niezależnie od zaplanowanego śladu dróg publicznych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Trzeba wskazać, że droga publiczna zaplanowana na nieruchomości 777/51 (będącej własnością p. ██████████) również w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, oznaczona symbolem 27KDD, zajmowała również powierzchnię 850 m². Gdyby został złożony wniosek właściciela o podział w/w nieruchomości to na mocy przepisu art. 98 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z

2014r. poz.518, z późn. zm.)działkagruntuo powierzchni ok. 850 m² wydzielona pod publiczną drogę gminną przeszłaaby również na własność Miasta Jastrzębie-Zdrój za odszkodowaniem.

Przyjęte w projekcie budowlanym rozwiązania techniczne, w tym szerokości pasa jezdni, poboczy i sposób odwodnienia wpływają na szerokość zaprojektowanego pasa drogowego w liniach rozgraniczających, co z kolei bezpośrednio kształtuje geometrię i powierzchnię działek przeznaczonych pod drogę.

W decyzji orzeczono o zatwierdzeniu podziału geodezyjnego, przejściu na własność Miasta Jastrzębie- Zdrój nieruchomości zlokalizowanych w pasie drogowym o łącznej powierzchni 0.7460ha, o udzieleniu pozwolenia na budowę drogi, udzielono zezwolenia na wycinkę drzew, określono termin wydania nieruchomości oraz decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Wnioski zespołu kontrolnego:

1. Budowa dróg w celu poprawy dostępności komunikacyjnej jest jak najbardziej wskazana ale wybór obecnego wariantu budowy drogi otwiera tereny inwestycyjne jak na razie tylko dla jednej firmy. Inwestycja budowę omawianej drogi nie była sprawą pilną i konieczną do zastosowania trybu specustawy.
2. Sposób wyboru wariantu budowy drogi pozostawia wiele do życzenia ponieważ argument o ekonomicznym uzasadnieniu wyboru wariantu I jest niewiarygodny. Wybór innego wariantu budowy drogi nie wskazywał znacząco większej konieczności zaangażowania środków finansowych. Wybór innego wariantu umożliwiał udostępnienie większej ilości terenów inwestycyjnych niż przyjęte rozwiązanie. Argumentując zastosowanie specustawy otwarciem terenów inwestycyjnych przy obecnym wariantcie.
3. Zgodnie z art.11 i ust.2 specustawy drogowej, do spraw załatwianych trybie przepisów specustawy drogowej nie stosuje się przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tym niemniej planowana budowa drogi objęta przedmiotowym wnioskiem jest częściową realizacją ustaleń w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a zastosowanie specustawy drogowej ma na celu jedynie przyśpieszenie procedury administracyjnej pozwalającej na realizację inwestycji drogowej.
4. Zgodnie z ukształtowanym orzecnictwem sądowym, prawo własności, którego ochronę zapewnia Konstytucja RP, nie jest prawem bezwzględny i może być ograniczone w drodze ustawy, na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.
5. Przyjęty ostatecznie do realizacji wariant drogi nie jest optymalny pod względem technicznym, ekonomicznym oraz pod względem ponoszonych kosztów społecznych.

Zalecenia Komisji Rewizyjnej :

Przeprowadzenie procedury zastosowania specustawy przy ww. inwestycji jest zgodne z istniejącym prawem i nie pozostawia uwag. Jednak w takich przypadkach, kiedy następuje konieczność stosowania specjalnych aktów prawnych umożliwiających szybsze przeprowadzenie inwestycji należy:

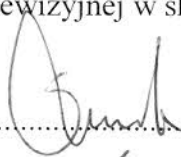
- prowadzić szeroko rozumiane konsultacje społeczne z osobami zainteresowanymi, mieszkańcami, lokalnymi społecznościami i przedsiębiorcami,
- uwzględniać działalność gospodarczą osób fizycznych i prawnych tak aby w ich działalności przy realizacji inwestycji nie spowodować utrudnień lub zaniechania przez nich działalności.
- przy realizacji inwestycji jeśli jest możliwość starać się o wybór takich sposobów realizacji aby inwestycja była jak najmniej uciążliwa dla społeczności lokalnych, osób fizycznych oraz przedsiębiorców, uwzględniając również finanse publiczne.

Zgodnie ze Statutem Miasta § 45 ust. 2 pkt 9 kierownikowi kontrolowanej jednostki przysługuje zgłoszenie zastrzeżeń i złożenie wyjaśnień do protokołu w terminie 7 dni od daty doręczenia.

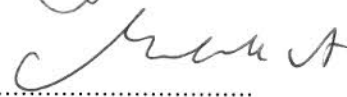
Protokół został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, a jeden z nich został doręczony dyrektorowi kontrolowanej jednostki.

Zespół Kontrolny Komisji Rewizyjnej w składzie:

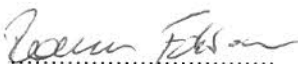
1. Piotr Szereda

.....

2. Andrzej Matusiak

.....

3. Roman Foksowicz

.....

Kierownik

kontrolowanej jednostki

..........
.....Anna Hetman.....

Jastrzębie-Zdrój, dnia 18 stycznia 2016r.