



PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA

ul. Podgórna 22
65- 424 Zielona Góra

DO-BR.0003.72.2020
RISS 4999492



Zielona Góra, 10 grudnia 2020 r.

Szanowny Pan
Dariusz Jacek Legutowski
Radny Miasta Zielona Góra

W odpowiedzi na interpelację nr 35/DJL/2020 (przekazaną 13 listopada 2020 r. za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta), dotyczącą naliczania dodatkowych opłat dla inwestorów przekazuję poniższe informacje.

Ad. 1. Każda inwestycja niedrogowa mogąca mieć wpływ na miejską sieć transportową, jest każdorazowo, indywidualnie, szczegółowo analizowana przez zarządcę drogi pod kątem wielkości oddziaływania przedmiotowej inwestycji na ruch drogowych na przyległych ulicach. Po dokonaniu ww. oceny inwestor zostaje zobowiązany zgodnie z art. 16 UoDP, do przebudowy lub budowy określonego odcinka drogi. Zakres robót uzależniony jest od faktycznych potrzeb związanych z zapewnieniem odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz płynności ruchu. Nie zawsze ich skala jest możliwa do wyliczenia na podstawie parametrów samej inwestycji niedrogowej. Ustawa o drogach publicznych wskazuje jedynie (art. 16 ust.2), iż warunki budowy lub przebudowy drogi określa umowa pomiędzy jej zarządcą a inwestorem inwestycji niedrogowej, którego przedsięwzięcie wywołuje potrzebę zmian w infrastrukturze.

W przypadkach uzasadnionych, gdy zarządca drogi widzi potrzebę dokonania większych budów lub przebudów dróg, a jednocześnie posiada lub planuje w swoim budżecie część środków na ich wykonanie, zawierane są umowy na wspólną realizację przedsięwzięć drogowych. Kwota dofinansowania przez inwestora jest wówczas najczęściej obliczana na podstawie parametrów inwestycji niedrogowych, takich jak: powierzchnia zabudowy oraz liczbę kondygnacji. Od czasu, gdy powszechnie stosuje się tego typu umowy (tj. od ok. pół roku) wartość dofinansowania najczęściej obliczana jest następująco:

- dla zabudowy mieszkaniowej: liczba m2 powierzchni zabudowy * ilość kondygnacji *70 zł;
 - dla zabudowy usługowo-przemysłowej: liczba m2 powierzchni zabudowy * ilość kondygnacji *100 zł;
- Opisane wyżej warunki włączania do ruchu drogowego nie dotyczą inwestycji lokalizowanych w specjalnych w tym celu wyznaczonych strefach miasta tj. LPPT oraz Strefa Aktywności gospodarczej „Spalony las”.

Ad. 2. Zważywszy na zróżnicowany charakter inwestycji niedrogowych oraz różny zakres koniecznych inwestycji, opisane zasady nie są publikowane, lecz za każdym razem potencjalny inwestor otrzymuje od Departamentu Zarządzania Drogami niezbędne informacje w konkretnej sprawie, również we wczesnym etapie inwestycji, gdy tylko jest znana jej potencjalna skala.

Ad. 3. Obowiązek zawierania umów z zarządcą drogi stosuje się w Zielonej Górze regularnie zgodnie z art. 16 UoDP tj. od ok. połowy 2019 r.

Ad. 4. Pytanie nieprecyzyjne. Jeżeli chodzi o planowaną inwestycję na działce 144/13 to inwestor został zobowiązany do samodzielnego wykonania chodnika oraz określonej ilości miejsc postojowych. Umowa nie dotyczyła dofinansowania.

Ad. 5. Pytanie nieprecyzyjne. Jeżeli chodzi o planowaną inwestycję na dz. 24/1 to inwestor został zobowiązany (uzgodnienia z zarządcą drogi, bez zawierania umowy z art. 16 UoDP) do wykonania określonej ilości miejsc parkingowych wzdłuż ul. Anny Jagiellonki.

Ad. 6. Wykaz umów w załączeniu pisma (lata 2019-2020).

Ad. 7. Urząd Miasta wzorem innych miast w Polsce korzysta z zapisów jakie daje mu art. 16 UoDP.

W kontekście przywołanej powyżej regulacji wskazać należy, iż podstawą powstania zobowiązania inwestora do poniesienia nakładów na inwestycję drogową jest sam fakt, że prowadzona inwestycja niedrogowa wymaga wybudowania, rozbudowania lub przebudowania drogi publicznej. Obowiązek taki powstaje z mocy samego prawa. W praktyce z reguły nie ulega wątpliwości, kiedy mamy do czynienia z inwestycją niedrogową, o której stanowi art. 16 ust. 1 UoDP. Część inwestycji niedrogowych powoduje konieczność budowy nowych dróg, które w praktyce służą tylko jako dojazd do ww inwestycji (np. do nowego osiedla), w związku z czym nie byłoby działaniem racjonalnym i sprawiedliwym obciążanie kosztami budowy dróg wszystkich mieszkańców miasta (z których podatków miasto realizuje sieć transportową). Dodatkowo, w przypadku inwestycji, które generują określony, nowy ruch pojazdów na istniejące drogi, zasadnym jest poprawa bezpieczeństwa i płynności ruchu na sieć poprzez odpowiednią ich przebudowę. Powyższe zważywszy na fakt, iż powodowane jest przez nową inwestycję, powinno zostać wykonane kosztem inwestora.

Jednocześnie należy podkreślić, że zgodnie z jednym z orzeczeń Naczelny Sąd Administracyjny (Wyrok NSA z dnia 07.08.2012 r., II OSK 1227/12) wskazał, że „z regulacji art. 16 ust. 1 UoDP wynika obowiązek strony uczestniczenia w wymaganym zakresie, w realizacji inwestycji drogowej, przy czym udział ten konkretyzuje się w umowie zawartej z zarządcą drogi”.

Również publikacja „Przegląd Prawa Publicznego” nr 7-8, 2012 r M. Tomaszewski - „Realizacja inwestycji drogowych we współpracy z podmiotem prywatnym” wskazuje, iż w sytuacji, kiedy „budowa lub przebudowa drogi publicznej spowodowana będzie więcej niż jedną inwestycją niedrogową, konieczne będzie określenie zakresu obowiązku ciążącego na danym inwestorze. W takiej sytuacji wobec każdego z inwestorów należy określić wysokość udziału w kosztach budowy lub przebudowy drogi publicznej”. Decydować o tym może np. stopień przewidywanego korzystania z nowobudowanej drogi, ponieważ może ona obsługiwać także ruch ogólnomiejski, a nie tylko dojazdowy do wybudowanego obiektu. Ustalenie wówczas zakresu obowiązku dla każdego z inwestorów wymaga dokonania analizy technicznej, dotyczącej ustalenia stopnia natężenia ruchu wywołanego inwestycją zrealizowaną przez inwestora, a także kosztów budowy czy przebudowy drogi.

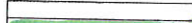
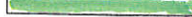
Reasumując, należy wskazać, że zakres obowiązku uczestniczenia przez inwestora w budowie (przebudowie) drogi publicznej nie jest dowolny, a determinowany jest przede wszystkim tym, w jakim zakresie konieczność realizacji inwestycji drogowej spowodowana została planowaną (bądź realizowaną) inwestycją niedrogową.

W przypadku wątpliwości lub dodatkowych pytań uprzejmie proszę o bezpośredni kontakt.

W Z. PREZYDENTA MIASTA
mgr inż. Krzysztof Kaliszuk
I Zastępca Prezydenta

Wykaz umów zawartych z Inwestorami inwestycji niedrogowych

Lp.	Nazwa inwestora prywatnego	Nazwa inwestycji niedrogowej	Przedmiot realizacji	Data zawarcia	Termin realizacji
1	Janina i Zbigniew Kucma ul. Poziomkowa 22 Zielona Góra	Budowa kompleksu mieszkalno-usługowego z parkingami i infrastrukturą	Rozbudowa drogi publicznej ul. H. Sienkiewicza w Zielonej Górze	03.11.2011	31.12.2012
2	Budnex Developer Spółka z o.o. ul. Łęczyca - Odrzańska / Apartamentowa	Budowa kompleksu budynków wielorodzinnych wraz z parkingami i infrastrukturą techniczną ul. Łęczyca - Odrzańska / Apartamentowa	Budowa drogi Łęczyca - Apartamentowa na działkach 312/87; 312/92; 312/100 obręb 59	01.03.2016 + poroz. z 11.05.2017	dofinansowanie 14 % do 14 dni po ogłoszeniu przetargu przez Miasto
3	Tesco Ul. Kapelanka 56 Kraków	Rozbudowa budynku handlowo-usługowego przy ul. Energetyków w Zielonej Górze	Dofinansowanie rozbudowy skrzyżowania Energetyków z Elektronową w Zielonej Górze	27.09.2017 + poroz. z 26.05.2018	wpłata 1100 000 - 30 dni od zawiad. admin. o terminie rozpoczęcia robót
4	PWM Piotr Pawełczak ul. Kokosowa 33 Zielona Góra	Budowa kompleksu usługowo-mieszkalnego przy ul. Sienkiewicza w Zielonej Górze	Budowa zjazdu wraz z przebudową przepustu do drogi nr 282 w Zielonej Górze	29.07.2016	09.09.2016
5	Sigma Sebastian Giel Tychy ul. Dolowa	Budowa salonu meblowego i restauracji fast food przy ul. Sulechowskiej w Zielonej Górze	Przebudowa drogi ul. Sulechowska w związku z inwestycją niedrogową budową salonu meblowego i restauracji w Zielonej Górze	06.12.2017	30.06.2019
6	P.A. NOVA SP. SA GLIWICE	Kompleks obiektów handlowo-usługowych wraz z parkingami i infrastrukturą towarzyszącą	Rozbudowa ul. Wrocławskiej w Zielonej Górze wg uzgodnionej koncepcji	25.02.2019	20.12.2019
7	PBS BIS Sp. z o.o. Zielona Góra	Budowa siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Łęczyca - Inwestycyjna	Budowa części drogi ul. Łęczyca - Inwestycyjna w Zielonej Górze	19.08.2019	31.03.2021
8	FATTO Sp. z o.o. Zielona Góra	Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych ul. Królewny Śnieżki w Zielonej Górze	Remont ul. Bolka i Łolka na odc. Od ul. Zbożowej do ul. Kopciuszka W Zielonej Górze	25.10.2019	31.12.2020 + aneks nr 1 do 20.05.2021
9	City-Hall Sp. z o.o. Zielona Góra	Przebudowa i rozbudowa istniejącego budynku biurowo-magazynowo-warsztatowego	Budowa drogi gminnej wewnętrznej 1=220m szer. 6,0 m w rejonie Trasy Północnej i Kostrzyńskiej	29.11.2019	31.05.2021
10	Badl Sp. z o.o. Zielona Góra	Budowa budynku wielorodzinnego przy ul. Składowej	Budowa chodnika przy Składowej i zmiana stałej organizacji ruchu dla ul. Rymarskiej i Składowej	12.12.2019	31.12.2020
11	Visionoptyk Dariusz Zysek Zielona Góra	Budowa 4 budynków mieszkalnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej	Wykonanie projektu i zjazdu z ul. Chłodnej na drogę wewnętrzną w Zielonej Górze (Chynów)	12.12.2019	31.12.2021
12	PBO SP. O.O. Zielona Góra	Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych ul. Łęczyca - Urbanistów Zielona Góra	Wykonanie dokumentacji projektowej i budowa części dróg wraz z infrastrukturą ul. Łęczyca - Urbanistów	05.02.2020	12 m-cy od uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę
13	Green House-Nowicka S.J. z siedzibą w Zielonej Górze	Budowa budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej	Przebudowa ulicy Źródłanej w Zielonej Górze w zakresie budowy chodnika i miejsc postojowych	16.03.2020	30.12.2021
14	EBF Development Sp. z o.o. Zielona Góra	Budowa budynku mieszkalnego przy ul. Długiej w Zielonej Górze	Budowa odcinka drogi od Jedności do Moniuszki oraz przebudowa zjazdu do ul. Długiej w Zielonej Górze	03.04.2020	do daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie inwest. niedrogowej
15	SCOT Developer ALCHNO Z GÓRA	Budowa budynku mieszkalnego przy ul. Zaciśze w Zielonej Górze	Dofinansowanie przebudowy ul. Zaciśze w Zielonej Górze	24.04.2020	31.12.2021
16	PPUH AGROBEX Sp. z o.o.	Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Zielonej Górze	Zaprojektowanie i wykonanie przebudowy części drogi na os. Śląskim w Z. Górze	29.07.2019	31.12.2020
17	Maciej Halicki ul. Rzepakowa 9 Zielona Góra	Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych	Projekt organizacji ruchu i budowa ronda pieszki na skrzyżowaniu J. z Kolna i Dąbrowskiego	10.06.2020	31.12.2021
18	Opala Developer	Budowa pięciu budynków mieszkalnych w zab. Szeregowej	Dofinansowanie uspokojenia ul. Jędrzychowskiej w Zielonej Górze	18.06.2020	30 dni od rozpoczęcia robót
19	Euroconstruct Sp. z o.o. Sp. k.	Budowa 2 budynków 4 lokalowe w Składowej w Zielonej Górze	Projekt + utwardzenie ulicy Składowej	25.06.2020	31.12.2021
20	Rolax Krzysztof Woźniak ul. Działkowa 45 z. Góra	Budowa budynku biurowo-socjalnego z halą montażową ul. Zimna w Z. Górze	Projekt + budowa chodnika z przejściem dla pieszych i obniżeniem krawężnika z drugiej strony	30.06.2020	Nie później niż do daty uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie
21	Zielona Góra Development Walczak & Pacyna	Budowa 3 budynków 1 rod. 2 lokalowych i jednego bud. Jednorod. parterowy ul. Bordowa w Z. G.	Budowa części ulicy Bordowej w nawierzchni twardej w Zielonej Górze (ok. 40 m) włącz. działki 1250 obr. nr 0010	03.07.2020	31.12.2021
22	West Home Development SP. z o.o. SP. K.	Budowa budynków mieszkalnych	Dofinansowanie uspokojenia ul. Jędrzychowskiej w Zielonej Górze	03.07.2020	I rata do 01.12.2020r, II rata 14 dni od decyzji pozw. na użytkowanie
23	PBO SP. O.O. Zielona Góra	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego	Budowa 6 miejsc postojowych z przebudową ul. Botanicznej w Z. Górze	09.07.2020	do daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie inwest. niedrogowej
24	IDOM Sp. k. ul. Piaskowa 19 Z. Góra	Budowa budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego	Budowa ciągu pieszego od ul. Kazimierza Wielkiego do Niepodległości w Z. Górze	10.07.2020	I rata 20 tys. 30 dni po podpisaniu umowy do 10.08, II rata 40 tys. - 14 dni po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie
25	PERBUD Sp. z o.o. 5. Ratorego 126A Zielona Góra	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego	Dofinansowanie ulicy rozbudowy ul. Zaciśze w Z. Górze	17.07.2020	14 dni po pozwoleniu na użytkowanie
26	Amaro Sp. k. ul. Gen. J. Dąbrowskiego Zielona Góra	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej	Stała organizacja ruchu na ul. Ciesielskiej, Projektantów, Ceglana w Łęczy	31.07.2020	30 dni od wykonania ul. Ciesielskiej
27	M. Oszczyk-Mati Bud-SKISIELIN Nowy Kisielin	Budowa 3 budynków 1 rod. 2 lokalowych	Dofinansowanie montażu dwóch progów zwalniających na ul. Odrzańskiej w N. Kisielinie	04.09.2020	30 dni od zgłoszenia do administracji rozpoczęcia robót
28	Opala Developer	Budowa 3 budynków 1 rod. 2 lokalowych Zagłoby Z. Góra	Budowa chodnika i przebudowy zatoki przy ul. Zagłoby w Z. Górze	10.09.2020	31.12.2021
29	PPH WGM G. Wasilewska, M. Wasilewski, S.J. ul. Przylep-Ogrodnicza 5 /	Rozbudowa zakładu produkcyjnego	Budowa części ulicy Przylep-Handlowa z miejscami parkingowymi	21.10.2020	Projekt 8 m-cy od rozpoczęcia robót, nie później niż do daty uzyskania pozwolenia na budowę drog.

Legenda:
 inwestycja wykonywana samodzielnie przez inwestora
 inwestycja dofinansowana przez inwestora