

Nieruchomości, budownictwo

Latami czekają na warunki zabudowy

31.08.2009, Aneta Gawrońska, Janina Blikowska

Wieżowiec przy ul. Kolberga na sopockim Brodwinie, który ma nawiązywać wysokością do sąsiednich budynków, chce na swojej działce postawić Panorama Development. Miasto od dwóch lat nie zgadza się na wydanie warunków zabudowy pod tę inwestycję



Źródło: Materiały Inwestora
Budynek Panoramy miałby stanąć obok podobnych wieżowców

Firma oblicza, że od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji minęło ponad... 750 dni. Końca sprawy, która trafiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, jednak nie widać, bo miasto zawiesiło administracyjne postępowanie. Panorama liczy straty, bo pod planowaną inwestycję zaciągnęła bankowy kredyt.

– Straty szacujemy w milionach złotych – mówi Marek Karczewski, prezes firmy.

Ul. Kolberga w Sopocie. W otoczeniu kilkunastu wieżowców swój budynek chce stawiać Panorama Development.

– Przed zakupem działki sprawdziliśmy, co można na niej wybudować. Opierając się na ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie mamy wątpliwości, że nasz projekt jest zasadny. W okolicy są wyłącznie jedenastopiętrowe budynki – mówi prezes Panoramy.

Firma 10 sierpnia 2007 r. złożyła w sopockim ratuszu wnioski o ustalenie warunków zabudowy pod tę inwestycję. Po niemal dwóch miesiącach urzędnicy zawiadomili dewelopera, że wszczynają procedurę w tej sprawie. Pracownicy firmy twierdzą, że przez następnych kilkanaście miesięcy urzędnicy wykonywali jedynie pozorne ruchy, uchylając się od wydania decyzji o warunkach.

Kością niezgody między firmą a miastem stał się w międzyczasie zespół boisk sportowych, jaki miasto chciało wybudować tuż obok działki Panoramy w ramach rządowego programu Orlik 2012. Firma uznała, że miejska inwestycja stanie zbyt blisko granicy jej nieruchomości. – Sprawa Orlika to osobny rozdział w naszej „współpracy” z Sopotem. Pomijając skandaliczny sposób potraktowania nas jako bezpośredniego sąsiada tej inwestycji, musimy zrezygnować z zabudowy najlepszej części działki i zastosować skomplikowane rozwiązania architektoniczne – mówi dziś Marek Karczewski.

Tymczasem w listopadzie 2008 roku ratusz odmówił Panoramie wydania warunków zabudowy dla wysokościowca.

Dlaczego, skoro projekt firmy wpisuje się w zasadę dobrego sąsiedztwa? – Nie jest to jednoznaczne. Z jednej strony z działką Panoramy sąsiadują nie tylko budynki mieszkalne, ale też przychodnia zdrowia i zespół szkół. Z drugiej strony są tereny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – mówi Magdalena Jachim, rzecznik urzędu w Sopocie. Zwraca też uwagę, że w momencie zakupu działki przez Panoramę na gruncie stał budynek jednorodzinny.

– Nawiązywanie przez urzędników do jednorodzinnej zabudowy tej działki to czysta manipulacja, stosowana z braku rzeczowych argumentów. To jedyny taki budynek na tym terenie – mówi Marek Karczewski.

Dodaje, że firma czeka na decyzję o rozbiórce tego domu.

Deweloper, kiedy miasto odmówiło mu warunków zabudowy, poskarżył się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. SKO w marcu br. decyzję prezydenta Sopotu uchyliło. Jak wynika z dokumentów, kolegium zarzuciło miastu, że nie przeanalizowało należycie wniosku inwestora o wydanie warunków. Sprawa wróciła więc do ratusza. W czerwcu sopocki urzędnicy zdecydowali, że postępowanie... zawieszają.

– Urząd zobowiązał Panoramę do uzyskania opinii od regionalnego dyrektora ochrony środowiska. Musimy wiedzieć, jaki wpływ na otoczenie będzie miała planowana inwestycja – tłumaczy Magdalena Jachim. – W Sopocie wydanie decyzji o warunkach zabudowy wymaga bowiem uzgodnień z resortem zdrowia, bo jesteśmy miastem uzdrowskim, i z konserwatorem zabytków.

I dodaje, że sąsiadujący z gruntami Panoramy park krajobrazowy być może znajdzie się w granicach chronionego obszaru Natura 2000.

Prezes Panoramy zauważa tymczasem, że tereny lasów oliwskich i sopockich zostały wyłączone przez ministerstwo z listy obszarów Natura 2000. – Argumenty środowiskowe to zatem następna próba zablokowania inwestycji. Nie zdziwiłbym się, gdyby za miesiąc kazano nam otrzymać zgodę NATO lub ministra obrony narodowej – mówi Marek Karczewski.

Deweloper nie zgadza się też z argumentem, że przeciwko inwestycji są protesty.

– Oczywiście – nie wszyscy się na nasz budynek zgadzają, ale nie ma chyba w Polsce inwestycji, przeciwko której nikt by nie protestował – mówi Marek Karczewski. Dodaje, że firma zrobiła ankietę wśród sąsiadów. – Okazało się, że prawie 200 mieszkańców sąsiednich bloków chce kupić u nas lokal – mówi prezes Panoramy.

Miasto utrzymuje zaś, że podczas konsultacji z mieszkańcami tej części Sopotu okazało się, że ci nie chcą w tym miejscu nowych inwestycji. Ludziom miał się nie podobać ani pomysł budowy w tej okolicy rozlewni wody mineralnej, ani rozbudowy pawilonu handlowego. – A konsultacje są u nas częstą formą dialogu z mieszkańcami – mówi Magdalena Jachim.

Marek Karczewski podkreśla, że miasto celowo przedłuża sprawę, łamiąc przepisy.

– Zawieszenie postępowania to rażące naruszenie kodeksu postępowania administracyjnego – mówi dobitnie.

Łukasz Jędruszek, prawnik

– Miasto warunki zabudowy – zgodnie z kodeksem postępowania administracyjnego – powinno wydać w ciągu miesiąca, a w sprawach szczególnie skomplikowanych – dwóch.

Do tego czasu nie wlicza się okresu oczekiwania na opinię innego urzędu.

Istnieje możliwość wydania decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy, gdy inwestycja jest niezgodna z przepisami – chodzi m.in. o ustawę o ochronie przyrody regulującą ochronę parków krajobrazowych. Dlatego projekt decyzji o warunkach musi być uzgodniony z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.

Jednak zgodnie z art. 37 § 1 k.p.a., jeśli postępowanie nie zostanie zakończone w terminie, inwestor może złożyć zażalenie do samorządowego kolegium odwoławczego. Dopiero po rozpatrzeniu zażalenia inwestorowi przysługuje skarga na bezczynność do wojewódzkiego sądu administracyjnego, który w wyroku wyznaczy organowi termin wydania decyzji (art. 154 prawa o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.)

Jeśli organ, czyli w tym przypadku miasto, nie wykona wyroku sądu, tym samym umożliwi inwestorowi wystąpienie o odszkodowanie określone w art. 4171 § 3 kodeksu cywilnego.

Jeżeli w ciągu trzech miesięcy od złożenia wniosku o odszkodowanie gmina go nie wypłaci, to inwestor może skierować sprawę do sądu. W praktyce jednak bardzo trudno o takie odszkodowanie, bo urzędy zawsze znajdą sposób obrony.

Może to się zmienić po nowelizacji k.p.a., nad którą pracuje Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji. Zmiany zakładają kary za przewlekłość postępowania.

—blik

31.08.2009