



WICEPREZYDENT MIASTA ŁÓDZI

Łódź, dnia 26 kwietnia 2011 r.

ZDiT.NO.0521-54/11

**Pan  
Mateusz Walasek  
Radny  
Rady Miejskiej w Łodzi**

*Szanowny Panie Przewodniczący*

W odpowiedzi na interpelację, zgłoszoną przez Pana Radnego w okresie międzysesyjnym w dniu 13 kwietnia 2011 r., w sprawie formy prawnej udzielania zgody na dysponowanie działkami gruntu położonymi w pasie drogowym w przypadku inwestycji infrastrukturalnych, uprzejmie informuję, co następuje:

Zgodnie z art. 39 ustawy z dnia z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.), w szczególnie uzasadnionych przypadkach lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi, z zastrzeżeniem ust. 7, wydawanym w drodze decyzji administracyjnej. A zatem lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi, wydawanym w drodze decyzji administracyjnej. W decyzji tej określa się w szczególności: rodzaj inwestycji, sposób, miejsce i warunki jej umieszczenia w pasie drogowym oraz pouczenie inwestora, że przed rozpoczęciem robót budowlanych jest zobowiązany do:

- 1) uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy albo wykonywania robót budowlanych;
- 2) uzgodnienia z zarządcą drogi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, projektu budowlanego obiektu lub urządzenia;
- 3) uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na zajęcie pasa drogowego, dotyczącego prowadzenia robót w pasie drogowym lub na umieszczenie w nim obiektu lub urządzenia.



A zatem w sprawach tego rodzaju postępowanie toczy się przed dwoma organami administracji publicznej oraz na podstawie przepisów nie tylko powołanej wyżej ustawy o drogach publicznych, ale również ustawy z dnia z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2010 r. Nr 243 poz. 1623 z późn. zm.). Na pierwszym etapie prowadzenia inwestycji (np. infrastrukturalnej) konieczne jest by inwestor uzyskał decyzję od zarządcy drogi z pouczeniem o konieczności podjęcia dalszych kroków dla realizacji inwestycji. Kolejnym krokiem jest uzyskanie pozwolenia na budowę w trybie ustawy Prawo budowlane. Zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 Prawa budowlanego, pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Przez „prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane” należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych (art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego). Prawo to obejmuje zatem szeroki zakres uprawnień cywilno-prawnych, a nie administracyjno-prawnych: od prawa własności i użytkowania wieczystego, przez zarząd, ograniczone prawa rzeczowe (zwłaszcza użytkowanie i służebności gruntowe) do uprawnień wynikających z różnego rodzaju umów. W tym miejscu należy podkreślić, że umowy te powinny jednoznacznie określać nieruchomość oraz charakter robót i obiektów budowlanych, jakie mają być na niej wykonane. Przekroczenie w projekcie budowlanym ograniczeń dotyczących sposobu zagospodarowania nieruchomości wynikających z umów będzie równoznaczne z brakiem prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i skutkuje odmową wydania pozwolenia na budowę. Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jest dokumentowane w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę poprzez złożenie przez inwestora stosownego oświadczenia, którego wzór został określony w rozporządzeniu wydanym na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 32 ust. 5. Istotne jest w tym miejscu stwierdzenie, że treść art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego określając tytuły prawne do nieruchomości nie wymienia decyzji administracyjnej, w szczególności decyzji administracyjnej, o której mowa w art. 39 ustawy o drogach publicznych. W związku z powyższym, organ wydający pozwolenie na budowę nie może zrezygnować z żądania od inwestora umowy określającej tytuł prawny do nieruchomości i ograniczyć się tym samym do decyzji dotyczącej lokalizacji inwestycji, wydawanych przez zarządcę dróg. Przedmiotowe decyzje zawierają jedynie ocenę, czy planowana inwestycja jest dopuszczalna w pasie ruchu



drogowego w świetle przepisów ustawy o drogach publicznych oraz aktach wykonawczych do niej.

Mając powyższe na uwadze, organ wydający pozwolenie na budowę nie może zrezygnować z żądania od inwestora złożenia dokumentów potwierdzających prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, a tzw. decyzje lokalizacyjne, wydawane na podstawie art. 39 ustawy o drogach publicznych nie są zaliczane do kategorii tytułów prawnych, które określałyby uprawnienie do wykonywania robót budowlanych na danej nieruchomości. Po stronie inwestora zachodzi zatem konieczność zawarcia umowy użyczenia nieruchomości w pasie drogowym z zarządcą drogi tak, aby inwestor mógł następnie okazać się tytułem cywilno-prawnym do nieruchomości położonej w pasie drogowym koniecznym na etapie wydawania pozwolenia na budowę. Stąd zarządca dróg nie może skrócić procesu inwestycyjnego poprzez rezygnację z zawierania umowy użyczenia, ponieważ powodowałoby to naruszenie przepisów prawa.

*Z wyrazami nacisku*

**WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI**

*Agnieszka Nowak*  
**Agnieszka NOWAK**

Do wiadomości:

- 1/ Pan Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi,
- 2/ Wydział Organizacyjny UMŁ,
- 3/ a/a.