

WAB.6730.2.2015.APP
Nr kanc. 17168/2015

Wrocław, 05. czerwca 2015r.

**Pan
Sebastian Lorenc
Radny Rady Miejskiej
Wrocław
Sukiennice 9
50-107 Wrocław**

Dotyczy: warunki zabudowy działki w okolicy ulic Kraińskiego i Modrzewskiego we Wrocławiu.

Odpowiadając na zapytanie z dnia 25.05.2015r. informuję, że na przedmiotowej działce 15.05.2015r. został złożony wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla zabudowy mieszkalnej, wielorodzinnej.

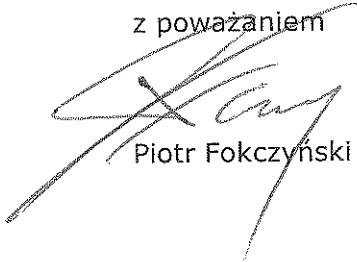
Bardzo dziękuję za zainteresowanie się tym tematem ponieważ jest to powtarzające się zjawisko na osiedlach budowanych w latach 70- tych . Charakterystyka zabudowy w tamtych latach to dobrze zachowane proporcje pomiędzy powierzchnią całkowitą budynków mieszkalnych a terenami zieleni osiedlowej. Taki wskaźnik urbanistyczny powodował konieczność utrzymania niskiej powierzchni zabudowy, bo o intensywności decydowała wysokość budynków. Duża powierzchnia niezabudowana, jest oczywiście w atrakcyjnych lokalizacjach przedmiotem zainteresowania deweloperów a zarządzające terenem spółdzielnie mieszkaniowe, pogarszając warunki zamieszkiwania są skłonne wydzielać małe działki pod zabudowę i dogęszczać spójnie zaprojektowane zespoły. Właśnie takie uwarunkowania występują na przedmiotowej działce. Jest to działka w zespole zabudowy wielorodzinnej składającej się z 4 wolnostojących budynków 5-6 kondygnacji.

Trzeba przy tej okazji także wspomnieć o praktyce administracyjnej, która została ukształtowana przez sądy i Samorządowe Kolegium Odwoławcze. Decyzje odmawiające ustalenia warunków zabudowy dla takich uwarunkowań są przeważnie uchylane pomimo analiz i wniosków opracowywanych przez architektów z Wydziału Architektury i Budownictwa. Te wnioski poparte fachową wiedzą w dziedzinie urbanistyki i architektury są przez organy II instancji wielokrotnie ignorowane. Ale orzekanie SKO i decyzje kasacyjne kwestionujące częstokroć, jedyne uprawnienia osób fachowo przygotowanych do opracowania projektu decyzji, to osobny i bardzo poważny problem do rozmowy przy innej okazji.

Wydział Architektury i Budownictwa
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. TCOM +48 71 777 77 77
fax +48 71 777 71 18
wab@um.wroc.pl
bip.um.wroc.pl

Wracając do meritum, w sytuacjach podobnych do tej, gdy kategorycznie i skutecznie Prezydent nie chce dopuścić do nowej zabudowy, jedynym sposobem jest korzystanie z art. 62 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli zawieszenie postępowania i przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W omawianym przypadku dodatkowo zachodzi okoliczność obowiązku sporządzenia planu miejscowego i takie przystąpienie zostało podjęte (uchwała LXII/1598/14). W tej sytuacji Prezydent postanowieniem z dnia 28.05.2015r. zawiesił postępowanie do czasu uchwalenia planu (art.62 ust.2).

z poważaniem



Piotr Fokczyński

Dyrektor Wydziału Architektury i Budownictwa
Architekt Miasta

Otrzymują:

1. Adresat
2. Biuro Prezydenta,
Sukiennice 9, 50-107 Wrocław
3. Biuro Rady Miejskiej Wrocławia,
Sukiennice 9, 50-107 Wrocław
4. a/a DAR
5. a/a WAB