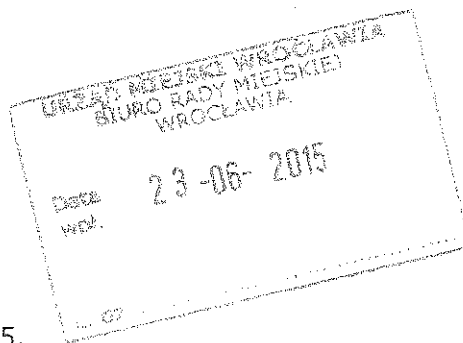




WAB-A.6740.2.2015.
Nr kan. 19360/2015 (PF)

Wrocław, 19. czerwca 2015r.

Pani
Mirosława Stachowiak-Różecka
Radna Rady Miejskiej Wrocławia

Dotyczy: lokalizacji budynku biurowo-usługowego w sąsiedztwie budynków przy
ul. we Wrocławiu.

Odpowiadając na Pani zapytanie z dnia 12.06.2015r. związane z zaniepokojeniem mieszkańców i użytkowników budynków sąsiednich zamiarem budowy budynku biurowo-usługowego w sąsiedztwie budynku mieszkalnego przy ul. we Wrocławiu – przekazuję poniżej informację o obecnym stanie prawnym zamierzenia inwestycyjnego.

W dniu 27.03.2015r. do kancelarii Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia wpłynął wniosek inwestora - Wynajem, Dzierżawa, Produkcja, zastąpionego przez pełnomocnika - o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę budynku biurowo-usługowego przy ul. we Wrocławiu.

Wniosek ten spowodował wszczęcie postępowania administracyjnego, w myśl przepisów art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, o czym powiadomiono właścicieli, użytkowników wieczystych i zarządców nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania przyszłego budynku biurowo-usługowego. Określenie stron postępowania oparto na zasadzie regulacji specjalnej, wynikającej z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7.07.1994 r. – Prawo budowlane.

Po doręczeniu zawiadomienia o wszczęciu postępowania, przystąpiono do analizy przedłożonej dokumentacji projektowej, korzystając z uprawnień organu administracji architektoniczno-budowlanej, określonych w przepisach art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

Wynikiem weryfikacji projektu budowlanego pod kątem zgodności z ustaleniami Miejscowego planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie Placu Wolności, w części B, w obrębie Stare Miasto we Wrocławiu uchwalonym w dniu 9.09.2010r. Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr LIV/1608/10 oraz sprawdzeniu zgodności projektu zagospodarowania terenu z przepisami warunków technicznych, wydano w dniu 25.05.2015r. postanowienie Nr 1353/15, nakładające na inwestora obowiązek uzupełnienia projektu budowlanego o szereg brakujących danych, a głównie doprowadzenie do pełnej zgodności z ustaleniami planu miejscowego. Zobowiązano również inwestora do wykazania spełnienia przez projektowany budynek warunków dostępu do światła naturalnego, w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi (§ 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), oraz zapewnienia odpowiedniego czasu nasłonecznienia w pokojach

mieszkalnych istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie budynku (§ 60 ww. rozporządzenia). Stosownie do treści art. 35 ust. 4 prawa budowlanego w razie spełnienia przez inwestora wymagań określonych w postanowieniu Nr 1353/15 organ nie będzie mógł odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Pełnomocnik inwestora wniósł w dniu 8.06.2015r. uzupełnienie, odnosząc się również do dowodów obrazujących relacje przyszłego budynku biurowo-usługowego z istniejącym budynkiem mieszkalnym przy ul. Materiał ten jest obecnie przedmiotem analizy i określania znaczenia poszczególnych opracowań przed podjęciem decyzji w sprawie pozwolenia na budowę.

Spełniając wymogi art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego, zapewniono wszystkim stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu administracyjnym poprzez przeglądanie akt sprawy i składanie pisemnych uwag. Z uprawnień stron skorzystało kilkanaście osób oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa ,

W dniu 8.06.2015r. zawiadomiono wszystkie strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego, określając termin, w którym strony mogą skorzystać z przysługującego im nadal uprawnienia – na mocy artykułu 10 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Przy okazji warto zwrócić uwagę, że właśnie aspekt i uwarunkowania konserwatorskie były decydujące przy tworzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do którego przystąpiono 18.05.2006r. Przebieg linii zabudowy był wielokrotnie dyskutowany podczas spotkań z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, dla którego istotne było odtworzenie w planie historycznej linii zabudowy. Należy dodać, że procedura uzgadniania zapisów konserwatorskich w projekcie planu była bardzo długa – trwała od września 2008r. do kwietnia 2010r. i właściwie każdy teren był przedmiotem wielu spotkań i dyskusji. To właśnie ten plan przyjęty uchwałą nr LIV/1608/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 września 2010r. jest podstawą do ubiegania się o pozwolenie na budowę.

Trzeba jednak pamiętać, że pozwolenie na budowę jest przywilejem inwestora i zakres planowanych robót czy inwestycji może podlegać zmianom, a przedstawione rozwiązanie nie jest jedynym, które zasługuje na akceptację według obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dopóki proces pozwolenia na budowę nie został zakończony ostateczną decyzją, ale także później, pozostaje pole do korekty i zmiany projektu opartej na kompromisie z sąsiadami. Jest to jednak płaszczyzna relacji opartych o dobrą wolę inwestora i jego ocenę przyszłych skutków.

Z up. PREZYDENTA
Piotr Porczyński
Przewodniczący Wydziału
Architektury i Budownictwa
Architekt Miasta

Otrzymują:

1. adresat
2. Biuro Prezydenta,
Sukiennice 9, 50-107 Wrocław
aa - do L.dz. 112 113,
3. Biuro Rady Miejskiej Wrocławia,
Sukiennice 9, 50-107 Wrocław
4. aa DAR
5. aa WAB