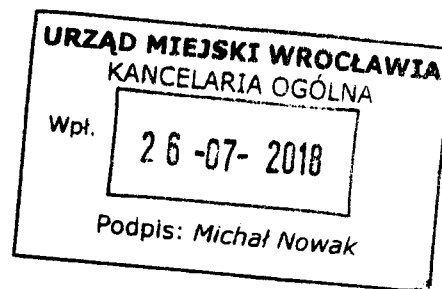


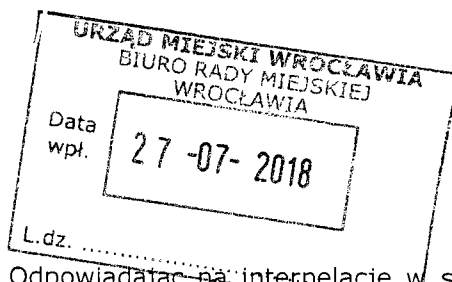


WAB-B4.6740.855.2018.EŁ-1
nr kanc. **25853/2018**



Wrocław, dnia 26-07-2018

116



Pan Łukasz Olbert
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Sukiennice 9
Wrocław



Odpowiadając na interpelację w sprawie sprzeciwu mieszkańców Osiedla Nowy Dwór wobec budowy myjni samochodowej przy ul. Gubińskiej we Wrocławiu, informuję jak niżej.

Decyzją nr 492/2018 z dnia 31.01.2018r. Prezydent Wrocławia udzielił Inwestorowi – podmiotowi prawnemu pozwolenia na budowę dwustanowiskowej myjni samochodowej na działkach nr 12/14, nr 12/13, nr 12/7 AM 8 obręb Nowy Dwór przy ul. Gubińskiej we Wrocławiu. Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na terenie funkcjonującej stacji paliw przy ul. Gubińskiej

W ramach inwestycji przewidziano wykonanie dwustanowiskowej bezdotykowej myjni dla samochodów osobowych w postaci modułowej wiaty (tj. obiektu nie będącego budynkiem) wraz z niezbędną podziemną infrastrukturą techniczną (zewnątrzna instalacja kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, instalacja wody, gazu i instalacja elektroenergetyczna wlv) dla obsługi obiektu, wykonanie miejsca składowania odpadów, utwardzenie fragmentów działki celem zapewnienia odpowiedniej komunikacji myjni w granicach działki budowlanej. Zaplecze parkingowe w ilości 2 miejsc zapewniono w ramach istniejących na terenie stacji paliw stanowisk parkingowych, usytuowanych od strony północnej działki w sąsiedztwie działki drogowej nr 3/7 AM 9 obręb Nowy Dwór. Celem zapewnienia stałego zaplecza parkingowego dla stacji paliw wskazano nową lokalizację stanowisk parkingowych obsługujących stację tj. od strony wschodniej działki w bezpośredniej granicy z ul. Gubińską. Powyższe rozwiązanie przesądziło o eliminacji ewentualnych uciążliwości mogących wynikać z powiększenia parkingu terenowego.

W toku postępowania administracyjnego dotyczącego udzielenia pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji, organ administracji architektoniczno – budowlanej dokonał wnikliwej analizy zgromadzonego materiału dowodowego w odniesieniu do obowiązujących przepisów prawa, działając w ramach posiadanych kompetencji, jednoznacznie określonych poprzez art. 35 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

Prezydent Wrocławia wszczynając postępowanie administracyjne dokonał analizy stron postępowania, odnosząc się m.in. do określonego przez projektanta obszaru oddziaływania inwestycji, wykazanego zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1c) ustawy Prawo budowlane.

Należy podkreślić, że krąg stron został zweryfikowany przy uwzględnieniu istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu inwestycji, jak również sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich. Organ opierając się na informacjach zawartych w projekcie budowlanym (opracowanym i sprawdzonym przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń), dotyczących m.in. wpływu przedsięwzięcia na środowisko naturalne,

tereny i zabudowę sąsiednią m.in. w zakresie ochrony przed hałasem w odniesieniu do przepisów *rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku*, a także emisji pyłów, gazów czy ścieków, oraz biorąc pod uwagę gabaryty i lokalizację myjni w stosunku do granic posesji przy ul. Gubińskiej ustalił strony postępowania zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane.

Z uwagi na okoliczność, iż obszar oddziaływania o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane (tj. „teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu”) nie wkraczał na teren działki nr 12/21 AM 8 obręb Nowy Dwór, stanowiącej współwłasność osób fizycznych i Spółdzielni Mieszkaniowej Nowy Dwór, stosownie do ww. art. 28 ust. 2 ustawy, właścicielom przedmiotowej nieruchomości nie przysługiwał przymiot stron w toczącym się postępowaniu.

Ponadto wyjaśniam, iż zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy Prawo budowlane w postępowaniach w sprawie pozwolenia na budowę nie stosuje się przepisu art. 31 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, czego konsekwencją jest brak możliwości prawnych dla dopuszczenia organizacji społecznej (tu Rady Osiedla Nowy Dwór) do udziału w postępowaniu, na prawach strony. Należy podkreślić, że tok postępowania administracyjnego jest ściśle określony przepisami ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, które jednoznacznie określają również zasady udziału stron w sprawie.

W świetle powyższych okoliczności, z uwagi na określony krąg stron postępowania oraz wykładnię art. 28 ust. 3 ustawy Prawo budowlane w omawianej sprawie nie zachodziły jakiegokolwiek przesłanki prawne, obligujące organ do przekazywania informacji w przedmiocie postępowania zarówno mieszkańcom sąsiedniej zabudowy, władzom Spółdzielni Mieszkaniowej Nowy Dwór jak również Radzie Osiedla Nowy Dwór.

Odnosząc się do uwag dot. wycinki drzew towarzyszącej projektowanej inwestycji, wyjaśniam że przepisy ustawy Prawa budowlanego nie wprowadzają ograniczeń w tym zakresie, a kwestia uzyskania stosownych zezwoleń na usunięcie zieleni nie stanowi przesłanki w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę, gdyż jest przedmiotem odrębnego postępowania. Wprawdzie inwestycja koliduje z 3 drzewami, znajdującymi się na terenie inwestycji, od strony parkingu terenowego usytuowanego na działce sąsiedniej, jednak w ramach rekompensaty oraz wypełniając obowiązek wynikający z nakazów zawartych w obowiązującym na terenie inwestycji miejscowym planie, przewidziano w granicach opracowania, w pasie o szerokości i kształcie określonym na rysunku planu, mieszczącym się od strony zachodniej posesji, nasadzenia zielenią izolacyjną – krzewami np. liguster pospolity, bez czarny, dzika róża, żylistka, dereń, leszczyna pospolita oraz drzewami np. brzozy. Powyższe rozwiązanie oprócz zwiększenia walorów estetycznych i środowiskowych stanowi również element oddzielający projektowaną myjnię od istniejącej zabudowy wielorodzinnej.

Odnosząc się do uwag w zakresie lokalizacji inwestycji w tym dostosowania jej do panujących warunków i sąsiedztwa należy zauważyć, co następuje. Obszar inwestycji, na którym usytuowano myjnię, zapewniono zaplecze parkingowe, komunikację, miejsce gromadzenia odpadów oraz instalacje zewnętrzne objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Granicznej i Mińskiej w obrębie Muchobór Wielki we Wrocławiu uchwalonego Uchwałą nr XXV/817/00 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 października 2000r. i znajduje się w granicach terenu E7U/KSn.

W toku postępowania administracyjnego stwierdzono, że zarówno zakres inwestycji jak i jej parametry są zgodne z warunkami ww. miejscowego planu, który to wskazuje dopuszczone na danym terenie formy zainwestowania.

Należy podkreślić, że plan miejscowy stanowi akt prawa miejscowego, a jego ustalenia są wiążące zarówno dla inwestora jak i organu. W przedmiotowej sprawie ww. plan miejscowy dopuszcza możliwość realizacji na terenie przy ul. Gubińskiej m.in. stacji paliw, obiektów obsługi pojazdów. Wątpliwym jest zatem zarzut, że projektowana usługa stoi w konflikcie z sąsiadującą i wskazaną na rysunku planu, ale usytuowaną poza jego granicami zabudową mieszkaniową.

Ponadto biorąc pod uwagę lokalizację działki budowlanej (u zbiegu ulic publicznych) oraz przeznaczenie podstawowe terenu E7U/KSn (m.in. handel detaliczny) i jego przeznaczenie uzupełniające (m.in. stacja paliw, stacja obsługi pojazdów), mające zgodnie z definicją uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe, zasadnym jest wręcz uznanie za celowe dopuszczenie zapisami prawa miejscowego lokalizacji takich obiektów jak projektowana myjnia w pobliżu sklepów, parkingów czy układu komunikacyjnego.

Wątpliwym jest również w ocenie organu, z uwagi na lokalizację myjni w tylnej części terenu stacji paliw (należącej do prywatnego podmiotu), w obszarze której funkcjonuje ustalona organizacja ruchu, stwierdzenie że obiekt może wprowadzać ograniczenia i zagrożenie bezpieczeństwa dla korzystających z przyległych dróg publicznych, prowadzących do szkoły czy też parku i zieleni.

Ponadto wyjaśniam, że projekt budowlany został skontrolowany w zakresie określonym art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, co wyczerpuje kompetencje organu administracji architektoniczno – budowlanej, przewidziane przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

Należy podkreślić, że w obecnym, obowiązującym brzmieniu ww. ustawy brak jest zapisów, które umożliwiałyby organowi administracji architektoniczno – budowlanej obligowanie inwestorów do czynności wykraczających poza określone normy prawne.

Brak jest również umocowania prawnego, które umożliwiłoby lub nakazywałoby organowi poprzedzanie wydania decyzji rozstrzygającej, przeprowadzeniem konsultacji społecznych w przedmiocie postępowania.

W ramach postępowania administracyjnego organ może jedynie, stojąc na straży praworządności dokonać wnikliwej weryfikacji przedłożonego mu materiału, w odniesieniu do obowiązujących przepisów prawa, co też każdorazowo czyni. Należy jednak mieć na uwadze, że w razie spełnienia przez Inwestora wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane (co miało miejsce w przedmiotowej sprawie), organ stosownie do art. 35 ust. 4, jest zobligowany do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Z up. PREZYDENTA
Piotr Fokczyński
Dyrektor Wydziału
Architektury i Budownictwa
Architekt Miasta

Otrzymują:

1. adresat

Do wiadomości:

- ① Urząd Miejski Wrocławia - Biuro Rady Miejskiej Wrocławia
2. Urząd Miejski Wrocławia - Biuro Prezydenta Miasta Wrocławia
3. WAB. a.a B4.EŁ-1