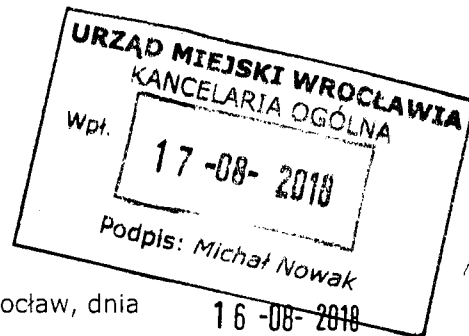
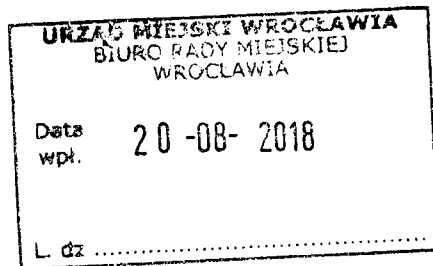




123

WAB-B4.6740.855.2018.EŁ-2
nr kanc. **25853/2018**

Wrocław, dnia **16-08-2018**



PP/2306626

Pan Łukasz Olbert
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Sukiennice 9
Wrocław

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

1. Zgodnie z informacjami zawartymi w projekcie budowlanym bezdotykowej myjni samochodowej dwustanowiskowej przy ul. Gubińskiej we Wrocławiu (dz. nr 12/14, 12/13, 12/7 AM 8 obręb Nowy Dwór), projektowany obiekt usytuowano w odległości 12,01m od granicy działki nr 12/21 (wymiar wskazano na projekcie zagospodarowania terenu) i min. 23m od krawędzi ściany zewnętrznej budynku wielorodzinnego przy ul. Wojrowickiej 32 tj. w miejscu największego zbliżenia budynku i projektowanego obiektu (informacja zawarta pkt 12 str. 43 opisu). Jednocześnie wyjaśniam, że obowiązujące przepisy nie narzucają obowiązku wskazywania w projekcie budowlanym odległości obiektu od balkonów budynków sąsiednich.
2. Granice terenu objętego wnioskiem obejmują teren działki 12/7, oraz w części teren działek nr 12/13, nr 12/14 AM 8 obręb Nowy Dwór. Zakres terenu objętego wnioskiem wskazany na projekcie zagospodarowania terenu graniczy z terenem działki nr 12/21, wzdłuż zachodniej granicy działki nr 12/7 na długości 19,43m, przy czym praktycznie cały ten teren jest zagospodarowany zielenią i brak w nim ingerencji wynikającej z projektowanej inwestycji w postaci budowy obiektów lub urządzeń budowlanych dla potrzeb myjni. W północno - wschodniej części działki nr 12/7 AM 8 w odległości ok. 10m od granicy działki nr 12/21 zaprojektowano fragment utwardzony terenu.
3. Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane stronami w postępowaniu w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdującej się w obszarze oddziaływania inwestycji. Podkreślić należy, że przesłanką przesadzającą o przyznaniu praw strony w postępowaniu jest ustalenie czy dana nieruchomość znajduje się w obszarze oddziaływania inwestycji, który to został zdefiniowany w art. 3 pkt 20 ustawy. Zatem to nie położenie działki, ale wynikające z przedmiotu inwestycji oddziaływanie stanowi o przyznaniu statusu strony w postępowaniu administracyjnym w sprawach dotyczących udzielenia pozwolenia na budowę. W świetle powyższego wyjaśniam, że właściciel, zarządca lub użytkownik wieczysty działki sąsiedniej może być dopuszczony do udziału w postępowaniu na prawach strony, o ile nieruchomość do której ma prawo znajduje się w obszarze oddziaływania inwestycji. Sama lokalizacja działki tj. bezpośrednie sąsiedztwo z terenem inwestycji nie przesądza o

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
bio.um.wroc.pl

nadaniu statusu strony właścicielowi, zarządcy lub użytkownikowi wieczystemu, podobnie jak brak bezpośredniego sąsiedztwa z terenem inwestycji nie stanowi przesłanki wykluczającej możliwość udziału w postępowaniu.

4. Wymóg nasadzeń zieleni w postaci drzew i krzewów średniowysokich wynika z ustaleń obowiązującego na terenie inwestycji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Granicznej i Mińskiej w obrębie Muchobór Wielki we Wrocławiu uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr XXV/817/00 z dnia 19 października 2000r. Zgodnie z par. 44 ust. 4 pkt 8 uchwały na terenie E7U/KSn w miejscu wskazanym na rysunku planu ustalono obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej wokół otaczającej zabudowy mieszkaniowej. Jednocześnie wyjaśniam, że zastosowanie pasa zieleni izolacyjnej nie stanowi przesłanki do uznania przedmiotowej inwestycji jako przedsięwzięcia oddziaływującego na środowisko, gdyż kwalifikacja przedsięwzięcia została unormowana prawnie w drodze *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko*. Należy podkreślić, że myjnie samochodowe nie zostały wymienione ww rozporządzeniu.
5. Pojęcie „stacja obsługi pojazdów” nie zostało zdefiniowane w obecnie obowiązującej ustawie Prawo budowlane, pomimo iż zostało zamieszczone w załączniku do ustawy. Pojęcie to nie zostało również wyjaśnione w par. 3 ust. 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Granicznej i Mińskiej w obrębie Muchobór Wielki we Wrocławiu uchwalonego uchwałą nr XXV/817/00 z dnia 19 października 2000r. Zgodnie z par. 3 ust. 2 pkt 2 uchwały pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 1994r. nr 89 poz. 414 z póź. zm.). Odnosząc się do stanu prawnego obowiązującego w dacie przyjęcia uchwały, ustalono że w obowiązującej w czasie przyjęcia ww. uchwały ustawie Prawo budowlane, brak było rozróżnionych czy wskazanych odrębnie pojęć „stacja obsługi pojazdów”, myjnia samochodowa”. W świetle powyższego należy odnieść się do powołanej w tekście uchwały Europejskiej Klasyfikacji Działalności obowiązującej w dacie uchwalenia ww. miejscowego planu. Na podstawie Europejskiej Klasyfikacji Działalności należy przyjąć, iż (z uwagi na brak innej definicji „stacji obsługi pojazdów” w miejscowym planie) działalność polegająca na obsłudze pojazdów została ujęta w sekcji G dział 50 obejmujący: sprzedaż, obsługę i naprawę pojazdów mechanicznych i motocykli, sprzedaż detaliczną paliw do pojazdów samochodowych. Dział 50 obejmuje wszelką działalność – z wyjątkiem wytwarzania i wynajmu, związaną z pojazdami samochodowymi i motocyklami, w tym także ciężarowymi i przyczepami m.in. konserwację i naprawę, sprzedaż detaliczną paliw, smarów i olejów, mycie, polerowanie pojazdów (...). W ocenie organu administracji architektoniczno – budowlanej, do którego kompetencji należy, stosownie do art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane kontrola zgodności inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w omawianej sprawie pojęcie „stacja obsługi pojazdów” może zawierać zatem również myjnie samochodowe. Należy podnieść, że samo pojęcie stacja nie definiuje charakterystyki obiektu, jego formy czy gabarytów. Dlatego w ocenie organu głównym przedmiotem ustaleń stanowiła nie tyle forma obiektu (w tym przypadku wiata wolnostojąca z urządzeniami technicznymi) ile jego przeznaczenie. Niewątpliwie myjnia samochodowa służy obsłudze pojazdów, a zatem zasadnym jest uznanie jej za stację obsługi pojazdów.
6. Dokonując analizy tekstu uchwały z dnia 19 października 2000r. organ nie odnalazł żadnego zapisu, który wskazywałaby, iż wymienione stacje obsługi pojazdów mogą funkcjonować tylko jako budynki, przez które należy rozumieć, zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 2 ustawy Prawo budowlane – „obiekty budowlane które są trwale związane z gruntem, wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadają

fundamenty i dach". W tej materii plan nie precyzuje wymagań, zatem od inwestora zależy jaka będzie forma obiektu – w tym przypadku jest to budowla w postaci dwustanowiskowej wiaty pozbawiona przegród budowlanych (ścian) wydzielających z przestrzeni. Jednocześnie wyjaśniam, że sama kategoria obiektu budowlanego ustalona na podstawie załącznika do ustawy Prawo budowlane, wskazana przez projektanta na stronie tytułowej projektu (kat. XVII) nie przesądza w przedmiotowej sprawie o kwalifikacji obiektu jako budynku, budowli czy urządzenia, ale faktycznie jest wynikiem jego przeznaczenia. Stanowisko to potwierdza sam autor opracowania, który jednoznacznie w tekście dokumentacji projektowej wskazuje, iż obiekt z uwagi na przyjęte rozwiązania projektowe stanowi budowlę (str. 37 pkt. 5.1, str. 43 pkt 12 opisu). Należy nadmienić, że przyjęta kwalifikacja tak skonstruowanych myjni samochodowych tj. zaliczenie ich do budowli ma swoje uzasadnienie w szerokim i ogólnie dostępnym orzecznictwie sądów administracyjnych.

7. Mając na względzie wymagania określone w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 5 grudnia 2003r. w sprawie szczegółowych wymagań w stosunku do stacji przeprowadzających badania techniczne pojazdów*, oczywistym jest, że bezdotykowa myjnia dla samochodów osobowych w postaci modułowej wiaty nie stanowi takiego obiektu. Jednak należy podkreślić, że zgodnie z par. 44 ust. 3 uchwały z dnia 20 października 2000r. jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie E7U/KSn wskazano stacje paliw, stacje obsługi pojazdów, co odnosząc do treści wyjaśnień zawartych w pkt. 5 przedmiotowego pisma, winno być traktowane jako działalność o szerszym zakresie niż tylko obiekty służące kontroli tj. diagnostyce pojazdów mechanicznych (stacje kontroli pojazdów). W świetle powyższego kwestie gabarytów i formy stacji kontroli pojazdów reguluje ww. rozporządzenie (co nie stanowiło przedmiotu rozważań w toku postępowania administracyjnego, gdyż organ rozstrzygał w kwestii budowy obiektu stacji obsługi pojazdów, a nie stacji kontroli pojazdów). Jednocześnie ponownie wyjaśniam, że obowiązujący na terenie inwestycji plan miejscowy, stanowiący akt praw miejscowego nie wprowadza żadnych regulacji w zakresie rodzaju obiektu służącego obsłudze pojazdów. Decyzja należy tu zatem do Inwestora, który może zarówno wnioskować o myjnię w formie wiaty, ewentualnie odkrytych stanowisk z panelami technicznymi bądź zdecydować o budowie myjni w formie budynku. Jedynie w przypadku gdyby myjnia zaprojektowana została jako budynek (odpowiadający definicji określonej w art. 3 pkt 2 ustawy Prawo budowlane), ustalenia miejscowego planu wprowadzają pewne ograniczenia w kształtowaniu zabudowy poprzez wyznaczenie wysokości zabudowy. Jednocześnie wyjaśniam, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego brak jest zdefiniowanych kategorii do których zakwalifikowane są osobno myjnia oraz stacja kontroli pojazdów, podobnie jak nie zostały te obiekty osobno wskazane w treści przywołanych w par. 3 ust. 2 uchwały z dnia 19 października 2000r. ustaw, obowiązujących w okresie przyjęcia planu. Jednak z uwagi na powołaną w miejscowym planie Europejską Klasyfikację Działalności należy uznać, że zarówno myjnia samochodowa jak i stacja kontroli pojazdów zostały ujęte we wspólnej kategorii – obsługa pojazdów.
8. Zadania organu administracji architektoniczno - budowlanej oraz tryb przeprowadzenia procesu związanego z pozwoleniem na budowę nie przewidują konsultacji społecznych i udziału innych osób niż strony postępowania. Te zasady obligują organ do ściśle określonych terminów i zachowania zasad procesowych. Trzeba pamiętać że jest to zobowiązanie także w stosunku do inwestora. Ilość prowadzonych postępowań administracyjnych, obciążenie pracowników ale także obowiązki kierownictwa wydziału nie pozostawiają czasu na prowadzenie spotkań poza procesowych. W tej sprawie dużą aktywność wykazuje P z którą przeprowadziłem długą rozmowę telefoniczną usiłując

wyjaśnić zasady postępowania, ponieważ moje wyjaśnienia nie były wystarczające, dlatego pomimo wątpliwości co do upoważnienia do reprezentowania interesów pozostałych mieszkańców zdecydowano o spotkaniu w dniu 22.08.2018r.

9. W ramach budowy przedmiotowej inwestycji nie przewidziano realizacji nowego zjazdu, gdyż obsługa komunikacyjna myjni z drogami publicznymi odbywać się będzie poprzez istniejący układ komunikacji publicznej i zjazdy obsługujące stację paliw. Zmianie ulegnie jedynie układ stanowisk parkingowych i komunikacja wewnętrzna w obrębie istniejącej stacji paliw Shell. W związku z przeznaczeniem dwóch istniejących stanowisk obsługujących stację paliw Shell dla potrzeb myjni (usytuowanych na działce nr 12/14 czyli w granicach stacji paliw) oraz likwidacją dwóch stanowisk parkingowych (celem zapewnienia dojazdu do urządzeń myjni w obrębie stacji paliw, a zatem na terenie stacji paliw), przewidziano na działce nr 12/14 od strony ul. Strzegomskiej lokalizację 4 nowych stanowisk parkingowych przeznaczonych dla obsługi stacji paliw (których budowa zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 10 nie podlega reżimowi ustawy Prawo budowlane). Powyższe rozwiązanie gwarantuje nienaruszenie dotychczasowych warunków zaplecza parkingowego stacji paliw, jak również gwarantuje stanowiska parkingowe dla myjni, bez obciążania ewentualnych parkingów przyulicznych. Należy podkreślić, że wszelkie zmiany w układzie komunikacji wewnętrznej na terenie inwestycji tj. w obrębie działek nr 12/14, 12/13, 12/7 AM 8 obręb Nowy Dwór (stanowiących własność prywatną) nie podlegają obowiązkowi uzgadniania z Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta.

Mam nadzieję że te obszernie wyjaśnienia uspokoją Pana Radnego co do poprawności prowadzonych postępowań w Wydziale Architektury i Budownictwa. Jako Architekt Miasta zwracam uwagę, że dbałość o środowisko naturalne i właściwe gospodarowanie zasobami wodnymi nie pozostawia wątpliwości o konieczności sytuowania tego typu myjni w sąsiedztwie dużych zespołów mieszkaniowych. Zasada ich sytuowania przy obsługujących pojazdy stacjach paliw, jest w mojej opinii właściwa, stosowana od wielu lat i pozwala właściwie wykorzystać i zagospodarować tereny zieleni osiedlowej, rekreacji czy placów zabaw dla dzieci.

Z op. PREZYDENTA

Piotr Fokeczyński
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-2