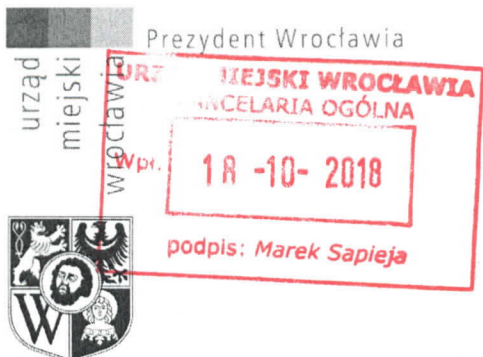




WAB-B4.6740.855.2018.EŁ-3
nr kanc. 25853/2018

Wrocław, dnia 18-10-2018

181



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, w ramach posiadanych kompetencji wyjaśniam jak niżej.

1. Stacja paliw Shell została wybudowana w oparciu o uzyskane pozwolenie na budowę nr 1460/2002 z dnia 06.08.2002r. i jest użytkowana na podstawie decyzji nr 1/2003 z dnia 28.01.2003r., wydanej zgodnie z obowiązującym w dacie przystąpienia do użytkowania porządkiem prawnym. Decyzja Prezydenta Wrocławia nr 492/2018 z dnia 31.01.2018r. rozstrzygała o pozwoleniu na budowę myjni samochodowej dwustanowiskowej na działkach nr 12/14, 12/13, 12/7 AM 8 obręb Nowy Dwór przy ul. Gubińskiej we Wrocławiu. Przedmiotowa myjnia stanowi budowlę służącą obsłudze pojazdów samochodowych i jest odrębnym obiektem nie związanym z istniejącą i funkcjonującą stacją paliw Shell. Projektowana myjnia nie stanowi rozbudowy istniejącej stacji paliw, nie jest jej kolejnym obiektem lub urządzeniem, choć niewątpliwie wzbogaca ofertę terenu przeznaczonego dla obsługi pojazdów. W związku z powyższym wszelkie warunki i obowiązki nałożone na inwestora w trakcie procedury wydawania pozwolenia na budowę stacji paliw i jej użytkowania, zakończone ostatecznymi decyzjami nie mają wpływu na realizację kolejnych inwestycji na przedmiotowym terenie. Podkreślenia wymaga fakt, iż oczywistym jest możliwość podejmowania dalszych działań inwestycyjnych na terenach, których dotychczasowe zagospodarowanie zostało zrealizowane w oparciu o wcześniej wydane pozwolenie na budowę i oddane do użytkowania na podstawie uzyskanych decyzji.

Oczywiście zmiany istniejącego zagospodarowania terenu muszą być zgodne z warunkami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku – decyzji o warunkach zabudowy (o ile zakres inwestycji wymaga ustalenia warunków zabudowy, co nie jest konieczne np. w przypadku utwardzenia terenu, budowy do 10 stanowisk parkingowych, realizacji przyłączy...). Jednocześnie wyjaśniam, że kwestie zgłoszenia Wydziałowi Ochrony i Kształtowania Środowiska wykonania nasadzeń zieleni zgodnie z projektem zieleni zaopiniowanym przez ww. Wydział dla zrealizowania stacji paliw Shell nie mogły być przedmiotem badań i analizy w trakcie postępowania dot. budowy myjni, gdyż nie zachodziły ku temu żadne przesłanki prawne. Obowiązki wynikające z decyzji nr 1460/2002 z 06.08.2002r. oraz decyzji nr 1/2003 z dnia 28.01.2003r. dotyczyły innego

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

podmiotu oraz innej inwestycji, nie związanej z projektowaną myjnią. Jeśli nałożone ww. decyzjami obowiązki nie zostały wypełnione, to ich egzekucja winna być przedmiotem odrębnego postępowania przez właściwy dla badania legalności użytkowania obiektu tj. stacji paliw, organ. Należy pamiętać, że zakres kompetencji organu administracji architektoniczno – budowlanej w toku postępowania administracyjnego jest ściśle określony przez treść art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane w tym pkt 1, który wskazuje, że organ bada: *zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art.71 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Wymaga przy tym podkreślenia fakt, że w toku postępowania administracyjnego w sprawie wydania pozwolenia na budowę danej inwestycji, badanie zgodności z wymaganiami ochrony środowiskowej w tym wpływu na środowisko dotyczy właśnie tej inwestycji, a nie obiektów istniejących w sąsiedztwie.

Ponadto zwracam uwagę, że w powołanej decyzji z 22.05.2001r. lokalizacja zieleni izolacyjnej została wyraźnie wskazana na załączniku do decyzji – jest to fragment terenu pokrywający się pasem zieleni izolacyjnej wskazanym na załączniku graficznym do 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. Znaczny obszar terenu zieleni wskazany na projekcie zagospodarowania terenu dla myjni Shell od strony południowo – zachodniej nieruchomości jest dodatkowo zaprojektowanym przez autora dokumentacji elementem powierzchni biologicznie czynnej (przy czym na zatwierdzonym projekcie zagospodarowania nie wskazano konkretnej lokalizacji zieleni wysokiej, a teren objęty opracowaniem, oznaczony kolorem zielonym został opisany w legendzie rysunku jako projektowana zieleń bez doprecyzowania jej charakteru), która oczywiście poprawia walory estetyczne i środowiskowe terenu, ale nie jest elementem niezbędnym, jak w przypadku ww. pasa zieleni izolacyjnej, wymaganego aktem prawa miejscowego i decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Niezależnie od powyższych okoliczności wyjaśniam, że projekt budowlany myjni dwustanowiskowej zatwierdzony decyzją nr 492/2018 respektuje także lokalizację obowiązującego pasa zieleni izolacyjnej, którego usytuowanie, szerokość oraz kształt są tożsame z gabarytami i lokalizacją pasa zieleni izolacyjnej wskazanego w załączniku do decyzji Prezydenta Wrocławia nr 1037/2001 o warunkach zabudowy z dnia 22.05.2001r. ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie przedmiotowej stacji paliw przy ul. Gubińskiej we Wrocławiu. Informuję również, że z obliczeń zamieszczonych w projekcie budowlanym myjni wynika, że spełnione zostały wymagania dot. zapewnienia udziału powierzchni biologicznie czynnej w liniach rozgraniczających terenu E7U/KSn, zgodnie z ustaleniami ww. miejscowego planu (zarówno na terenie objętym wnioskiem o pozwolenia na budowę myjni jak również dla całego terenu stacji paliw Shell).

Ponadto wyjaśniam, że kwestie nasadzeń rekompensujących dokonane wycinki nie są regulowane przepisami ustawy Prawo budowlane i nie podlegają rozstrzygnięciu w toku postępowania administracyjnego o wydanie pozwolenia na budowę.

2. Odnosząc się do kwestii prowadzenia przyłącza gazu dla obsługi projektowanej myjni, wyjaśniam jak niżej. Decyzja nr 492/2018 o

pozwoleniu na budowę myjni samochodowej nie obejmowała swą sentencją budowy przyłącza gazowego, co jest dopuszczalne w obowiązującym porządku prawnym. Inwestor winien wykonać przedmiotowe przyłącze przed przystąpieniem do użytkowania obiektu w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy Prawo budowlane tj. dowolnie - na podstawie art. 36a), na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 1a) w nawiązaniu do art. 29 ust. 1 pkt 20 lub na podstawie art. 29a) ustawy Prawo budowlane. Niezależnie od powyższych okoliczności (tj. czy przyłącze jest objęte wnioskiem o pozwolenie na budowę czy też wyłączone do odrębnej procedury przewidzianej przepisami ustawy Prawo budowlane) projektant jest zobowiązany wskazać na projekcie zagospodarowania terenu układ sieci i instalacji uzbrojenia terenu z przyłączami do odpowiednich sieci i instalacji zewnętrznych, co też zostało uczynione w projekcie budowlanym przedmiotowej myjni. Należy jednak podkreślić, że wskazane trasy rezerw terenu dla prowadzenia planowanej infrastruktury technicznej nie są wiążące i mogą ulec zmianie np. ze względów technicznych czy braku prawa do zajęcia terenu. W takim przypadku planowana pierwotnie trasa przyłącza może ulec zmianie, co jest bardzo częstą, a faktycznie każdorazową sytuacją w procesie inwestycyjnym. Jednocześnie wyjaśniam, że sam fakt wskazania planowanej trasy infrastruktury technicznej na terenach innych działek nie czyni z ich właścicieli, użytkowników wieczystych czy zarządców stronami postępowania w sprawie dotyczącej budowy obiektu zasilanego przez planowane, ale nie objęte pozwoleniem na budowę sieci czy przyłącza. Dopiero objęcie elementów infrastruktury wnioskiem o pozwolenie na budowę, skutkowałoby nadaniem właścicielom, użytkownikom wieczystym czy zarządcom terenu przez który są one prowadzone, przymiotu strony. Planowane trasy są bowiem umowne i zawsze mogą ulec zmianie, szczególnie że w obecnym porządku porwanym Inwestor nie jest zobligowany do uzyskania i dołączenia do projektu warunków przyłączenia obiektu do mediów, które by wskazywały konkretną lokalizację przyłączenia. Z informacji uzyskanych od dostawcy gazu, w którego gestii leżało zaprojektowanie, procedowanie oraz wykonanie przedmiotowego przyłącza gazu, faktycznie pierwotnie przewidziano wpięcie planowanego przyłącza gazu do sieci gazowej na terenie działki nr 12/17 AM 8 (dla takiej lokalizacji wydano Inwestorowi warunki przyłączenia do sieci gazowej). Jednak w związku z brakiem zgody właściciela tej nieruchomości na lokalizację przyłącza oraz wobec uzyskania zgody zarządcy terenu działki nr 12/21 AM 8 – Spółdzielni Mieszkaniowej Nowy Dwór (umowa nr 1/2018 z dnia 26.01.2018r.), ostatecznie zaprojektowano i wykonano na fragmencie działki nr 12/21, w oparciu o art. 29a ustawy Prawo budowlane, przyłącze gazowe dla zasilania przedmiotowej myjni (z uwzględnieniem korekty wydanych warunków przyłączenia do sieci gazowej). W świetle powyższych okoliczności, mało zrozumiałą jest zarzut dotyczący celowego mataczenia przez Inwestora przy wskazywaniu trasy planowanego przyłącza i chęć wprowadzenia organu w błąd oraz dążenie do wyeliminowania z postępowania Spółdzielni Mieszkaniowej Nowy Dwór.

3. W kwestii lokalizacji myjni (stanowiącej z uwagi na przyjęte rozwiązania projektowe i formę, budowlę w postaci wiaty z zamontowanymi urządzeniami technicznymi umożliwiającymi jej funkcjonowanie zgodnie z przeznaczeniem) w odniesieniu do przepisów *rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie*, wyjaśniam jak niżej.

Lokalizacja myjni dwustanowiskowej w postaci wiaty nie narusza wymogów par. 108 ww. rozporządzenia w brzmieniu: *Stanowiska obsługowo-diagnostyczne pojazdów samochodowych w stacjach paliw płynnych powinny znajdować się w pomieszczeniach. Na otwartej*

przestrzeni mogą być sytuowane stanowiska obsługowe do doraźnych przeglądów. Stanowiska, o których jest mowa w ust. 1, powinny być zlokalizowane poza minimalnymi strefami zagrożenia wybuchem określonymi w załączniku do rozporządzenia.

Należy podnieść, że w ww. regulacja prawna dotyczy stanowisk obsługowych pojazdów ale z zakresu obsługi diagnostycznej, które jest przypisane dla stacji kontroli pojazdów. Tymczasem przedmiotowa myjnia nie stanowi stacji kontroli pojazdów tylko stację obsługi pojazdów (oczywiście w odniesieniu do ustaleń miejscowego planu i przepisów Prawa budowlanego obowiązujących w dacie uchwalenia planu), ale nie w znaczeniu obsługi diagnostycznej. Ponadto z samej treści par. 108 wynika, że regulacja dotyczy stanowisk obsługowo – diagnostycznych w stacjach kontroli pojazdów, gdyż rozróżniono tu stanowiska służące przeglądom doraźnym pojazdów, które mogą być sytuowane na otwartej przestrzeni na terenie stacji paliw płynnych oraz stanowiska służące dokonaniu przeglądów nie kwalifikowanych jako doraźne (czyli można przyjąć przeglądy kompleksowe pojazdów samochodowych), które winny być w konkretnym pomieszczeniu. Tymczasem projektowana myjnia, mimo iż służy obsłudze pojazdów to jednak nie jest obiektem obsługi diagnostycznej, na którym dokonuje się przeglądu technicznego nawet doraźnego, pojazdów samochodowych, a w związku z czym nie podlega regulacji przepisu par. 108 ww. rozporządzenia.

Projektowana inwestycja nie narusza również warunków określonych w par. 76 ust. 1 i ust. 2 ww. rozporządzenia, gdyż te przepisy nie mają w tej sprawie zastosowania.

Z uwagi na lokalizację inwestycji w obrębie funkcjonującej stacji paliw właściwym byłoby rozważanie zastosowania przepisu par. 124 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ww. rozporządzenia, gdyż przepisy rozdziału 5 ww. rozporządzenia regulują kwestie zagospodarowania terenu, gdzie zachodzi magazynowanie i dystrybucja gazu płynnego (co niewątpliwie ma miejsce na terenie funkcjonującej stacji paliw).

Kluczowym dla sprawy jest wyjaśnienie czy samoobsługowa dwustanowiskowa myjnia samochodowa w postaci wiaty usytuowanej na fundamencie wraz z modułem technicznym i instalacjami, jest obiektem użyteczności publicznej. Samo rozporządzenie *Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie* nie definiuje w swoim słowniku takiego pojęcia. Z kolei w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* podano w par. 3 pkt 6 definicję budynku użyteczności publicznej – *przez który należy rozumieć budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług w tym usług pocztowych, lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny.* Przenosząc powyższą definicję na grunt przedmiotowej sprawy należy przyjąć, iż zasadnym jest rozszerzenie legalnej definicji budynku użyteczności publicznej również na inne obiekty, w tym budowle oczywiście w granicach logicznej oceny. Bezkrytyczne traktowanie wszelkich budowli jako obiekty użyteczności publicznej mogłoby bowiem doprowadzić do kuriozalnych sytuacji jak. np potraktowanie fundamentu wykonanego dla zmontowania odkurzacza samochodowego usytuowanego niejednokrotnie na stacji paliw (czyli wykonanie budowli w myśl definicji budowli zawartej w art. 3 pkt 3 ustawy Prawo budowlane) jako obiektu

użyteczności publicznej. W ocenie organu przesłanką przesądzającą o zaliczeniu danego budynku czy budowli do obiektów użyteczności publicznej jest przede wszystkim jego przeznaczenie, a następnie forma architektoniczna. Biorąc pod uwagę przeznaczenie projektowanej myjni oraz formę architektoniczną obiektu bezsprzecznie należy uznać, że nie jest to obiekt użyteczności publicznej. Powyższe stanowisko podziela Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, który w swoim wyroku sygn. VIISA/Wa262/14 z dnia 21.05.2014r. rozstrzygał: „Sąd nie podzielił natomiast stanowiska organu, iż decyzja Prezydenta Miasta (...) z dnia (...) kwietnia 2012 r., nr (...), (zmieniona decyzją Prezydenta Miasta (...) z dnia (...) września 2012 r., nr (...)), w zakresie, w jakim zatwierdziła projekt budowlany i udzieliła pozwolenia na budowę budynku myjni automatycznej w odległości 25,00 m od zbiorników na gaz LPG wydana została z rażącym naruszeniem art. 35 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego w zw. z § 11 ust. 1 warunków technicznych w zw. z § 124 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie. A to z tego względu, iż budynku myjni automatycznej, podobnie jak budynku stacji diagnostycznej oraz samoobsługowej myjni czterostanowskowej, nie zakwalifikował do kategorii budynków użyteczności publicznej.”

W świetle powyższego, w omawianej sprawie nie ma zastosowania par. 124 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie. Ponadto wyjaśniam, że zakres inwestycji nie przewidywał budowy innych budynków, dróg publicznych czy ogrodzeń (zastosowana barierka ochronna wokół zbiornika nie stanowi ogrodzenia, a jej wykonanie jest jak najbardziej pożądane i zasadne celem wyznaczenia strefy komunikacji wewnętrznej i zabezpieczenia zbiornika przed uszkodzeniem stosownie do par. 103 ww. rozporządzenia).

4. W odniesieniu do zarzutów w zakresie niezgodności inwestycji z ustaleniami obowiązującego 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. w zakresie:
 - przeznaczenia terenu – tut. organ podtrzymuje swoje stanowisko i argumentację zawartą w odpowiedzi (pismo z dnia 16.08.2018r), na interpelację Pana Radnego z dnia 03.08.2018r., w której to w sposób szeroki i szczegółowy wyjaśnił przesłanki wskazujące, iż projektowany obiekt – myjnia samochodowa jest zgodny z przeznaczeniem terenu E7U/KSn; jednocześnie należy wskazać, że powołane stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi sygn. II SA/Łd 981/09 z dnia 02.02.2010r. ma zastosowanie w konkretnej sprawie, w oparciu o okoliczności i materiały dowodowe zgromadzone w toku odrębnej sprawy, nie może stanowić jednoznacznej wykładni dla innych postępowań, zwłaszcza gdy towarzyszą im odmienne okoliczności, tak jak ma to miejsce w omawianej sprawie. Należy podkreślić, że w powołanym wyroku podstawą do przyjętego stanowiska w brzmieniu „Dwustanowskowej myjni samochodowej nie można zaliczyć do stacji obsługi lub remontowych środków transportu z uwagi na zupełnie odmienny zakres wykonywanych usług, które sprowadzają się do czynności technicznych, naprawczych” było wywiedzenie, że myjnia nie jest obiektem służącym świadczeniu usług z zakresu usług naprawy czy czynności technicznych, które wykonuje się faktycznie na stacjach kontroli pojazdów czy warsztatach napraw samochodowych i w związku z czym dla których wymagane byłoby uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w oparciu o obowiązujące przepisy w dacie wydania decyzji będącej

przedmiotem postępowania sądowego. Tut. organ również podziela stanowisko, że projektowana myjnia nie stanowi stacji obsługi pojazdów przeznaczonej dla wykonywania czynności technicznych (kontrola stanu technicznego pojazdów, diagnostyka) czy remontów pojazdów, gdyż działania te są zarezerwowane dla stacji kontroli pojazdów zaliczanych w dacie wydania przedmiotowego wyroku do kategorii XVII obiektów budowlanych jako stacje obsługi pojazdów tuż obok myjni samochodowych. Faktycznie, obecnie zwyczajowo ale również opierając się na przesłankach prawnych, zwykło przyjmować pojęcie stacje obsługi pojazdów na równi ze stacjami kontroli pojazdów, traktując obydwie nazwy jako jednoznaczne. Należy jednak podkreślić, że w dacie uchwalenia ww. miejscowego planu (który w swoim tekście wyraźnie odwołuje się w sprawach niezdefiniowanych do ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U z 1994r. nr 89 poz.414 ze zm.) obowiązująca ustawa Prawo budowlane nie wskazywała oddzielnie obiektów stacji obsługi pojazdów (zarezerwowanych wyłącznie dla stacji kontroli pojazdów) i myjni samochodowych. W świetle powyższego należało dokonać głębszej analizy dyrektyw do których miejscowy plan odsyłał, co też organ uczynił (o powyższej analizie organ informował w swojej odpowiedzi na interpelację z dnia 03.08.2018r.). Wobec powyższego w omawianej sprawie mamy do czynienia z zupełnie odmiennym stanem prawnym i faktycznym, w porównaniu do sprawy rozstrzygniętej ww. wyrokiem. Powyższe stanowisko organu w zakresie zgodności myjni samochodowej z ustaleniami ww. miejscowego planu jest konsekwentne ze stanowiskiem organu wyrażonym w decyzji nr 1037/2001 o warunkach zabudowy z dnia 22.05.2001r., którą to Prezydent Wrocławia ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie stacji paliw z myjnią samochodową i z zapleczem handlowo - socjalno – biurowym przewidzianej do realizacji przy ul. Gubińskiej we Wrocławiu (dz. nr 12/7, oraz północna część dz. nr 12/12 AM 8 obręb Nowy Dwór – obecnie teren pokrywający się z obszarem działek nr 12/7, 12/14, częścią działki nr 12/13 AM 8 obręb Nowy Dwór i terenem E7U/KSn). W uzasadnieniu przedmiotowej decyzji organ wskazuje *„Decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przesądza o zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a art. 43 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym kategorycznie stwierdza, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli zamierzenie jest zgodne z ustaleniami planu i przepisami prawa”*. W świetle powyższego należy wskazać, że zgodność w zakresie dopuszczenia myjni samochodowej na terenie E7U/KSn została potwierdzona dwukrotnie – decyzją nr 1037/2001z dnia 22.05.2001r. oraz decyzją nr 492/2018 z dnia 31.01.2018r.;

- o w zakresie wysokości zabudowy, mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu ustalonej na min. 8m i max. 16m – organ podtrzymuje swoje stanowisko zawarte w decyzji nr 492/2018r. z dnia 31.01.2018r., rozstrzygającej o zgodności inwestycji z ustaleniami miejscowego planu. W ocenie organu wymóg zachowania wysokości zabudowy w przedziale od 8m do 16m należy odnosić do budynków. Wprawdzie w słowniku pojęć zamieszczonym w par. 3 uchwały z dnia 19.10.2000r. brak jest definicji zabudowy, jednak w ust. 2 wskazano, aby nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z: ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U z 1994r. nr 89 poz. 414 ze zmianami – obowiązującą w dacie uchwalenia planu) oraz przepisami wykonawczymi do ustawy. Przepisem wykonawczym, do obowiązującej w dacie uchwalenia ww. planu miejscowego, ustawy Prawo budowlane jest *rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, który w par. 3 definiuje zabudowę wielorodzinną wskazując iż jest to budynek mieszkalny zawierający więcej

niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków, wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią i rekreacją przydomową, oraz zabudowę jednorodzinną wskazując iż jest to budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym, szeregowym, atrialnym, a także budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków. Ponadto w par. 12 ww. rozporządzenia czytamy: „Jeżeli z warunków, o których mowa w ust. 1 i 2 oraz w § 13, § 271, § 272 ust. 4, nie wynikają inne wymagania, należy zachować odległości zabudowy od granicy z sąsiednimi działkami co najmniej: 1) dla budynków zwróconych w stronę granicy ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi - 4 m., 2) dla budynków zwróconych w stronę granicy ścianą bez otworów - 3 m.

Należy również zauważyć, że w samej treści planu niejednokrotnie jest mowa o wysokości zabudowy wskazując iż dotyczy to budynków np. w par. 18 ust. 4 pkt 3, par. 19 ust. 3 pkt 3, par. 20 ust. 3 pkt 3, par. 21 ust. 3 pkt 4, ustalono – wysokość zabudowy – trzy kondygnacje, trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego, gdzie stosownie do definicji zawartej w par. 3 pkt 14 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie przez liczbę kondygnacji należy rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych.

Mając na względzie powyższe okoliczności, w ocenie organu bezsprzecznym jest, iż zawarta w miejscowym planie regulacja dot. wysokości zabudowy odnosi się do budynków, a nie budowli czy innych obiektów kubaturowych lokalizowanych na działce.

Potwierdzeniem tego stanowiska może być również treść i ustalenia ww. decyzji nr 1037/2001 o warunkach zabudowy z dnia 22.05.2001r., która dopuszczała na terenie E7U/KSn lokalizację wiaty z dystrybutorami paliwa o wysokości 6m (wymiar wyraźnie określony w treści decyzji). Wiata ta stanowi niewątpliwie budowlę, a zatem przy założeniu, że stanowi ona zabudowę której wysokość jest ustalona zapisami planu i winna wynosić min. 8m max. 16m – pozostawałaby niewątpliwie w sprzeczności z ustaleniami ww. miejscowego planu. Tymczasem decyzja z dnia 22.05.2001r., wskazuje w treści uzasadnienia o zgodności inwestycji z ustaleniami miejscowego planu.

Oczywiście organ nie neguje możliwości posiłkowania się orzecznictwem, jednakże w przedmiotowej sprawie waga powołanych argumentów mająca oparcie w porządku prawnym jest w ocenie organu wystarczającą podstawą dla stwierdzenia poprawności przyjętego stanowiska w podniesionej przez Pana Radnego kwestii.

- w zakresie spełnienia specjalnych wymagań architektonicznych dla zabudowy eksponowanej od strony ul. Gubińskiej – organ stoi na stanowisku, iż projektowana inwestycja nie narusza ustaleń planu w tym zakresie; przede wszystkim wymóg ten dotyczy zabudowy, czyli w świetle wyżej zamieszczonych wyjaśnień – budynków, a ponadto dotyczy on zabudowy eksponowanej od strony ulicy Gubińskiej. Zgodnie z definicją zawartą w Słowniku języka polskiego pojęcie „eksponować” należy rozumieć jako „wystawiać na pokaz, wysuwać kogoś lub coś na pierwszy plan”. W planowaniu przestrzennym pojęcie „zabudowy eksponowanej” odnosi się do zabudowy usytuowanej na działce w pierwszej linii zabudowy np. w bezpośrednio od frontu działki, celem jej pokazania, wyodrębnienia spośród innych elementów stanowiących zagospodarowanie terenu. Zgodnie z zapisami planu zabudowa, która jest eksponowana, winna spełniać specjalne wymagania architektoniczne (przy czym nie wskazano w par. 3 uchwały w jaki sposób i jakimi środkami wymagany wysoki poziom estetyczny winien być osiągnięty – dając tym samym swobodę autorowi opracowania), co jednak nie oznacza że każdy obiekt widoczny od strony ul. Gubińskiej jest obiektem eksponowanym.

Trudno bowiem mówić, że myjnia usytuowana w głębi działki dodatkowo oddzielona od ul. Gubińskiej istniejącą pawilonem handlowo - usługowym stacji Shell i wiatą z dystrybutorami jest obiektem w jakikolwiek sposób eksponowanym od tej ulicy.

W świetle powyższych wyjaśnień, tut. organ podtrzymuje swoje stanowisko, którego odzwierciedleniem jest rozstrzygnięcie decyzji nr 492/2018 z dnia 31.01.2018r.

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-3

Sprawę prowadzi: Elżbieta Łabuz tel. 71 777 72 20