



1000006043888

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA BIURO RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA	
Data wpt.	22 -10- 2018
L.dz.

Pan Łukasz Olbert
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Wrocław, 2018-10-18

Sygnatura sprawy BRW-DPP3.6724.67.2018

Numer ewidencyjny pisma 00087916/2018/W

Szanowny Panie!

W odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 4 października 2018 roku dotyczącą *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 1/19 i 1/46 obręb Osobowice*, uprzejmie informuję, że wniosek mieszkańców ulicy Lipskiej z 17 września 2018 r. o sporządzenie planu miejscowego, został zarejestrowany pod numerem w1381, o czym mieszkańcy zostali poinformowani pismem z dnia 5 października 2018 roku. Obecnie, zgodnie z przyjętym w Urzędzie Miejskim Wrocławia trybem, wniosek jest szczegółowo analizowany. Badana jest m. in. zgodność z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, a także zasadność przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego. Następnie wniosek zostanie rozpatrzony przez Prezydenta Wrocławia.

Wnioskowany do objęcia planem obszar znajduje się, według *Studium* w jednostce urbanistycznej Osobowice (B3) w tzw. obszarze mieszkaniowym oznaczonym symbolem M, na którym polityka przestrzenna zakłada styl zamieszkiwania, określony jako „mozaikowy”. Oznacza on łączenie kompleksów zabudowy wielorodzinnej z zespołami zabudowy jednorodzinnej. Nie jest to obszar dedykowany wyłącznie na rozwój zabudowy jednorodzinnej. Zapisy *Studium* mają charakter ogólny, określają kierunki polityki przestrzennej dla większych obszarów – jednostek urbanistycznych, nie odnoszą się bezpośrednio do poszczególnych działek geodezyjnych. *Studium* nie jest aktem prawa miejscowego i tym samym nie stanowi podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych ale jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń *Studium*.

Dla działki przy ul. Lipskiej (dz. nr 1/19 AM-16 obręb Osobowice) wydane zostały dwie decyzje o warunkach zabudowy dotyczące budowy budynku wielorodzinnego:

- decyzja wydana w dniu 13.01.2016 r. została zaskarżona do Samorządowego Kolegium Odwoławczego – SKO utrzymało decyzję w mocy; strony złożyły skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego – sprawa nie została jeszcze przez sąd rozstrzygnięta;
- decyzja wydana w dniu 27.09.2018 r. została zaskarżona do SKO, które obecnie prowadzi tą sprawę.

Odnosząc się do pytania dotyczącego kryteriów, na podstawie których wydawane są decyzje o warunkach zabudowy, informuję uprzejmie, że tu obowiązujące są przepisy *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Decyzje te **nie muszą** być zgodne ze *Studium*.

Wspomniana ustawa uzależnia wydanie decyzji o warunkach zabudowy od spełnienia 5 warunków, t.j.:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W przedmiotowych sprawach warunki te zostały spełnione. Ustalenia parametrów dla planowanej zabudowy nawiązują do zabudowy znajdującej się w obszarze analizowanym. Funkcja planowanego budynku jest kontynuacją funkcji mieszkaniowej w obszarze analizowanym, w którym poza zabudową jednorodziną występuje również zabudowa wielorodzinna.

Z poważaniem,

DYREKTOR BIURA
URBANISTA MIASTA

Anna Sroczyńska

Otrzymują:

1. Łukasz Olbert, Radny Rady Miejskiej Wrocławia
2. Biuro Rady Miejskiej
3. Biuro Prezydenta

Biuro Rozwoju Wrocławia
ul. Świdnicka 53; 50-030 Wrocław
tel. +48 71 7 77 73 25
fax +48 71 7 77 86 59
brw@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl