

11.09.2019 jk

Wpł. 11-09-2019

ZŁOŻONO OSOBIŚCIE

Wrocław, dn. 06.09.2019r.

KLAB

B. hrj

Inwestor / Wnioskodawca:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „BISKUPIN”

ul. Jackowskiego 57

51-665 Wrocław

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
KANCLERIA PREZYDENTA
Sukiennice 9, tel. 71 777 89 55

Wpł. 2019-09-06

L. dz. 238131

Zat. 2

PREZYDENT MIASTA WROCŁAWIA

Sukiennice 9, 50-107 Wrocław

Wpł. 11-09-2019

L. dz. 30348-11

Zat.

ODPOWIEŹ NA WEZWANIE

Dotyczy:

WNIOSKU Z DNIA 23.08.2019r. O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Dla poniższej inwestycji:

**BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, MIEJSCAMI POSTOJOWYMI W TERENIE I
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ, PRZY UL. BACCIARELLEGO, UL. CANALETTA
WE WROCŁAWIU (część działki ewidencyjnej nr 33/15, AM_1 , obręb Bartoszowice).**

W odpowiedzi na wezwanie do usunięcia braków formalnych wniosku o ustalenie lokalizacji
inwestycji mieszkaniowej, złożonego w dniu 23.08.2019r. - nr WAB-AP.6734.1.2019.MJ-1, nr kanc.
28109/2019 - oświadczam co następuje:

1. Przedłożona do wniosku koncepcja urbanistyczno–architektoniczna zawiera wszystkie informacje wymagane przez Ustawę z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (jednolity tekst z dnia 7 sierpnia 2018r., Poz.1496) wraz ze zmianami (Dz.U.2019 poz. 1309). Podano w niej wysokość planowanego budynku jak również wszystkie dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko (zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 7b i c ww. ustawy), w tym także planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy wraz z powiązaniami przestrzennymi planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

W punkcie 3.3. opisu projektu koncepcyjnego urbanistyczno–architektonicznego określono podstawowe dane planowanej inwestycji, w tym również zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu w związku z kolizją z nowoprojektowaną inwestycją mieszkaniową (wpływ inwestycji i konieczne w związku z jej powstaniem zmiany w istniejącym zagospodarowaniu przedstawiono również szczegółowo na rysunku PZT - PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU).

Ponadto w punkcie 7.3. przedstawiono dostosowanie planowanej inwestycji do istniejących uwarunkowań.

Dane charakterystyczne oraz dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko są wskazane w punkcie 2. niniejszego pisma.

W koncepcji dołączonej do wniosku przedstawiono wszystkie wymagane Ustawą z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (jednolity tekst z dnia 7 sierpnia 2018r., Poz.1496) wraz ze zmianami (Dz.U.2019 poz. 1309) informacje wraz z niezbędnymi załącznikami rysunkowymi.

Relacje wysokościowe pomiędzy istniejącym najbliższym budynkiem mieszkalnym a planowaną inwestycją (art. 7 ust. 7 pkt 7b) i art. 7 ust. 8 pkt 1) w związku z art. 6 ust. 2 pkt 5)) zostały szczegółowo ujęte w opisie i pokazane na załącznikach rysunkowych w tym również na wizualizacjach (WIZUALIZACJE PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU), które pokazują nie tylko budynek nowoprojektowany, ale również budynki sąsiednie i zagospodarowanie terenu tworzącego całość wyodrębnionego osiedla. W celu zobrazowania stanu istniejącego terenu i zabudowy sąsiedniej, dołączono do dokumentacji również zdjęcia z inwentaryzacji terenu.

Raz jeszcze wyjaśniamy, że przyjęta wysokość planowanego budynku mieszkalnego to 18 m (zgodnie z informacją zawartą na stronie 12 opisu projektu koncepcyjnego urbanistyczno–architektonicznego).

W celu uzupełnienia opracowania, zgodnie z życzeniem zawartym w wezwaniu, Inwestor dołącza dodatkowy rysunek A.11 PRZEKROJE, gdzie przedstawiono relacje wysokościowe planowanego budynku i budynków istniejących w najbliższym sąsiedztwie.

2. Nawiązując do wyjaśnień zawartych w punkcie 1. niniejszego pisma, podtrzymujemy, że nowy budynek wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą nie należą do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko – stąd nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 53 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 71) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha.

W przypadku proponowanej inwestycji obszar objęty jest miejscowym planem zagospodarowania terenu, a więc dopuszczalna powierzchnia zabudowy wynosi do 2 ha.

W związku jednak z interpretacją Urzędu, Wnioskodawca zmienił granicę terenu objętego wnioskiem zmniejszając teren podlegający przekształceniu, zgodnie z dołączonym rysunkiem A.01_R2 PZT - PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU. Zgodnie z nim:

POWIERZCHNIA DZIAŁKI/ TERENU PODLEGAJĄCEGO PRZEKSZTAŁCENIU wynosi 4880 m²

POWIERZCHNIA ZABUDOWY – 832 m²

Rewitalizacja terenu, który Spółdzielnia Mieszkaniowa „BISKUPIN” planowała wykonać w ramach składanego wniosku objęta będzie odrębnym opracowaniem.

Poniżej dane charakterystyczne oraz dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko po wprowadzonych zmianach:

Powierzchnia zabudowy: 832 m² (max do 1000 m²)

Powierzchnia terenu podlegającego przekształceniu: **4880 m²** (max do 5000 m²)

Powierzchnia mieszkań: do 3800m² PUM

Ilość mieszkań: do 60

Wysokość budynku: do 18m

Powierzchnia garażu podziemnego: do 1500m²

Powierzchnia miejsc terenowych: 390m²

3. Spółdzielnia Mieszkaniowa „BISKUPIN” zgodnie z dołączoną do wniosku dokumentacją stwierdza, że zgodnie z Art. 5 ust. 3 oraz w związku z art. 7 ust. 7 pkt 12) ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (jednolity tekst z dnia 7 sierpnia 2018r., Poz. 1496) wraz ze zmianami (Dz.U.2019 poz. 1309) planowana inwestycja mieszkaniowa **nie jest sprzeczna** ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. W celu stwierdzenia tego faktu przeprowadzono bardzo szczegółową analizę zawartą w opisie projektu koncepcyjnego wraz z załącznikami, które dołączone zostały do wniosku.

Na planszy PZT ujęty jest cały zakres inwestycji – budynek mieszkalny wraz z zagospodarowaniem terenu obejmującym projekt zieleni wypoczynkowej wymaganej w Studium, dostępnej dla wszystkich mieszkańców osiedla.

Zgodnie ze Studium jedynie część terenu zainwestowania znajduje się w obszarze przeznaczonym pod „Obszarową formę zieleni wypoczynkowej”, co przecież zostało uwzględnione w projekcie koncepcji urbanistyczno–architektonicznej - w koncepcji przewidziane zostały tereny zielone, które stanowią powierzchnię przeważającą.

Poza tym podkreślamy raz jeszcze, że przewidziana w Studium zieleni na tym terenie to nie strefa zieleni dominującej, która zgodnie z definicją ze Studium "obejmuje obszary kluczowe z punktu widzenia ochrony wartości przyrodniczych, ochrony korytarzy ekologicznych i bioróżnorodności").

W karcie jednostki urbanistycznej C4, w której znajduje się teren inwestycji, w dziale dotyczącym kierunku rozwoju jednostki jest punkt dotyczący przeznaczenia terenów:
„Na obszarze jednostki obowiązują następujące obszary przeznaczeń, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.2:

1. M — obszary mieszkaniowe (100 %)

klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), zieleni (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające)”.
Ustala się, że na obszarach mieszkaniowych M dominującą klasą przeznaczenia jest mieszkalnictwo, co należy rozumieć jako możliwość wprowadzenia na części obszaru pozostałych klas przeznaczenia terenu jako uzupełniających, pod warunkiem zachowania mieszkaniowego charakteru całego obszaru.

Jednostka C4 zawiera „strefę zieleni równorzędnej”, w ramach której zawarte są następujące formy zieleni:

- liniowe formy zieleni – aleje, szpalery, zieleni przyuliczna
- punktowe formy zieleni,
- obszarowe formy zieleni sportowej,
- obszarowe formy zieleni wypoczynkowej.

Zgodnie z definicją podaną w Studium: „Strefa zieleni równorzędnej” jest to zieleni, która „integruje i stwarza możliwości współistnienia człowieka i przyrody na obszarach zabudowanych – przenika tereny mieszkaniowe o zróżnicowanych stylach zamieszkiwania i tereny usługowe”

Dodatkowo, zgodnie z zapisami w Studium, w punkcie „Odstępstwa lub ograniczenia w obszarach przeznaczeń”, ustala się, że:

b) na obszarach, na których w planach miejscowych obowiązujących w dniu wejścia w życie Studium, określone są przeznaczenia niezgodne z dopuszczonymi w danym obszarze przeznaczeń, o których mowa w niniejszej części, rozdziale 2., podrozdziale 2.2, ust. 1, dopuszcza się dodatkowo takie rodzaje przeznaczeń.

Obowiązujący w dniu wejścia w życie Studium plan miejscowy, przewiduje że teren oznaczony na rysunku planu symbolami 6MW, gdzie znajduje się rozpatrywana inwestycja, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (bez obowiązujących obszarów zieleni).

W opisie do wniosku odniesiono się również do niezgodności koncepcji względem mpzp (jest jedynie w zakresie linii zabudowy).

Wnikliwa analiza kierunków rozwoju wynikających z polityk dla poszczególnych dziedzin, w tym również dotyczących zieleni i kompozycji, pozwala stwierdzić, że **przyjęta funkcja mieszkaniowa wraz z wprowadzoną wymaganą obszarową formą zieleni wypoczynkowej, która współtworzy nowoprojektowaną przestrzeń, nie jest sprzeczna ze studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie przeznaczenia terenu.

W koncepcji urbanistyczno–architektonicznej zachowano kontynuację funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej budynku mieszkalnego, jak również intensywność wykorzystania terenu przez nowo planowaną inwestycję.

Nie jest ona sprzeczna ze Studium zarówno w zakresie przeznaczenia jak i przyjętej wysokości.

Stanowisko Urzędu Wnioskodawca traktuje jako opinię uznaniową, uzależnioną od sposobu interpretacji zapisów w Studium.

Ustawodawca w specustawie mieszkaniowej w art.7 ust. 7 pkt.12 nakazał aby wniosek o lokalizację inwestycji zawierał wskazanie, że dana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium . Myśmy to uczynili – nasz wniosek zawiera to wskazanie. Uchybienia formalnego więc nie ma. Ocena merytoryczna tego wskazania należy do Rady Miejskiej

gdy wniosek będzie procedowany. Tak też uważa dyrektor Fokczyński, który w piśmie do Spółdzielni z dnia 4.02.2019 roku / WAB-AP.6727.30.2018.MJ-3 stwierdził – „Odpowiedź w zakresie punktu 8 (a więc wykazania braku sprzeczności ze Studium) należy potraktować jako uzupełnienie wniosku, z zastrzeżeniem, że merytoryczna analiza jej treści nastąpiłaby na dalszym etapie procedowania wniosku, o ile będzie kompletny”. Wniosek z tego cytatu dyrektora – uchybienia formalnego w tym zakresie już nie ma.

Załączniki:

1. A.01_R2 – PZT - PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU skala 1:500 (2 egz.)
2. A.11 – PRZEKROJE skala 1:250 (2 egz.)

Pełnomocnik:

Jarosław Puchalski
ul. Jackowskiego 57
51-665 Wrocław

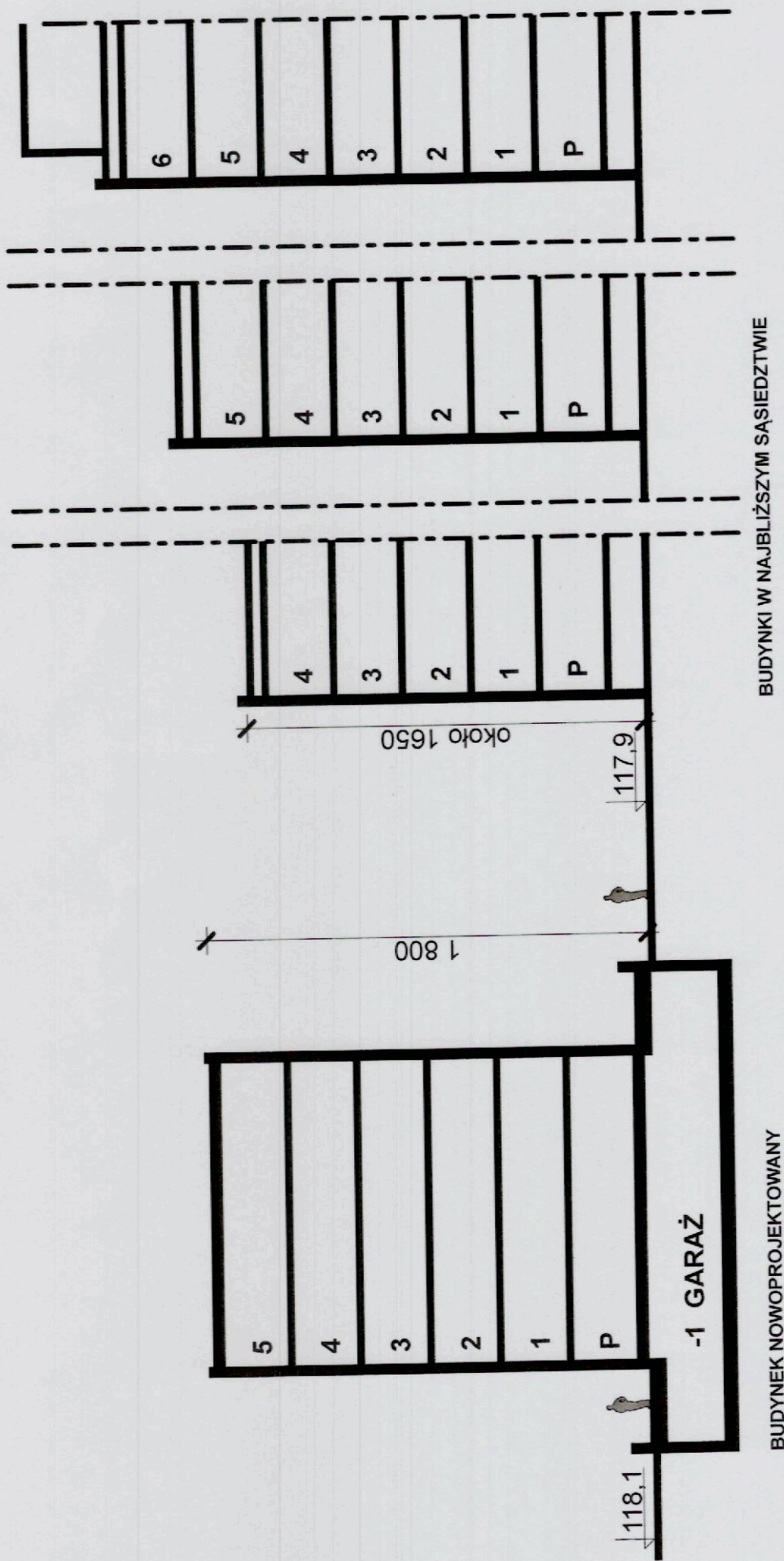
Z poważaniem
mgr inż. Jarosław Puchalski

Z-ca PRZESŁA ZARZĄDU
Z-ca DYREKTORA SPÓŁDZIELNI
ds. Technicznych
mgr inż. Jarosław PUCHALSKI

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„BISKUPIN”
51-665 Wrocław, ul. Jackowskiego 57
tel. 71-348-96-83, fax. 71-348-96-31

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI
mgr Jan Najmowicz

RELACJE WYSOKOŚCIOWE PLANOWANEGO BUDYNKU I BUDYNKÓW ISTNIEJĄCYCH W NAJBLIŻSZYM SĄSIEDZTWIE



Najwyższe budynki, znajdujące się w odległości do 500 m od budynku objętego inwestycją mieszkaniową, posiadają 7 kondygnacji i max wysokość 26,2m

Istniejąca zabudowa na obszarze zainwestowania ma wysokość do 29,5 m, co pokazuje również schemat płaszcza wysokościowego pobrany ze strony Urzędu Miasta Wrocławia (System Informacji Przestrzennej Wrocławia) - rys. A.06 SCHEMAT 5.

skala 1:250

PRZEKROJE

PROJEKT KONCEPCYJNY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNY
BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z GARAŻEM PODZIEMNYM WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, MIEJSCAMI POSTOJOWYMI W TERENIE I NIEZBĘDNA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA, ul. Canaletta, 51-650 Wrocław, część działki nr 33/15, AR-1, obręb Barboszowice

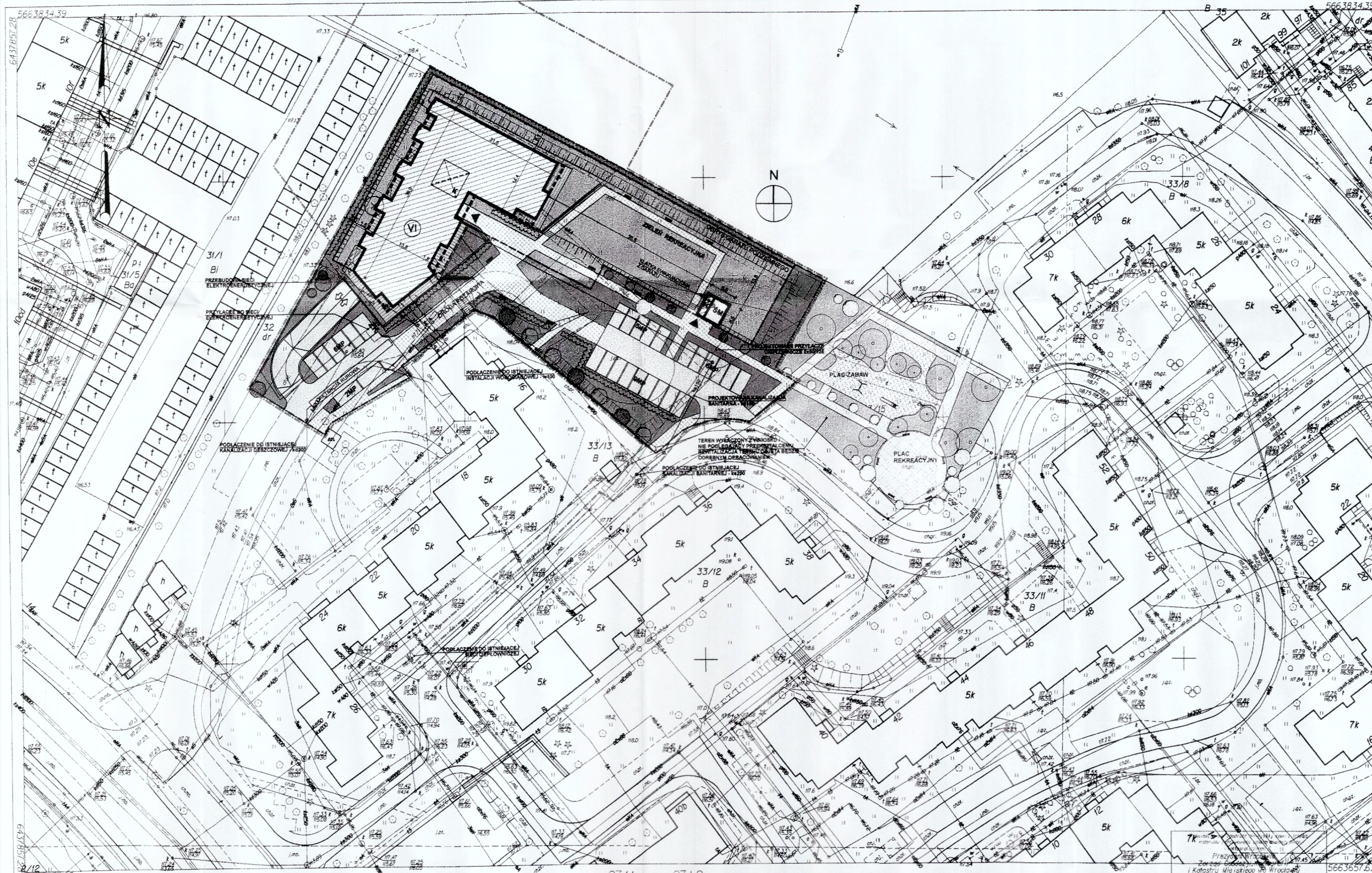
DOROŻYŃSCY PRACOWNIA ARCHITEKTURY



PRAWA AUTORSKIE DO TEGO RYSUNKU PRZYSŁUGUJĄ AUTOROM (IMIONA DOROŻYŃSKA, ARTUR DOROŻYŃSKI), BEZ ICH ZGODY RYSUNEK NIE MOŻE BYĆ WYKORZYSTYWANY LUB REPRODUKOWANY, JEDNOCZEŚNIE ZASTRZEŻA SIĘ WSZELKIE PRAWA WYNIKAJĄCE Z USTAWY O PRAWIE AUTORSKIM

PROJEKT KONCEPCYJNY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNY

A.11



- LEGENDA:**
- DROGI
 - CHODNIKI
 - TARASY
 - TEREN ZIELONY - PBC 100%
 - TEREN ZIELONY - PBC 50%
 - PLAC ZABAW
 - GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM / TERENU PODLEGAJĄCEGO PRZEKSZTAŁCENIU
 - OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK - OBRYS PARTERU
 - OBRYS BALKONÓW
 - OBRYS KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
 - KRAWĘDZ DROGI POŻAROWEJ
 - OGRODZENIE
 - MIEJSCA / STANOWISKA POSTOJOWE
 - WEJŚCIE DO CZĘŚCI MIESZKALNEJ
 - WJAZD DO GARAŻU
 - ILOŚĆ KONDYGNACJI
 - KŁATKA SCHODOWA
 - MIEJSCA GROMADZENIA ODPADÓW
 - ŁAWKI
 - ZYWOPŁOTY / KRZEWY
 - PROJEKTOWANA ZIELEN WYSOKA
 - ISTNIEJĄCE DRZEWIA
 - ISTNIEJĄCE DRZEWO DO WYCIECIA
 - ZŁĄCZE KABLOWE
 - INSTALACJA / PRZYŁĄCZE WODOCIAŁOWE
 - KANALIZACJA SANITARNA
 - KANALIZACJA DESZCZOWA
 - SIEĆ / INSTALACJA CIEPŁOWNICZA
 - INSTALACJA ELEKTROENERGETYCZNA

ZMIANY W DOTYCHCZASOWYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
(W ZWIĄZKU Z KOLIZJĄ Z NOWOPROJEKTOWANĄ INWESTYCIĄ MIESZKANIOWĄ)

1. LIKWIDACJA 28 MIEJSC POSTOJOWYCH
2. LIKWIDACJA SKARPY Z BOISKIEM
3. USUNIĘCIE JEDNEGO DRZEWIA

W RAMACH NOWEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ PLANUJE SIĘ ZREKOMPENSOWANIE LIKWIDOWANYCH MIEJSC POSTOJOWYCH ORAZ USUNIĘTEGO DRZEWIA I USUNIĘTEJ SKARPY Z BOISKIEM POPRZECZ:

1. UTWORZENIE PLACU ZABAW → przeznaczonych do korzystania przez mieszkańców całego osiedla
2. UTWORZENIE SIŁOWNI NA ŚWIEŻYM POWIETRZU → przeznaczonych do korzystania dla mieszkańców całego osiedla
3. ZAGOSPODAROWANIE SĄSIADUJĄCEGO TERENU → NOWE NASADZENIA ZIELENI I ZAGOSPODAROWANIE MAŁĄ ARCHITEKTURĄ
4. STWORZENIE NOWYCH (ODTWORZENIE) 28 MIEJSC POSTOJOWYCH TERENOWYCH DO KORZYSTANIA PRZEZ MIESZKAŃCÓW OSIEDLA

BILANS WSZYSTKICH MIEJSC POSTOJOWYCH W RAMACH INWESTYCJI:
Przewiduje się współczynnik 1,2 miejsce postojowe / 1 mieszkanie.
ILOŚĆ NOWOPROJEKTOWANYCH MIEJSC - 55-60
ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH W GARAŻU PODZIEMNYM - od 66 do 72 → przeznaczonych dla mieszkańców nowoprojektowanego budynku
ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH TERENOWYCH - 28 → przeznaczonych do korzystania dla mieszkańców osiedla

PODSTAWOWE DANE LICZBOWE:
POWIERZCHNIA DZIAŁKI/TERENU PODLEGAJĄCEGO PRZEKSZTAŁCENIU - 4880m²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY - 832m² (max do 1000m²)
ILOŚĆ MIEJSC - 55-60
ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH TERENOWYCH - 28
ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH W GARAŻU PODZIEMNYM - od 66 do 72
Przewiduje się współczynnik 1,2 miejsce postojowe / 1 mieszkanie.

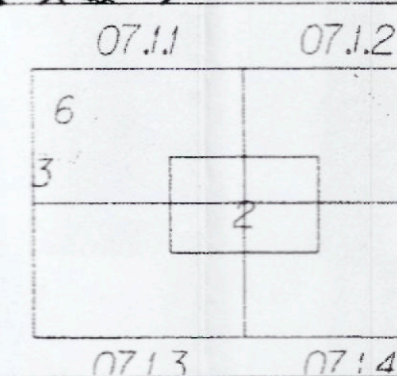
WROCŁAW
Obręb BARTOSZOWICE

sekcji: 614813.07.1.3 614813.07.1.4 614813.07.1.1
614813.07.1.2

Skala 1:500

MAPA ZASADNICZA

1. Mapa wektorowa opracowana w technologii numerycznej w środowisku MicroStation na podstawie mapy zasadniczej, wydrukowana w ZGRIM we Wrocławiu.
2. Układ współrzędnych "2000".
3. Poziom odniesienia: "Kronsztadt 1986".



- 2 BARTOSZOWICE
- 3 BISKUPIN
- 6 SEPOLNO
- 64 ŚWÓJCZYCE



Nie wykazuje się istnienia w terenie innych nie wykazanych na mapie urządzeń podziemnych, które nie zostały uwzględnione w projekcie. W przypadku zmiany danych należy zgłosić to do Wydziału Urbanistyki i Architektury.

Mapa Zasadnicza
P.0264/996.2964
Data wykonania: 09.11.18
Ewa Nowak
Załącznik nr 1 do projektu

ZKAT.TW6642. 1101. L

PRAWO AUTORSKIE DO TEGO RYSUNKU PRZYSŁUGUJE FIRMIE DPA I NIE JEST ZDOLNY RYSUNEK BYĆ WYKONYWANY LUB REPRODUKOWANY. JEDNOCZESNIE ZASTRZEŻA SIĘ WIELKOŚĆ PRAWA WYKŁADAJĄCE Z LISTY O PRAMIE AUTORSKIM.	
BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z GARAŻEM PODZIEMNYM WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, MIEJSCAMI POSTOJOWYMI W TERENIE I MIEZBEDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ.	
ul. Bacciniego, ul. Caneletta, 51-650 Wrocław część działki nr 53/15, AR-1, obręb Bartoszowice	
AUTOR	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Biskupin” ul. Jackowskiego 57 51-665 Wrocław
ARCHITEKTURA PROJEKTOWA	DORCZYŃSKY PRACOWNIA ARCHITEKTURY D.P.A. - IWOŃA DORCZYŃSKA
DATA PROJEKTU	NIP 884-230-15-74 REGON 891375069
PROJEKT KONCEPCYJNY URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNY	
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Artur Dorczyński uprawnienia nr 5706/DIA
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Iwona Dorczyńska uprawnienia nr 145010/DIA
NADZORCA	
PZT - PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
DATA	2019.09.03
SKALA	1:500
NR RYSUNKU	A.01_R2