

3 a/a

KANCELARIA PREZYDENTA WROCŁAWIA
tel. 071 777 89 55
Wpł. 17-01-2011
L. dz. Zał. ZAPYTANIE RADNEGO

BIURO RADY MIEJSKIEJ
WROCŁAWIA
Data wpi. 17-01-2011
L. dz.

Radny Rady Miejskiej Wrocławia
IAN ROMAN CHMIELEWSKI
(imie i nazwisko)

Prezydent Wrocławia

(adres zamieszkania)

Szanowny Panie Prezydencie

Treść zapytania: Wieloma drogami dociera do radnych R.M. Wrocławia, w tym Hekze i do mnie, problem inwestora „Bonyś Izyci @ LEE” który wg opisu zdarzenia „zamierza budować / walczy z Urzędem Miejskim Wrocławia” Przedmiotowa sprawa opisana jest w załączniku, który otrzymałem pocztą elektroniczną.

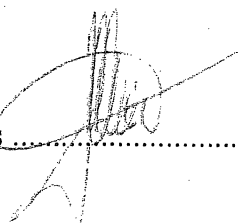
W związku z powyższym uprzejmie proszę o merytoryczne wyjaśnienie niniejszej załączonej sprawy.

Adresat udziela w terminie 7 dni pisemnej odpowiedzi bezpośrednio Radnemu, a kopię przesyła do wiadomości Biura Rady Miejskiej Wrocławia na adres: Wrocław, ul. Sukiennice 9.

Wrocław, dnia

10.01.2011

Podpis



PD: Kłopoty inwestora: Zamiast budować, walczy z urzędem

Od: jan.chmielewski@rada.wroc.pl
Do:
Data: 2011-01-10 23:55

z powazaniem

Jan Chmielewski

— Przesłane przez: Jan Chmielewski/RM/UMWMain w dniu 2011-01-10 23:17

"Borys @ IZYCKI

+LEE "

>

Do

"'IZYCKI+LEE'" <

2011-01-10 00:28

DW

Temat

budować,

Kłopoty inwestora: Zamiast

walczy z urzędem

Witam,

Bardzo proszę o przyjrzenie się naszej sprawie

link do naszego artykułu w Wyborczej:

[http://wroclaw.gazeta.pl/wroclaw/1,35749,8878242,Kłopoty inwestora Zamiast budowac walczy z u:](http://wroclaw.gazeta.pl/wroclaw/1,35749,8878242,Kłopoty_inwestora_Zamiast_budowac_walczy_z_u)

link do reportażu w TVP Wrocław na YouTube:

<http://www.youtube.com/watch?v=inHMwLglnBs>

Przedstawiam opis naszej sprawy:

W 2007 roku angielska spółka Izycki&Lee Property Ltd zakupiła działkę inwestycyjną na przetargu od Gminy Wrocław zlokalizowaną na wrocławskim osiedlu Zacisze, dla której obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania terenu z 2004 roku. Do tego samego przetargu przystąpił również pan

były Radny Miejski Miasta Wrocławia i

bezpośredni

sąsiad przedmiotowej działki. Po wygranym przetargu Inwestor zlecił

przygotowanie projektu budowlanego będącego załącznikiem i integralną

częścią pozwolenia na budowę. Następnie został złożony wniosek o wydanie

decyzji o pozwoleniu na budowę, której Inwestor nie uzyskał do tej pory,

chociaż projekt jest zgodny z istniejącym planem miejscowym, prawem

budowlanym oraz posiada wszelkie wymagane uzgodnienia.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Terenu jest to akt prawny szczegółowo określający wytyczne i możliwość zabudowy na danym terenie.

Na Wielkanoc 2009 roku Inwestor dostał list od a

byłego Radnego Miejskiego Miasta Wrocławia z prośbą o zaprzestanie starań o pozwolenie na budowę i groźbą, że obecna sytuacja, czyli problem z wydaniem pozwolenia na budowę może trwać jeszcze 10 lat. Wszystkie 4 decyzje odmowne Wydziału Architektury, na które Inwestor złożył odwołanie do II instancji w całości zostały uchylone i przekazane do ponownego rozpatrzenia. W odpowiedzi na zażalenie na odmowną decyzję Konserwatora Miejskiego Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego w Warszawie uchyliło zaskarżone postanowienie w całości i zatwierdziło pozwolenie na budowę ze strony Konserwatora pisząc między innymi:

„Planowana inwestycja w pełni odpowiada zapisom planu miejscowego i wszystkim ustaleniom w zakresie zasad projektowania nowych budynków na tym terenie”

Organ II instancji Wojewoda Dolnośląski w uzasadnieniu swoich rozstrzygnięć wskazywał również między innymi, iż argumenty przemawiające za wydaniem Inwestorowi decyzji odmownej w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę są

„nieuzasadnione i bezpodstawne”.

Niestety jeden taki cykl trwa około 4 miesięcy, bo i Wydział Architektury i

II instancja za każdym razem ma maksymalnie 2 miesiące na odpowiedź i za

każdym razem Wydział Architektury wykorzystuje ten czas całkowicie. Na to

właśnie liczą Władze Wrocławia, ponieważ w 2009 roku, zaraz po otrzymaniu

w/w listu od byłego Radnego Miejskiego Pana Rada Miejska

Wrocławia uchwaliła przystąpienie do zmiany obowiązującego, nie tak starego

(2004) planu miejscowego dla obrębu Zacisze w swoim uzasadnieniu

wspominając naszą inwestycję.

Nowy plan miejscowy zmniejszy możliwość przedmiotowej inwestycji o 70%!

Do tej pory nikt nie chciał z nami nawet na ten temat rozmawiać wszyscy

nabrali wody w usta a Wiceprezydent Wrocławia do spraw inwestycyjnych Pan

Adam Grehl, czterokrotnie proszony o spotkanie z Inwestorem do tej pory nie udzielił żadnej odpowiedzi. Kilkakrotnie pisaliśmy również do Prezydenta

Wrocławia Pana Rafała Dutkiewicza myśląc, że tego typu problemy

zagranicznego inwestora we Wrocławiu powinny być zauważone, ale do tej pory

nie dostaliśmy żadnej odpowiedzi.

W Urzędzie Miasta Kierownik Wydziału Architektury Pani Nespiak i Z-ca

Dyrektora Wydziału Architektury Pan Marek Gabriel twierdzą że wszystko jest

w porządku i że problemy z uzyskaniem pozwolenia na budowę

wynikają z niedokładności projektanta - autora projektu budowlanego, chociaż sam

dyrektor Wydziału Architektury Pan Piotr Fokczynski przyznał w końcu,

że projekt jest w porządku i przeprosił Inwestora za nierzetelność pracowników Urzędu Miejskiego. Nadal jednak prowadzi taka sama taktykę opóźniania wydania pozwolenia na budowę.

Zaprzysiężeni wysocy Urzędnicy Miejscy prosząc o nie ujawnianie nazwisk przyznają, że jest to głośna sprawa „w mieście” i że próbuje się naprawić rzekome „błędy” Biura Rozwoju Wrocławia (BRW) odpowiedzialnego za sporządzenie planów miejscowych we Wrocławiu poprzez nie wydanie pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji, przeciągając procedury do momentu wejścia w życie nowego planu miejscowego.

Po uprawomocnieniu się nowego planu miejscowego wszystkie projekty wliczając te stare, które nie dostały jeszcze pozwolenia na budowę muszą być dostosowane do nowego planu miejscowego.

Inwestor wystosował pismo do BRW z prośbą o wykluczenie przedmiotowej działki z nowo opracowywanego planu miejscowego. W odpowiedzi czytamy ze jest to niemożliwe, ponieważ: „Celem zmiany istniejącego planu miejscowego jest ograniczenie możliwości zabudowy wielorodzinnej ...”. Istniejący plan miejscowy przewiduje zabudowę wielorodzinną, co jest również wyszczególnione w ogłoszeniu do przedmiotowego przetargu zorganizowanego przez Gminę Wrocław.

W Polsce urzędnik państwowy nie ma żadnej odpowiedzialności za to co napisze i jeśli ma powiedziane odgórnie, że ma sprawę przedłużać to on wydaje decyzje odmowne oparte na niedorzecznych argumentach. Organ II instancji w odwołaniu uchyli oczywiście taką decyzję i przekaze sprawę do ponownego rozpatrzenia z tym, że na koniec urzędnik i tak znajdzie kolejny „problem” i trzeba zaczynać procedurę od nowa.

Do tej pory wszystkie 6 odmownych decyzji Wydziału Architektury zostały uchylone przez II instancję i przekazane do ponownego rozpatrzenia. Trwa to już 3 lata, a nowy plan miejscowy ma wejść w życie w ciągu najbliższych kilku miesięcy.

W zeszłym tygodniu Inwestor dostał kolejną decyzję II instancji uchylającą decyzję Wydziału Architektury tym razem próbującego zawiesić przedmiotowe postępowanie.

Bardzo trudno jest zrobić coś w zgodzie z prawem z kimś, kto to prawo ustanawia, bo ten ktoś, w razie potrzeby może po prostu to prawo zmienić.

Inwestor przed przystąpieniem do przetargu przeanalizował przedmiotową działkę pod kątem istniejącego planu miejscowego oraz możliwości inwestycji. Na tej podstawie sporządzony został biznes plan, na podstawie którego określono kwotę, którą na tę działkę można przeznaczyć. Teraz Inwestor czuje się oszukany przez Gminę Wrocław, Prezydenta

Wrocławia, który sprzedał działkę budowlaną z przeznaczeniem określonym w obowiązującym obecnie planie miejscowym i nie chce wydać pozwolenia na budowę czekając na wejście w życie nowego planu miejscowego, który zmniejszy możliwość inwestycji o 70%.

Inwestor pisze pisma gdzie to tylko możliwe nawet do samego Prezydenta Wrocławia z prośbą o możliwość rozwiązania tego problemu. Inwestor sam wychodzi z inicjatywą chociaż nie jest tutaj winny, sam sugeruje rozwiązania może zmianę działki skoro jest ona takim problemem dla miasta. Niestety wszystkie starania są ignorowane.

Najwyraźniej dla Miasta sposobem na rozwiązanie problemu jest unikanie Inwestora do czasu wejścia w życie nowego planu miejscowego. Wtedy Inwestor będzie musiał zmienić projekt dostosowując go do nowego planu.

Sprawą zainteresował się były Prezydent Wrocławia i Poseł Na Sejm RP Pan Bogdan Zdrojewski, który wystosował pismo do Prezydenta Wrocławia z prośbą o wyjaśnienie. Również Przewodniczący Rady Miasta Pan Ossowski wystosował pismo do Prezydenta Wrocławia z prośbą o wyjaśnienie - mija 4ty miesiąc - bez odpowiedzi.

Inwestor gotowy jest udostępnić wszelkie dokumenty związane ze sprawą.

W razie jakichkolwiek pytań proszę o kontakt.

Z wyrazami szacunku,

Izycki&Lee Property Ltd
Ul. Tadeusza Czackiego 11
51-607 Wrocław
Tel. 697 26 55 00

(Embedded image moved to file: pic45335.jpg)

3 a/a

BIURO RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA	
Data wpl.	24 -01- 2011
L.dz.	



Jan Roman Chmielewski

Wrocław, 24 stycznia 2011 r.

BRW.DPP2.73211/411/156 /11

Dotyczy: opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części zespołów urbanistycznych Zacisze i Doliny Odry we Wrocławiu

W odpowiedzi na Pana pismo z dnia 10 stycznia 2011 r. w zakresie kompetencji Biura Rozwoju Wrocławia informuję, że do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części zespołów urbanistycznych Zacisze i Doliny Odry we Wrocławiu (uchwała Rady Miejskiej Wrocławia Nr XXXI/1067/09 z dnia 19 lutego 2009 r) przystąpiono na wniosek Komisji Rozwoju Przestrzennego i Architektury Rady Miejskiej Wrocławia. Celem podjętej uchwały jest zmiana ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Zacisza we Wrocławiu (przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia Nr XXIV/2064/04 z dnia 17 czerwca 2004 r.) polegająca na ochronie przedwojennego osiedla jednorodzinne o wysokich walorach urbanistycznych, głównie poprzez ograniczenie możliwości powstawania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jak i lokalizowania budynków w drugiej linii zabudowy.

Zmiany w tym zakresie zostały wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (uchwała Rady Miejskiej Wrocławia Nr LIV/3249/06 z dnia 6 lipca 2006 r. zmieniona uchwałą Nr L/1467/10 z dnia 20 maja 2010 r.). W zespołach urbanistycznych Zalesie i Zacisze nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie innej niż willa miejska oraz zaleca się wprowadzenie zakazu sytuowania budynków w drugiej linii zabudowy.

Ponadto informuję, że według obowiązującego ustawodawstwa [art. 20 ust. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)] uchwalany plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, co stwierdza Rada Miejska Wrocławia w stosownym załączniku do uchwały uchwalającej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części zespołów urbanistycznych Zacisze i Doliny Odry we Wrocławiu obecnie jest przygotowywany do przekazania właściwym instytucjom i organom do uzgodnienia. Jednakże już na etapie opiniowania zostały wprowadzone ustalenia dotyczące przeznaczeń terenów i sposobu ich zagospodarowania ograniczające sytuowanie zabudowy wielorodzinnej, m.in.: budynki mieszkalne wielorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie willi miejskich do 4 mieszkań, udział powierzchni obszaru zabudowanego w

Biuro Rozwoju Wrocławia
ul. Świdnicka 53; 50-030 Wrocław
tel. +48 717 77 73 25
fax +48 717 77 86 59
brw@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%, budynek mieszkalny wielorodzinny w formie willi dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m², powierzchnia zabudowy budynku nie może być większa niż 250 m², odległość pomiędzy zewnętrznymi krawędziami zewnętrznych ścian budynków usytuowanych wzdłuż terenów ulic przyległych, nie może być mniejsza niż 6 m. Ustalony został również pas zabudowy poprzez wprowadzenie obowiązujących linii zabudowy od frontów działek budowlanych oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy od tyłów działek budowlanych.

Ze względu na szeroki zakres skomplikowanych problemów przestrzennych występujących na tym obszarze, na potrzeby niniejszego projektu wykonywane są dodatkowe analizy, których wyniki będą miały wpływ na zapisy w projekcie planu, a ww. ustalenia do etapu uzgodnienia mogą zostać doprecyzowane lub zmienione.

Niemniej jednak w sporządzanym projekcie planu zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności umożliwiająca sytuowanie zespołu budynków wielorodzinnych w układzie bliźniaczym zawierających nie więcej niż 4 mieszkania, nie zostanie dopuszczona.

Dodatkowo informuję, że w przypadku braku konieczności ponawiania procedury planistycznej, prognozowany termin uchwalenia niniejszego planu przewiduje się na koniec II kwartału 2011 roku.

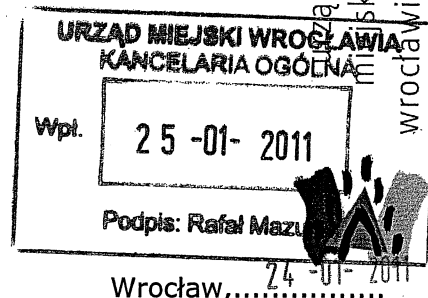
DYREKTOR BIURA
URBANISTA MIASTA

Tomasz Ossowski

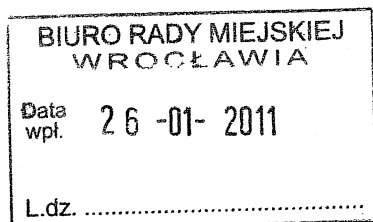
Do wiadomości:

1. Biuro Rady Miejskiej Wrocławia, 50-107 Wrocław, ul. Sukiennice 9

3 a/p



WAB.B1/RA/1521/73530/11



Radny Rady Miejskiej Wrocławia
Pan Jan Roman Chmielewski

Odpowiadając na wystąpienie z dnia 17.01.2011 r. w sprawie problemów inwestora „Borys Iżycki & Lee” z uzyskaniem pozwolenia na budowę dla inwestycji opisanej w artykule, który ukazał się w Gazecie Wyborczej pod tytułem „Zamiast budować walczy z urzędem” uprzejmie informuję, że właścicielem nieruchomości przy ul. Krzywickiego 4-6 oraz inwestorem zamierzenia budowlanego polegającego na budowie zespołu budynków wielorodzinnych w zabudowie bliźniaczej zlokalizowanego przy **ul. Krzywickiego 4-6 we Wrocławiu** jest pan Inwestor planuje budowę 4 domów wielorodzinnych w układzie bliźniaczym, zawierających w sumie 16 mieszkań oraz dwa 8 stanowiskowe parkingi podziemne na działce o powierzchni 0,1676 ha, na terenie zabytkowego zespołu urbanistycznego Zacisze, na którym obowiązuje Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego części Zacisza we Wrocławiu.

Wniosek w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę dla ww. inwestycji pan składał czterokrotnie. Pierwszy wniosek, z dnia 11.01.2008 r., po wezwaniu do usunięcia braków formalnych wniosku nie został uzupełniony. W związku z czym sprawę pozostawiono bez rozpoznania.

Ponowny wniosek inwestor złożył w dniu 14.04.2008 r. Z uwagi na liczne nieprawidłowości w projekcie przedłożonym do zatwierdzenia, postanowieniem wezwano inwestora do ich usunięcia. Ponieważ inwestor nie złożył poprawionego projektu w dniu 13.06.2008 r. decyzją Prezydenta Wrocławia nr 90/08 odmówiono wydania pozwolenia na budowę dla ww. inwestycji. Decyzja ta jest decyzją ostateczną.

W dniu 12.08.2008 r. inwestor złożył kolejny wniosek o udzielenie pozwolenia na budowę. Projekt budowlany nadal nie spełniał wymogów określonych w ww. planie miejscowym oraz w obowiązujących przepisach więc, po raz kolejny, postanowieniem wezwano inwestora do usunięcia nieprawidłowości występujących w przedłożonym projekcie budowlanym inwestycji. W dniu 5.01.2009 r. decyzją Prezydenta Wrocławia nr 3/09, po uzupełnieniu projektu dokonany przez inwestora, odmówiono udzielenie pozwolenia na budowę dla wnioskowanej inwestycji zarzucając jej projektowi między innymi niezgodność z § 9 ust. 1 pkt 2 planu miejscowego w zakresie wysokości projektowanej zabudowy oraz obowiązującymi warunkami technicznymi. Ponadto Miejski Konserwator Zabytków postanowieniem odmówił uzgodnienia projektu ze stanowiska konserwatorskiego, z uwagi na jego niezgodność z planem. Decyzja ta również jest decyzją ostateczną.

W dniu 20.03.2009 r. inwestor ponownie złożył wniosek w powyższej sprawie przedkładając w załączeniu projekt inwestycji. Projekt budowlany, poddany niewielkiej korekcie, nadal nie spełniał wymogów określonych w ww. planie miejscowym oraz w obowiązujących przepisach. Postanowieniem wezwano inwestora do usunięcia nieprawidłowości występujących w przedłożonym projekcie budowlanym inwestycji, a po uzupełnieniu wniosku, w sposób nie wypełniający obowiązku nałożonego w

postanowieniu, decyzją nr 175/09 z dnia 11.09.2009 r. odmówiono panu

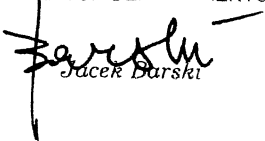
pozwolenia na budowę dla planowanej inwestycji. Od tej decyzji inwestor odwołał się do Wojewody Dolnośląskiego. W dniu 30.12.2009 r. Wojewoda Dolnośląski decyzją nr II-591/09 uchylił zaskarżoną decyzję i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia. Wojewoda Dolnośląski w swojej decyzji wskazał, że tut. organ w swoim postępowaniu nie uwzględnił braku poprawności rozwiązań projektowych w zakresie zgodności z planem miejscowym sposobu zagospodarowania wód opadowych oraz ilości projektowanej na działce zieleni. Po ponownie przeprowadzonym postępowaniu w tej sprawie i kolejnej korekcie projektu, w dniu 16.03.2010 r. decyzją Prezydenta Wrocławia nr 501/2010 udzielono u pozwolenia na budowę dla zespołu budynków wielorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z garażem podziemnym zlokalizowanego przy ul. Ludwika Krzywickiego 4-6 we Wrocławiu z wyłączeniem przyłącza gazowego i wodno-kanalizacyjnego. Od powyższej decyzji odwołały się strony postępowania – właściciele sąsiednich nieruchomości.

W dniu 29.07.2010 r. Wojewoda Dolnośląski decyzją nr II-327/10 uchylił decyzję Prezydenta Wrocławia nr 501/2010 z dnia 16.03.2010 r. kończącą postępowanie w tej sprawie i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji wskazując, przy tym, między innymi, że tut. organ powinien ponownie dokonać oceny kręgu stron postępowania. W trakcie postępowania odwoławczego jedna ze stron ujawniła, że pan < uznany przez tut. organ za stronę postępowania nie żyje. Fakt ten był tut. organowi nieznany gdyż w trakcie trwania postępowania korespondencja do niego adresowana odbierana była przez jego żonę. Ponadto, w Wykazie właścicieli nieruchomości pobranym z Katastru Miejskiego Wrocławia, w celu ustalenia stron postępowania, pan figuruje jako współwłaściciel nieruchomości przyległej do działki pana Istotne, zatem, jest ustalenie, czy w związku ze zgonem strony – pana nie pominięto w postępowaniu o pozwolenie na budowę jego ewentualnych następców prawnych. Postępowanie administracyjne w powyższej sprawie zostało zawieszone w dniu 3.12.2010 r. postanowieniem Prezydenta Wrocławia nr 145/10.

Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia podjął kroki w celu ustalenia następców prawnych tej strony. W ich wyniku stwierdzono, że przed właściwymi sądami nie toczyło się postępowanie spadkowe po zmarłym

W dniu 21.12.2010 r. tut. organ wystąpił do Sądu Rejonowego dla Wrocławia Śródmieście z wnioskiem o ustanowienie kuratora spadku dla zmarłego

DYREKTOR DEPARTAMENTU


Jacek Darski

Otrzymują:

1. adresat
2. Biuro Rady Miejskiej, ul. Sukiennice 9, Wrocław
3. Biuro Prezydenta, ul. Sukiennice 9, Wrocław (do wpływu nr 330/11)
4. aa