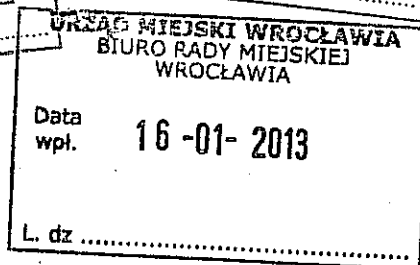


rada
miejska
wrocławia



Szanowny Pan
dr Rafał Dutkiewicz
Prezydent Miasta Wrocławia



Wrocław, 14.01.2013r.

Interpelacja w sprawie dopuszczalnej wysokości zabudowy dla inwestycji deweloperskiej między ulicami Grota-Roweckiego a Oboźną

Szanowny Panie Prezydencie,

działając w imieniu mieszkańców osiedla Wojszyce proszę o wyegzekwowanie zapisów Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zespołu urbanistycznego Jagodno – Wojszyce ustanowionego uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr XLVI/1406/10 dnia 25 lutego 2010 r. Prośba ta jest związana z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych A, B, C, D, E z garażami podziemnymi oraz lokalami usługowymi złożonym przez firmę Dom Development SA. Obecny plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje budowę obiektów wielorodzinnych do wysokości 15 m w pierwszej linii za domami jednorodzinnymi i budynkami bliźniaczymi. Inwestor zaprojektował bloki o wysokości 15 m, które dodatkowo mają być usytuowane na skarpie wysokości 1,70 m. Będą one zatem osiągać wysokość prawie 17 metrów. Ograniczy to dostęp światła do domów jednorodzinnych. Zgodnie z warunkami geotechnicznymi zawartymi w opisie technicznym inwestycji teren jest w spadku w kierunku północnym. Oznacza to, że w przyszłości, po podniesieniu terenu z zabudową wielorodzinną, może dochodzić do napływu wody opadowej na sąsiednie działki, a to pogorszyłoby w znacznym stopniu obecną sytuację, w której po większych opadach deszczu ogródki przydomowe posesji położonych przy ul. Oboźnej są podtapiane, a woda na powierzchni utrzymuje się kilka dni. W związku z tym, działając w interesie mieszkańców proszę o wyegzekwowanie zapisów Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zespołu urbanistycznego Jagodno-Wojszyce oraz udzielenie odpowiedzi na pytania:

1. Na jakim etapie znajduje się postępowanie odnośnie wydania zgody firmie deweloperskiej Dom Development SA na rozpoczęcie wyżej wymienionej inwestycji?
2. Czy inwestor jest uprawniony do liczenia wysokości obiektów (15 m) od planowanej skarpy czy też powinien traktować jako punkt "0" poziom sąsiadujących budynków szeregowych jak spodziewają się tego mieszkańcy tych domów?
3. Czy deweloper uprawniony jest do takiego interpretowania zapisu MPZP dotyczącego poddasza jak dokonano tego w projekcie?

"Wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego trzecią kondygnację w miejscu, w którym mają zostać wzniesione budynki, dopuszcza się wyłącznie w formie poddasza ze stromym dachem o nachyleniu połąci od 30° do 40°. Kondygnacja III w projekcie budynków B, C, D i E określona przez projektanta jako „poddasze” jest pełnowymiarową kondygnacją, gdyż wysokość projektowanych pomieszczeń owego „poddasza” to w najniższym miejscu 2,85 m. Na podstawie rysunku przekrojowego można stwierdzić, że przy zmianie materiałów i technologii wykonania stropów nad kondygnacją opisaną jako „poddasze” istnieje możliwość zaadaptowania przestrzeni nieużytkowej na cele mieszkalne, co skutkuje tym, że zamiast jednej kondygnacji powstają dwie, a budynek tym samym zyska IV kondygnację, co jest niezgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Aby załączony do wniosku o wydanie pozwolenia na

Sebastian Lorenc
Radny Rady Miejskiej Wrocławia
ul. Sukiennice 9, 50-107 Wrocław
sebastian.lorenc@rada.wroc.pl

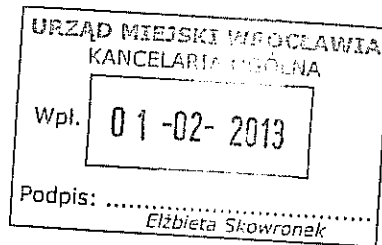
budowę projekt był zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, powinien on zawierać takie rozwiązania, by strop tzw. „poddasza” został obniżony tak, by niemożliwe było powstanie IV kondygnacji. ”

Na terenie Wojszyc dominującym typem zabudowy są budynki jednorodzinne. Dodatkowo obecni mieszkańcy w trakcie zakupu nieruchomości położonych przy ul. Obożnej zapoznali się z ówczesnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym planowana jest inwestycja. Zgodnie z tym dokumentem miały tam powstać budynki jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze. Obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza jednak zabudowę wielorodzinną, co godzi w interes mieszkańców ulicy Obożnej oraz przeczy początkowym założeniom polityki urbanistycznej miasta. W związku z tym mieszkańcy zgłosili swoje uwagi do planowanej inwestycji, wśród których znajdują się również wymienione wyżej kwestie. Zwracam się więc z prośbą o uwzględnienie uwag mieszkańców oraz uszczegółowienie zapisów MPZP celem uniemożliwienia jego nadinterpretacji przez dewelopera.

Z poważaniem,
Sebastian Lorenc
Radny Rady Miejskiej
Wrocławia

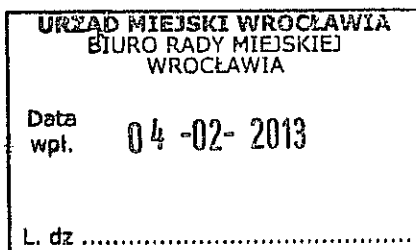


12/2



WAB-A.6740.13.1892.2013.PF-1

Wrocław, 31 stycznia 2013 r.



**Pan
Sebastian Lorenc
Radny Rady Miejskiej
Wrocławia
Sukiennice 9
50-107 Wrocław**

Dotyczy: interpelacji z dnia 14 stycznia 2013 r. w sprawie dopuszczalnej wysokości zabudowy deweloperskiej między ulicami Grota-Roweckiego a Oboźną we Wrocławiu.

Odpowiadając na interpelację z dnia 14 stycznia 2013 r. „w sprawie dopuszczalnej wysokości zabudowy dla inwestycji deweloperskiej między ulicami Grota-Roweckiego a Oboźną” wyjaśniam uprzejmie, że obecnie toczy się postępowanie administracyjne w sprawie pozwolenia na budowę zespołu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami. Pytania postawione przez Pana Radnego wkraczają w sferę interpretacji zapisów obowiązującego planu miejscowego oraz szczegółowych rozwiązań projektowych budynków objętych wnioskiem inwestora. Możliwość zgłaszania własnych uwag i propozycji z tego zakresu przysługuje jedynie stronom postępowania, a nie osobom trzecim. Żaden przepis prawa nie uprawnia Radnego do wzięcia czynnego udziału w postępowaniu administracyjnym prowadzonym z udziałem stron określonych przepisami art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, w brzmieniu: *„Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.”*

Dodatkowo udział w postępowaniu administracyjnym przysługuje organizacjom społecznym na zasadach określonych przepisami art. 44 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. Interpelacja Radnego nie spełnia żadnego z tych umocowań prawnych. W obecnym postępowaniu administracyjnym strony postępowania biorą czynny udział, składając swoje uwagi i zastrzeżenia oraz przeglądając akta sprawy włącznie ze złożonym przez inwestora projektem budowlanym. Po zakończeniu postępowania dowodowego upoważniona przez Prezydenta Wrocławia osoba podejmie decyzję odnoszącą się zarówno do wniosku inwestora jak i do złożonych uwag.

Przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego oraz przepisy ustawy – Prawo budowlane, nie dają możliwości wypowiedzania się w sprawie zgodności rozwiązań projektowych z obowiązującym planem miejscowym poza ściśle określonym

trybem wskazanym przepisami art. 35 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, czyli w ramach prowadzonego postępowania administracyjnego. Zajęcie stanowiska ma postać decyzji administracyjnej, od której służy stronom odwołanie do organu wyższej instancji, w tym przypadku do Wojewody Dolnośląskiego we Wrocławiu. Z kolei treść tekstu planu miejscowego jest jednocześnie treścią uchwały Rady Miejskiej Wrocławia, która przed jej uchwaleniem jest szczegółowo analizowana przez odpowiednie komisje Rady oraz przez poszczególnych radnych.

Zagadnienie ustalenia wysokości budynków jest każdorazowo badane pod kątem zachowania zgodności z ustaleniami planu. Niewielkie różnice w ukształtowaniu terenu oraz definicja wysokości zawarta w warunkach technicznych mają wpływ na tą ocenę. Ilość kondygnacji dopuszczona w planie ma drugorzędne znaczenie jeśli chodzi o ocenę gabarytów budynku ale oczywiście jest wnikliwie analizowana. Niestety mające wpływ na to zagadnienie pojęcie poddasza nie ma jednoznacznej definicji, a orzecznictwo w tej sprawie jest bardzo zróżnicowane.

W toku zbliżającego się ku końcowi postępowania administracyjnego muszę pozostawić odpowiedź na tak ogólnym poziomie.

W przeciwnym razie mogłoby dojść do sytuacji, że polemika Pana Radnego odnosząca się do treści planu miejscowego, przedstawiona w obszernej interpelacji mogłaby nosić znamiona szczególnej formy wywierania nacisku na ostateczne rozstrzygnięcie decyzyjne organu. Szczegółowe rozwinięcie kwestii poruszanych w interpelacji zawarte będzie w uzasadnieniu decyzji. Strony postępowania mają otwartą dalszą drogę odwoławczą oraz możliwość weryfikacji decyzji ostatecznej Wojewody Dolnośląskiego przez Wojewódzki Sąd Administracyjny, co wypełnia wymogi Konstytucji RP.

DYREKTOR WYDZIAŁU
ARCHITEKT MIASTA
Piotr Falczyński

Otrzymują:

- 1) Adresat
- 2) Biuro Prezydenta,
Sukiennice 9, 50-107 Wrocław
- ③ Biuro Rady Miejskiej ,
Sukiennice 9, 50-107 Wrocław
- 4) a/a DAR
- 5) a/a WAB x2