

Warszawa, 11 kwietnia 2018 roku

**Zarząd Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy**  
**ul. Żegańska 1**  
**04-713 Warszawa**

Za pośrednictwem:  
**Przewodniczącego Rady Dzielnicy Wawer**  
**Pana Norberta Szczepańskiego**

**INTERPELACJA NR .....**

**w sprawie: wyjaśnienia sposobu przeprowadzenia tzw. analizy sąsiedztwa dla decyzji o warunkach zabudowy nr 452/2015**

Zgodnie z § 32 ust. 1 Statutu Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2010 roku składam niniejszą interpelację w sprawie sposobu przeprowadzenia tzw. analizy sąsiedztwa dla decyzji o warunkach zabudowy nr 452/2015.

W związku z wydaniem decyzji nr 452/2015 o warunkach zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej w osiedlu Wawer na działce nr 7/2 z obrębem 3-11-11, zwracam się z prośbą o wyjaśnienie poniższych kwestii:

1. Dłaczego promień wytyczający granice analizowanego obszaru został przedłużony o 60 metrów, względem wynikającej z § 3 ust. 2 stosownego rozporządzenia trzykrotnej długości boku działki (3 x 50m), tj. do 210 metrów?

Przy wyznaczaniu maksymalnej odległości granicy obszaru analizowanego od granicy terenu objętego wnioskiem organ powinien kierować się zasadą ładu przestrzennego, pod kątem wymogów nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Zabieg wydłużania promienia wytyczanego obszaru analizy stosuje się niezwykle rzadko, wyłącznie w wyjątkowych sytuacjach i nie może być dowolnie stosowany tylko po to, aby umotywić parametry zabudowy zawarte we wniosku o warunki zabudowy. W tym przypadku powierzchnię obszaru analizowanego powiększono niemal dwukrotnie.

2. Dlaczego wyrażono zgodę na utrzymanie zaproponowanego we wniosku o warunki zabudowy wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 0,35, pomimo że średnik wskaźnik dla całego badanego obszaru wynosi 0,23?

Analizując wskaźniki intensywności zabudowy sąsiednich działek na powiększonym terenie do analizy, powołano się np. na działkę nr ew. 103/4 z obrębem 3-11-10 przy ul. Widocznej 51 o współczynniku zabudowy na poziomie 0,42. Przy zachowaniu trzykrotnej długości promienia przy wyznaczaniu analizowanego obszaru, działka ta nie znalazłaby się w jego obrębie. Mimo wszystko, średni wskaźnik intensywności zabudowy dla całego badanego terenu wynosi jednak zaledwie 0,23.

3. Dlaczego dopuszczono maksymalną szerokość elewacji frontowej dla wszystkich trzech ulic otaczających działkę, dla której wydano decyzję o warunkach zabudowy, czyli dla Błękitnej, Rdestowej i Widocznej?

W analizie zagospodarowania terenu za szerokość frontu działki (50m) przyjęto długość boku działki od ul. Rdestowej, z której inwestor, zgodnie z wnioskiem, planował wykonać wjazd na teren inwestycji. Szerokość elewacji frontowej powinna zostać zatem narzucona projektowanej elewacji właśnie od ul. Rdestowej – tymczasem dopuszczono w decyzji do zabudowy działki budynkiem o trzech elewacjach frontowych.

4. Jak ustalona została szerokość elewacji frontowych budynków wielorodzinnych o długości 24 metrów dla każdej z nich?

W wyznaczonym obszarze analizy, nawet tym poszerzonym, nie znajduje się żaden budynek, wielorodzinny czy bliźniaczy, który stanowiłby kontynuację tego rodzaju zabudowy.

5. Dlaczego bez analizy stanu istniejącego dopuszczono do zachowania na działce tylko 35% powierzchni biologicznie czynnej?

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ma zasadniczy wpływ na intensywność planowanej zabudowy, a ten sam urząd, w innych decyzjach o warunkach zabudowy, narzucał wymóg zachowania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej.

6. Dlaczego ustalono „wysokość głównej kalenicy dachu budynku do 12 metrów” przy jednoczesnym dopuszczeniu do zwieńczenia budynku dachem płaskim?

Zgodnie z § 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. „wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich”.

Zastosowanie § 7 ust. 4 w/w rozporządzenia, na które powołuje się autor decyzji „dopuszcza wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy obszaru”. Powołano się przy tym na istniejący w granicach obszaru analizowanego budynek wielorodzinny przy ul. Uroczej 8, którego główna kalenica znajduje się na wysokości 12,8 metra. Nie uwzględniono tego, że jest to dach spadzisty o znacznym kącie nachylenia, budynek jest trzykondygnacyjny (w tym ostatnia kondygnacja poddaszowa), zaś istotny dla ład przestrzennego parametr – położenie gzymsu wieńczącego elewację frontową budynku - znajduje się w tym wypadku na wysokości 6,5 metra od poziomu terenu. Nie można stawiać znak równości pomiędzy wysokością kalenicy dachu spadzistego, a wysokością kalenicy dachu płaskiego, bowiem w ten sposób dopuszczono do zabudowy działki budynkiem wielorodzinny z czterema pełnymi kondygnacjami, podczas gdy tego typu zabudowa nie występuje w analizowanym obszarze.

Zgodnie z § 32 ust. 8 Statutu Dzielnicy Wawer wnoszę o udzielenie odpowiedzi w ciągu 21 dni.

Z poważaniem,

Rafał Czerwonka