

RAFAŁ CZERWONKA
Radny Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy
tel. +48 697 030 782
e-mail: kontakt@rafalczerwonka.pl
www.rafalczerwonka.pl

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

UD-XIII-GWR.0003.88.2018.BST

Warszawa, 13 czerwca 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 570

w sprawie: **zgodności powstałej zabudowy szeregowej w osiedlu Anin z zapisami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z § 32 ust. 1 Statutu Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2010 roku składam niniejszą interpelację w sprawie aktualnego statusu budowy ulicy Wiązanej.

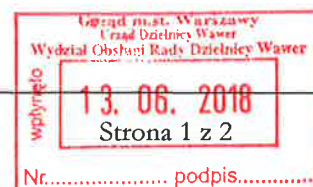
W osiedlu Anin, na działkach o numerach 94/1 94/2 94/3 z obrębu 3-11-20, powstałych po wtórnym podziale działki nr 94, dobiega aktualnie końca realizacja inwestycji trzech 3-modułowych budynków w zabudowie szeregowej. Od pewnego czasu docierają do mnie głosy mieszkańców osiedla Anin poddające w wątpliwość zgodność powstających kubatur z obowiązującymi zapisami prawa.

Podstawowym parametrem określającym wielkość zabudowy jest wskaźnik intensywności zabudowy.

Definitywnie jest on rozumiany jako "wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej" (art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dalej u.p.z.p.).

W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego osiedla Anin, w Rozdziale 2, §5, pkt 7 definicja tego parametru brzmi następująco: (...) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – stosunek sumy powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków na danym terenie, mierzonych w obrysie budynków - do powierzchni danego terenu;

Według sentencji wyroku WSA (IV SA/Wa 1912/10 - Wyrok WSA w Warszawie z 2010-12-28) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy nie jest zdefiniowany w obowiązującym ustawodawstwie, w związku z czym do planisty należy jego zdefiniowanie. Pomimo, że w planie nie ma określenia definicji powierzchni ogólnej, to z przepisu zawierającego definicję wskaźnika jednoznacznie wynika, że "powierzchnię ogólną budynku" stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji mierzonych po ich obrysie.



W przypadku powstałej zabudowy szeregowej, na działce nr 94/1, na powierzchnię całkowitą budynku znajdującego się (po wtórnym podziale - w górnym, lewym rogu działki) składają się:

- powierzchnia całkowita parteru budynku – tożsama z powierzchnią zabudowy = 268 m²
- powierzchnia całkowita 1 piętra budynku (obliczona na podstawie dostępnych rysunków PZT oraz elewacji budynku) = 212,6 m²
- powierzchnia całkowita poddasza budynku – liczona „co najmniej” w 2/3 obrysu zewnętrznego (sądząc po elewacjach bocznych min 2/3 pow. poddasza się nadaje się do poruszania w pozycji wyprostowanej czyli $2/3 \times 212,6\text{m}^2 = 141,7\text{m}^2$,

co daje powierzchnię całkowitą budynku na dz. 94/1 w wymiarze 622,3 m². Ponieważ powierzchnia działki nr 94/1 to 759 m², to wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,82 (622,3 : 759).

Zgodnie z zapisami szczegółowymi MPZP osiedla Anin maksymalny dopuszczalny (nieprzekraczalny) wskaźnik zabudowy dla tego obszaru wyznaczono na 0,7, co oznaczałoby, że budynek na działce nr 94/1 w obszarze o symbolu MJ29 został zaprojektowany niezgodnie z zapisami MPZP.

Należy zauważyć, że dopuszcza się również sposób liczenia pow. całkowitej kondygnacji poddasza zgodnie z polską normą PN-ISO 9836:1997, jako mierzonej na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym. W takiej sytuacji wskaźnik intensywności zabudowy wynosi dla w/w budynku 0,91. Dodatkowo, w rzeczywistości, kubatura poddasza została wysunięta na zewnątrz poza obrys kondygnacji poniżej, o ok 10 cm po całym swoim obwodzie, czyli niezgodnie z częścią rysunkową projektu budowlanego, powiększając tym samym ew. pow. całkowitą kondygnacji poddasza.

Warto podkreślić, że żaden z obowiązujących w polskim prawie budowlanym przepisów, nie rozróżnia kubatury poddasza użytkowego, lub nieużytkowego pod kątem obliczania powierzchni całkowitej budynków.

Zwracam się w związku z tym z prośbą o potwierdzenie zgodności powstałej zabudowy z zapisami obowiązującego planu miejscowego.

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

Z poważaniem,



Rafał Czerwonka