

Sadków, 27 marca 2024 r.

BR	KA	DT	ZZK	FK	GN
PCPR	STAROSTWO POWIATOWE WE WROCŁAWIU				AB
PRK	11-04-2024				IN
WO					ZP
WPS	L.dz. 1751...zał.				KM
FR	BHP	EKS	BS	ORP	OŚ

Starosta Powiatu Wrocławskiego

ul. T Kościuszki 131

50-440 Wrocław

Dotyczy: *postępowanie w przedmiocie pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego dwuklatkowego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Sadkowie o nadanym numerze ewidencyjnym na działce w miejscowości Sadków gmina Kąty Wrocławskie*

PETYCJA

Pisząc swoje uwagi, staramy się na drugi plan odstawić emocje towarzyszące nam w związku z planami budowy na bezpośrednio sąsiadującej działce. Stoimy wobec bardzo niepokojącej sytuacji, gdzie pośród zabudowy jednorodzinnej, organy pracują nad wydaniem pozwolenia na budowę intensywnej zabudowy wielorodzinnej znacząco przekraczającej lokalne gabaryty dotychczasowych budynków. I nie mówimy tu o postawieniu bloku na działce oddalonej od najbliższych zabudowań tak, by nie oddziaływał swoją wielkością na zmianę jakości życia sąsiadów, ale o lokalizacji zaledwie niewiele ponad 4m od granic sąsiadujących działek. Doskonale rozumiemy, że działka ma charakter zezwalający na postawienie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z maksymalną liczbą mieszkań w ilości 12, jednakże jej nieregularny kształt z tak zwanym cyplem w wielkości ok 1.2ar znacznie ogranicza jej możliwości. To znaczy, że budynek o gabarytach prezentowanych przez inwestora de facto jest usytuowany na znacznie mniejszej powierzchni ($29.73m \times 28.84m = 857m^2$), a więc poniżej dopuszczalnej wielkości do usytuowania budynku wielorodzinnego, co czyni go uciążliwym, znacząco oddziałującym na środowisko. Należy zauważyć, że przedmiotowa sytuacja zmienia zdecydowanie otoczenie budynków jednorodzinnych na mniej korzystne, bezpośrednio wpływając na komfort i jakość życia, kształtując niekorzystne relacje sąsiedzkie i zaburzając mir domowy, co więcej, projektując dom tuż przy ustawowo dopuszczalnej granicy z oknami w ekspozycji północnej wielkości 150/250cm dodatkowo dewastuje się poczucie prywatności i intymności.

Zezwolenie na budowę budynku wielorodzinnego na tak niewielkiej przestrzeni „otworzy furtkę” do podobnych inwestycji w ideologii budownictwa patodeveloperskiego.

My niżej podpisani Mieszkańcy Sadkowa w gminie Kąty Wrocławskie nie zgadzamy się na planowaną inwestycję budowy budynku wielorodzinnego dwuklatkowego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Sadkowie o nadanym numerze ewidencyjnym na działce w miejscowości Sadków gmina Kąty Wrocławskie.

UZASADNIENIE:

- Utrata charakteru wiejskiego – definicja zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonym uchwałą nr XXXII/256/ Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996 r. (dalej MPZP) obszar wsi to tereny użytkowania rolniczego oraz tereny zainwestowania wiejskiego (§ 2 ust. 2 MPZP). Na terenach zainwestowania wiejskiego, poza budownictwem zagrodowym dopuszcza się również budownictwo mieszkaniowe, przy założeniu jednak, że będzie ono nawiązywało do nieruchomości sąsiednich. Dla uchwałodawcy istotnym był kontekst krajobrazowy i kulturowy polskiej wsi (§ 3 ust. 1 MPZP).

Planowana inwestycja jest budynkiem wielorodzinnym o wysokim stopniu intensywności zabudowy, charakterystycznej dla zabudowy miejskiej, oddalonej jedynie 4m od działek sąsiadujących. Na działkach sąsiednich wybudowane są domy jednorodzinne dwukondygnacyjne, toteż biorąc pod uwagę ich charakter – projektowany budynek wielorodzinny znacznie odbiega od zabudowy sąsiedniej.

- Analiza zacienienia sąsiadujących budynków mieszkalnych i działek – istnieją podstawy, by przypuszczać, że analiza nie została przeprowadzona w oparciu o profesjonalną wiedzę, czego przykład można znaleźć na dołączonych rysunkach a. i b. . Zgodnie z art. 35 ustawy Prawo budowlane to organy architektoniczno-budowlane mają obowiązek z urzędu sprawdzenie, czy projektowany budynek odpowiada wymaganiom technicznym, w tym także czy jest zapewnione odpowiednie nasłonecznienie sąsiednich budynków/działek. Powyższe stanowisko przyjęte jest również w orzecznictwie sądowym. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 3 listopada 2016 r., sygn. akt II OSK 191/15, stwierdził:

„Organ rozstrzygający o pozwoleniu na budowę, obowiązany jest ocenić, na podstawie części opisowej projektu i rysunków projektu, czy dojdzie do poszanowania, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (art. 5 ust. 1 pkt 9 p.b.), ze szczególnym uwzględnieniem przepisów dotyczących »przesłaniania i zacieniania« określonych w § 13, § 57 i § 60 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.). Obowiązkiem właściwego organu jest nie tylko zbadanie, czy osoby uprawnione uczestniczyły w przygotowaniu projektu, lecz także, czy rzeczywiście załączone rysunki mogą

posłużyć dla oceny oświetlenia i nasłonecznienia sąsiednich, istniejących budynków, a nadto dokonać stosownych obliczeń, które ewentualne twierdzenia inwestora pozwalają aprobować, bądź merytorycznie zakwestionować („„)”.

Dla przykładu poniżej rysunki zacienienia:

- a. budynku zlokalizowanego na działce (parter + poddasze użytkowe)
- b. projektowanego trzypiętrowego budynku wielorodzinnego na działce

- Projekt opracowany z rażącym niedbalstwem – rzekoma wizja lokalna i inwentaryzacja, gdzie architekt wskazuje na brak roślinności i płaski teren, pozwala nam wnioskować, że w podobnej ocenie została wykonana analiza zacienienia, dodamy, że działka jest intensywnie porośnięta drzewami ok. 3-4 m i innymi krzewami, a wysokości terenu się znacząco różnią, odnoszenie się błędnie do numerów działek sąsiadujących, brak wzmianki o działce względem której budynek ma być najbliżej usytuowany

3.3 ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UKSZTAŁTOWANIA TERENU

Obecnie teren zamierzenia nie jest użytkowany ani zabudowany. Teren jest płaski, porośnięty trawami oraz krzewami. Nie jest porośnięty zielenią wysoką. Nie jest ogrodzony.

4.8 UKSZTAŁTOWANIE TERENU I UKŁAD ZIELENI

Przedmiotowa działka posiada układ poziomy, nie posiada zróżnicowania wysokościowego, nie występuje na niej zieleni istniejąca. Projektuje się wypełnienie działki zabudową, przestrzenie ogródków lokatorskich zostaną zaaranżowane przez Inwestora jako trawniki, po zamieszkaniu przyszłych mieszkańców do indywidualnego zagospodarowania.

- Miejsca parkingowe - odległość zgrupowania 10 miejsc parkingowych od granicy budowlanej działki sąsiedniej wynosi 3m, podczas gdy zgodnie z Dz.U.2022.122 § 19. [Odległości miejsc postojowych od okien budynków oraz od granicy działki budowlanej] stanowiska postojowe, w tym również zadaszone, oraz otwarte garaże wielopoziomowe należy sytuować na działce budowlanej w odległości od granicy tej działki nie mniejszej niż 6 m - w przypadku parkingu od 11 do 60 stanowisk postojowych łącznie.

Inwestor przewidział 15 miejsc postojowych oraz tzw ciąg pieszo-jezdny na osiedlu. Jest to zdecydowanie zbyt mało biorąc pod uwagę, że większość ludzi decydujących się na mieszkanie na wsi pod miastem posiada 2 samochody na rodzinę. Do tego należy doliczyć samochody gości i ewentualnej obsługi nieruchomości (śmieciarki, szambiarke itp.).

Działka na której będzie zlokalizowany budynek nie będzie zatem w stanie pomieścić wszystkich aut. Auta te będą parkowały więc wzdłuż ulicy Jabłoniowej, która obecnie stanowi ciąg pieszo – jezdny i jest główną i jedyną drogą łączącą wioskę ze sklepem Biedronka. Zwiększenie intensywności ruchu i stawianych samochodów na ulicy Jabłoniowej, poza terenem wyznaczonym, stanowi realne zagrożenie dla uczestników ruchu, w tym przede wszystkim dzieci i osoby starsze, dla których jest to jedyny sposób dojścia do wspomnianego wyżej sklepu. Z tego punktu widzenia uważamy, że strefa oddziaływania planowanego bloku wielorodzinnego powinna zostać skorygowana, a do stron postępowania dodane osoby będące właścicielami domów, do których jedyną drogą dojazdu jest ulica Jabłoniowa.

- Systemy grzewcze (pompy ciepła) i wentylacyjne – powołując się na doświadczenia w związku z niekorzystnym oddziaływaniem agregatów chłodniczych zlokalizowanych w sklepie „Biedronka”, wyrażamy swój wielki niepokój i obawy z poziomu hałasu, jaki będą generowały pompy ciepła zaprojektowane na dachu budynku wielorodzinnego
- Uzbrojenie działki – sieć wodna i kanalizacyjna, czy inwestor/architekt poinformował i otrzymał zezwolenie na przyłączenie dwunastu niezależnych mieszkań do istniejącej sieci wodno-kanalizacyjnej, która swą intensywnością nieporównywalną do otaczającej niskiej zabudowy obciąża sieć
- Wskaźnik intensywności zabudowy – projektowany budynek dosłownie został „zakleszczony” na działce inwestora, z niemalże centymetrową dokładnością, wbrew jakimkolwiek normom współżycia sąsiedzkiego.

My Mieszkańcy Sądkowa, nie zgadzamy się na pogarszanie jakości i komfortu naszego życia poprzez zezwalanie na budowę uciążliwych inwestycji, które nie mają nic wspólnego z wiejskim charakterem naszej małej Ojczyzny, a stają się wprost narzędziami inwestorów do maksymalizacji

Sadków, 27 marca 2024 r.

zysków z każdego „kawałka” ziemi, którzy ze względu na sposób projektowania obiektów pozostają w sprzeczności ze zwyczajami uznawanymi za dobre. Projektowany budynek nosi znamiona typowej patodeweloperki, przed którą mamy nadzieję, uchronią nas Urzędy, dla których los lokalnej społeczności nie pozostaje obojętnym.