

DP/...../24

1454

a/a

Wrocław, dnia 27 sierpnia 2024 r.

4x  
polecony  
28.08.2024  
elik

- 1) Wydział Architektury  
i Zabytków Urzędu  
Miejskiego Wrocławia  
plac Nowy Targ 1-8  
50-141 Wrocław
- 2) Szanowny Pan Jacek Sutryk  
Prezydent Wrocławia  
DO RĄK WŁASNYCH  
Biuro Prezydenta  
Sukiennice 9  
50-107 Wrocław
- 3) Powiatowy Inspektor Nadzoru  
Budowlanego  
dla Miasta Wrocławia  
ul. Hubska 8-16  
50-502 Wrocław
- 4) Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta  
we Wrocławiu  
ul. Długa 49  
53-633 Wrocław

Sygn. akt Wydziału Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia:  
RWDZ wnioski nr 14336.

Dotyczy: planowanej budowy na działkach gruntu nr 137 i 138 AM-14 obręb  
Różanka we Wrocławiu przy ul. Na Polance.

#### ZGŁOSZENIE SIĘ DO SPRAWY

w charakterze strony wraz z wnioskami i żądaniami dotyczącymi postępowania  
administracyjnego o wydanie pozwolenia na budowę

I. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Polanka” reprezentująca interesy  
ponad 7.000 osób i ponad 2.100 lokali, na podstawie art. 28 i następnym  
Kodeksu postępowania administracyjnego zgłasza swój udział w niniejszym



**postępowaniu jako strona i wnosi o informowanie o wszelkich czynnościach podejmowanych w sprawie, w tym o przeprowadzanych dowodach, a także o wydanych orzeczeniach, w tym wszelkich postanowieniach i decyzjach wydawanych w niniejszej sprawie.**

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż niniejsze pismo kierowane jest do Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego Wrocławia, zaś Prezydent Wrocławia oraz pozostałe podmioty wskazane są jako adresaci z uwagi na wnioski o podjęcie czynności zgodnie ze swoimi kompetencjami.

II. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Polanka” w związku z uzyskaniem publicznej informacji dotyczącej planowanej budowy na działkach gruntu nr 137 i 138 AM-14 obręb Różanka we Wrocławiu przy ul. Na Polance niniejszym **SPRZECIWIA SIE** wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, albowiem:

1) inwestycja ta przewiduje bezprawne działania polegające na wykonaniu prac, w wyniku których przygotowano tymczasowy wjazd na przedmiotowe, ww. działki od strony terenów tut. Spółdzielni, stanowiących własność prywatną, w tym również od ulicy Pieszej; Na korzystanie z naszych terenów w czasie budowy oraz na obsługę komunikacyjną tych działek po zakończeniu prac Spółdzielnia Mieszkaniowa „Polanka” nigdy nie wyrażała zgody i takiej zgody NIE WYRAŻA. Biorąc pod uwagę opinię ZDiUM-u zawartą w ogłoszeniu o przetargu na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości - obsługę komunikacyjną należy zapewnić jednym zjazdem od strony ul. Na Polance. Mając powyższe na uwadze, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Polanka” we Wrocławiu NIE WYRAŻA ZGODY na korzystanie z tymczasowego wjazdu na przedmiotowe, ww. działki od strony terenów tut. Spółdzielni, stanowiących własność prywatną, w tym również od ulicy Pieszej – na co jednak Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocław i ZDiUM - PRZYZZWALAJĄ ;

**Jednocześnie tut. Spółdzielnia wnosi aby:**

- a) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia wszczął postępowanie administracyjne w przedmiocie tzw. samowoli budowlanej na ww. działkach gruntu Inwestora;



- b) Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu wszczął postępowanie administracyjne w przedmiocie nakazania Inwestorowi realizacji obsługi komunikacyjnej ww. działek zgodnie z ww. ogłoszeniem o przetargu sprzedaży;
- c) Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia odmówił wydania pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (budynków) z częścią usługową i garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną;

**III.** Ponadto wnosimy o ograniczenie wysokości wymiaru pionowego planowanego budynku do 21 metrów mierzonego od poziomu terenu od strony istniejącej nieruchomości przy ul. Obornickiej 2- 6 do najwyższego punktu pokrycia dachowego. Wskazujemy bowiem, że każde zwiększenie wysokości spowoduje :

- a) ograniczenie nasłonecznienia dla lokali budynku przy ul. Obornickiej 2-6, położonych na najniższych kondygnacjach, zwłaszcza w okresie zimowym, a w przyszłości z efektywnego wykorzystywania paneli fotowoltaicznych dla własnych potrzeb;
- b) ograniczenie światła dziennego dla tych lokali oraz konieczność korzystania ze światła sztucznego;
- c) ograniczenie cyrkulacji powietrza, powodując dyskomfort kumulujących się zapachów ze spalin samochodowych, , pojemników na odpady i itp.

**IV.** Co więcej wnosimy również o zachowanie terenu biologicznie czynnego w wysokości 25 % powierzchni działek budowlanych bez uwzględniania wszelkich powierzchni zielonych w obrębie dachu lub innych elementów budynku.

**V.** Wnosimy również o nie przekraczanie 65 % udziału powierzchni obszaru zabudowanego B w powierzchni działek budowlanych, a nadto o wyznaczenie ilości miejsc parkingowych wymaganych przepisami ( ze współczynnikiem w wysokości 1,2 w stosunku do lokali mieszkalnych) celem ograniczenia wykorzystywania przez przyszłych użytkowników planowanego budynku miejsc postojowych na obszarach należących do Spółdzielni Mieszkaniowej Polanka.

**VI.** Jak już wyżej wskazano wnosimy dodatkowo o wyegzekwowanie zapewnienia wjazdu na przedmiotowe działki od strony ulicy Na Polance, zgodnie z opinią ZDiUM-u, albowiem jak wynika z powyższego Inwestor nie szanuje prywatnej własności członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polanka”

**VII.** Nadmieniamy ponadto, iż realizacja przedmiotowej inwestycji spowoduje pogorszenie bezpieczeństwa ruchu ulicznego poprzez zwiększenie ruchu pojazdów nowych mieszkańców, czego jak wynika z opinii ZDiUM – Gmina Wrocław w ogóle nie bierze pod uwagę.

**VIII.** Spółdzielnia Mieszkaniowa „Polanka” **SPRZECIWIA SIĘ** wydaniu decyzji o pozwoleniu na przedmiotową budowę również z uwagi na fakt, iż:

1) istniejący MPZP ogranicza wysokość zabudowy do 16 lub 25 metrów. Inwestor planuje na niej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną. Deweloper Ritex na stronie internetowej przedstawia wizualizację wielokondygnacyjnego budynku, co wykracza poza dopuszczalną w MPZP wysokość zabudowy. Z wizualizacji na stronie dewelopera wynika, że planuje budowę wysokiego budynku o wielkiej kubaturze. Udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 65%, a powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej. W ocenie mieszkańców tut. Spółdzielni powierzchnia zabudowy jest większa niż 65% a niedobory terenu biologicznie czynnego Inwestor próbuje załatać zielenią na dachu, co jeszcze podnosi wysokość budynku. Tak wysoki budynek – jak planowany w wizualizacji, spowoduje negatywny wpływ na życie mieszkańców ul. Obornickiej.

2) budynek ma mieć 90 mieszkań. Ilość samochodów będzie kilkukrotnie większa, niż miejsc na parkingu podziemnym. Mieszkańcy ewentualnego nowego budynku będą parkować na parkingu tut. Spółdzielni oraz pod naszymi oknami i niszczyć drogę należącą do SM „Polanka”;

3) nowopowstały obiekt odetnie mieszkańców Spółdzielni (szczególnie bloku przy ul. Obornickiej parzystej od strony południowo-wschodniej od dopływu świeżego powietrza.

Cyrkulacja powietrza zostanie ograniczona, co spowoduje przykre zapachy z kubłów i spalin samochodowych;

4) Budynki naszego osiedla stoją poniżej poziomu ulicy Na Polance o ok. 2,5 m.

Z naszej perspektywy tak wysoki budynek (dodatkowo z ogrodem na dachu będzie mierzył ponad 30 metrów) przesłoni światło słoneczne. Architekt pół wieku temu tak zaprojektował osiedle, że balkony są usytuowane po nasłonecznionej stronie budynku. Lokatorzy osiągają z tego powodu korzyści finansowe:

- a) suszenie prania na balkonie;
- b) jak słońce świeci w okno, to w pokoju jest jasno i nie trzeba włączać światła;
- c) w zimie nawet w mroźny dzień jak zaświeci słońce w okna, to podnosi się temperatura w pokoju i można zaoszczędzić na ogrzewaniu;
- d) na nasłonecznionym balkonie można wykorzystać odnawialne źródła energii i zamontować panele fotowoltaiczne, które produkują własny prąd w mieszkaniu i ograniczyć koszty energii elektrycznej;

5) Tym samym mieszkańcy SM „Polanka” nie tylko pod względem wizualnym i estetycznym poniosą szkody niematerialne w postaci braku „widoku z okna” na most i Odrę, ale poniosą również realne szkody materialne, albowiem koszty utrzymania mieszkania wzrosną, zwłaszcza po wejściu ETS2 (drugi etap tzw. „Zielonego Ładu”). Dlatego zależy nam na jak najniższej wysokości budynku, albowiem wtedy więcej lokatorów z górnych pięter mogłoby czerpać korzyści ze słonecznego mieszkania.

6) inwestycja spowoduje zakłócenia w ruchu pojazdów, rowerzystów i pieszych na ulicy Obornickiej, jak i ul. Na Polance, gdzie obecnie jej przepustowość i zdolność do pomieszczenia parkujących pojazdów jest mocno nadwyrężona, a przepustowość ograniczona, co w przypadku powstania nowego budynku wielorodzinnego bez nowej infrastruktury, a w dodatku z wykorzystaniem dróg stanowiących własność prywatną (na co nie ma absolutnej zgody Spółdzielni Mieszkaniowej „Polanka”) utworzą się zatory uniemożliwiające ruch drogowy i pieszy dla mieszkańców nieruchomości położonych przy ul. Obornickiej we Wrocławiu, a ponadto brak wystarczającej liczby miejsc postojowych

spowoduje, że osoby zamieszkujące wielorodzinny budynek mający powstać w ramach inwestycji będą parkować pojazdy wzdłuż ulicy doprowadzając do powstania jeszcze większego zatoru, a w dodatku powyższe pozbawi mieszkańców budynków wielorodzinnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni możliwości parkowania pojazdów pod miejscem ich zamieszkania;

**IX.** Na podstawie art. 75 § 1 zd.2 kpa Spółdzielnia wnosi o dopuszczenie dowodu z:

1) opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia oddziaływania w/w inwestycji na budynki sąsiednie, znajdujące się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Polanka”, albowiem budowa zaplanowanego obiektu budowlanego składającego się z kilku / kilkunastu kondygnacji nadziemnych w sposób istotny spowoduje zacienienie budynków i znajdujących się w nim lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Polanka” powodując tym samym pogorszenie warunków bytowych mieszkańców w/w budynków w szczególności od wschodu słońca do południa, a także wpływu realizacji budowy na budynki i obiekty sąsiednie, a także ilości potrzebnych stanowisk postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowisk postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne;

2) opinii zespołu biegłych z zakresu budownictwa i rzeczoznawstwa budowlanego na okoliczność ustalenia negatywnego wpływu prac budowlanych na budynki znajdujące się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Polanka”, w tym na budynki zlokalizowane przy ul. Obornickiej we Wrocławiu, a w szczególności:

a) oddziaływania drgań wywołanych pracą urządzeń służących do wyburzania, kopania, budowania (w tym tzw. larsenów, podpór, kotew), a także wpływu zwiększonych drgań spowodowanych wzmożonym transportem realizowanym przez ciężkie pojazdy obsługujące plac budowy, zarówno poruszające się na kołach pneumatycznych, jak i pojazdów gąsienicowych, używania młotów pneumatycznych zainstalowanych na ramionach koparek, młotów pneumatycznych i elektrycznych;

b) wpływu na stabilność konstrukcji i ingerencję w substancję sąsiednich nieruchomości położonych przy ul. Obornickiej we Wrocławiu wywołanych wykopami, wbijaniem kotew,

instalacją podpór tymczasowych, wykonania łąw fundamentowych oraz stalowych konstrukcji w sąsiedztwie budynków wielorodzinnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Polanka”, w tym położonego przy ul. Obornickiej we Wrocławiu;

b) ocenę ryzyka w zakresie osunięcia się ziemi zagrażającej stabilności konstrukcji i ingerencję w substancję nieruchomości położonych przy ul. Obornickiej we Wrocławiu;

c) ocenę podjętych działań przez inwestora zapewniających zabezpieczenie substancji nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Polanka” i wskazanie jakie należałoby podjąć zabezpieczenia niwelujące zagrożenie naruszeniem substancji przedmiotowych nieruchomości podczas wykonywania prac budowlanych;

d) zbadania czy projekt budynku spełnia wszystkie wymagania Prawa Budowlanego i jest zgodny z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (tj.: Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi, w tym – w szczególności z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj.: Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.);

3) przeprowadzenie dowodu z opinii zespołu biegłych z zakresu BHP na okoliczność ustalenia:

a) wpływu poziomu emitowanego hałasu na zdrowie i życie lokatorów zamieszkujących w nieruchomościach SM „Polanka”;

b) poziomu emisji pyłów, substancji chemicznych i innych czynników mających negatywny wpływ na stan zdrowia i życia innych osób, a w szczególności lokatorów zajmujących sąsiednie nieruchomości przy ul. Obornickiej we Wrocławiu;

c) zapewnienia odpowiedniego poziomu zabezpieczenia przed uszkodzeniem budynków sąsiednich przy ul. Obornickiej we Wrocławiu oraz zagrożeniem dla życia i zdrowia ludzi zamieszkujących / przebywających w budynkach sąsiednich podczas prac budowlanych;

4) na zasadzie art. 86 kpa – przesłuchanie Strony, którą reprezentuje Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polanka” – Tadeusz Kaszczuk.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POLANKA”

51-120 Wrocław, ul. Żmigrodzka 58

Tel. centrala 352 - 44 - 30

zarzad@smpolanka.pl

Konto bankowe: PKO BP S.A. III O/ Wrocław nr 15 1020 5242 0000 2802 0018 1289

---

X. Wobec powyższego Spółdzielnia Mieszkaniowa „Polanka” wnosi o wydanie decyzji, w której organ administracji publicznej odmówi wydania pozwolenia na budowę, bądź umorzy postępowanie jako bezprzedmiotowe.

**XI. Niezależnie od powyższego, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Polanka” zwraca się do Prezydenta Wrocławia Pana Jacka Sutryka o podjęcie osobistej, realnej interwencji w niniejszej sprawie, a w szczególności realizację powyższych wniosków, uwag i zastrzeżeń.**

Zatem wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „Polanka” o wydanie decyzji, w której organ administracji publicznej odmówi wydania pozwolenia na budowę, bądź umorzy postępowanie jako bezprzedmiotowe jest całkowicie uzasadniony, toteż Spółdzielnia wnosi jak na wstępie niniejszego pisma.

SPECJALISTA  
SAMODZIELNA KSIĘGOWA

*mgr Šavlovska Diana*

PREZES ZARZĄDU  
DYREKTOR

*mgr Tadeusz Kaszczuk*

**Otrzymują:**

- 1) Adresaci według rozdzielnika;
- 2) a/a.