

Wrocław, 29 maja 2003 r.

Departament Architektury i Rozwoju

Wydział Architektury
i Budownictwa
50-141 Wrocław
pl. Nowy Targ 1/8

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie obiektu handlowego z miejscami parkingowymi wraz niezbędną infrastrukturą techniczną, usytuowanego przy ul. Kamiennej 105 we Wrocławiu (WAB-SP/SM/8731/7331/W/2003) w ramach przysługujących nam uprawnień - strony postępowania administracyjnego, zajmujemy następujące stanowisko:

- obowiązujący plan ogólny dla oznaczonego terenu przewiduje zabudowę mieszkaniową wysoką, z funkcją usług elementarnych i podstawowych – to ogólne sformułowanie dotychczas było interpretowane przez Wydział Architektury i Budownictwa UM w sposób rozszerzający dopuszczalne funkcje, ignorując inne akty prawne, które nie mają co prawda mocy wiążącej w szczególności, jednakże winny stanowić przynajmniej w ogólnym zarysie wytyczne określające przyszłe funkcje terenu. Dokumentem takim jest niewątpliwie uchwała Nr XLVIII/680/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 stycznia 1998 r.
- Obowiązująca obecnie ustawa zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. wymaga, aby miejscowy plan zagospodarowania przestrzeni był przynajmniej w zarysie zgodny ze studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego, a wchodząca w życie 11 lipca br. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wręcz wymaga zapewnienia zgodności planu z ustaleniami studium. Przypominamy, że na podstawie art. 6 ust. 5 pkt 7 i art. 13 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzeni, dla obszaru leżącego pomiędzy aleją Armii Krajowej a ul. Śliczną, jest obowiązkowe. Czy dopuszczalna jest zatem taka interpretacja ustaleń planu ogólnego, która stałaby w sprzeczności z dokumentami określającymi przyszłe funkcje terenu?
- Uchwała Nr XLVIII/680/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 stycznia 1998 r. w części drugiej: *Szczegółowe uwarunkowania i kierunki polityki przestrzennej. Zespół urbanistyczny TARNOGAJ w punkcie 1.3.1 Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów*, wyraźnie uznaje, że „**intensywność zabudowy w obrębie zespołu urbanistycznego jest zbyt duża**”.

W kontekście tego dokumentu idea budowy sklepu wielkokubaturowego z parkingiem podlegałaby następującym ograniczeniom dotyczącym funkcji terenu:

- W punkcie 2.6 *Handel detaliczny. Kierunki polityki przestrzennej* zapisano, że:
 - Handel detaliczny jest funkcją **uzupełniającą** w ramach zespołu urbanistycznego, dopuszczalną w ofercie handlowej obejmującej zakupy podstawowych artykułów codziennego użytku oraz zakupy specjalistyczne.
 - Obowiązywać powinien **zakaz lokalizacji hipermarketów** na obszarze zespołu urbanistycznego.

W kontekście lokalizacji parkingu:

- W punkcie 1.3.5 czytamy, że „Dąży się do zwiększenia ilości miejsc parkingowych. Postuluje budowę „wyłącznie parkingów wielopoziomowych lub podziemnych”.
- W punkcie 3.1.1 *Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego* podnosi się, że „Ewentualna lokalizacja obiektów uciążliwych będzie stanowić zagrożenie zdrowia mieszkańców nie tylko na terenach przyległych”. „Największą uciążliwością jest hałas i drgania pochodzenia komunikacyjnego”. W *kierunkach polityki przestrzennej* czytamy, że „w granicach zespołu obowiązuje zakaz wprowadzania nowych źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza (...)”. „Dąży się do ograniczenia dostępności zespołu dla samochodów”.

Pytamy, jak w kontekście tych wiadomości zostanie rozwiązana sprawa:

- Ograniczenia emisji spalin w przypadku lokalizacji dodatkowego parkingu dla pojazdów samochodowych?
- Ograniczenia źródeł emisji hałasu z urządzeń chłodniczych i pojazdów bądź to parkujących, bądź to zaopatrujących sklep w porze nocnej i porannej. Rozporządzenie Ministra OŚZNiL z dnia 13 maja 1998 r. w sprawie *dopuszczalnych poziomów hałasu* mówi wyraźnie, że w obszarach wielogodzinnego przebywania dzieci dopuszczalna norma hałasu wynosi w porze dziennej 45 dB a w porze nocnej 40 dB. Przekroczenie tych poziomów oznacza naliczenie kar dla użytkownika terenu.

Nasze zastrzeżenia budzi także sprawa ewentualnie prowadzonej działalności handlowej w pobliżu placówek szkolnych, o ile miałyby ona obejmować sprzedaż napojów alkoholowych. Czy inwestycja spełnia wymogi dotyczące lokalizacji tego rodzaju punktów w pobliżu szkół? Uchwała NR LXIX/442/93 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 września 1993 r. w sprawie *ustalenia liczby punktów sprzedaży napojów zawierających powyżej 4,5 % alkoholu (z wyjątkiem piwa) oraz w sprawie zasad usytuowania na terenie miasta miejsc sprzedaży napojów alkoholowych* w art. 2, pkt 2 zakazuje usytuowania miejsc stałej sprzedaży oraz podawania i spożywania napojów alkoholowych w przypadku, gdyby miejsca takie kolidowały z realizacją funkcji przez instytucje oświatowe, administracji publicznej oraz obiekty kultu religijnego.

Reasumując:

Uważamy, że lokalizacja w tym miejscu dużego obiektu handlowego z parkingiem jest niezgodna z kierunkami rozwoju przestrzennego osiedla Huby.

Jesteśmy przekonani, że planowana zabudowa pogorszy w znacznym stopniu warunki uczenia się dzieci, naruszy równowagę ekologiczną terenu, stworzy realne zagrożenie życia i zdrowia 1500 uczniów Szkoły Podstawowej nr 17 i 370 uczniów Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego Nr 11.

Niezmiennie naszym stanowiskiem - wyrażonym już we wcześniej w skierowanym do WAIb proteście podpisanym przez ponad 300 mieszkańców osiedla HUBY oraz przez Dyрекcję i Radę Rodziców Szkoły Podstawowej Nr 17, Dyрекcję i Radę Rodziców Gimnazjum Nr 21 oraz przez Dyрекcję i Radę Szkoły Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego Nr 11 - jest przekonanie o konieczności przeznaczenia w/w terenu sąsiadującego z naszymi szkołami na cele sportowo-rekreacyjne. Pragniemy podkreślić, iż Szkoła Podstawowa nr 17 została wybudowana w latach siedemdziesiątych z założeniem, że będzie do niej uczęszczało 600 do 850 uczniów z osiedla HUBY. Budowniczo wie szkoły w chwili jej oddania do użytku nie wybudowali żadnego terenu zielonego stanowiącego zaplecze rekreacyjne i sportowe szkoły. W sytuacji, kiedy do szkoły uczęszcza dwukrotnie więcej uczniów od ilości planowanej, brak boisk sportowych, wreszcie pozbawienie szkoły terenów zielonych uniemożliwia w ogóle normalny rozwój fizyczny naszych dzieci. W podobnej sytuacji znajduje się SOSz-W Nr 11 i Gimnazjum nr 21.

Mając na uwadze jedynie dobro naszych dzieci i młodzieży oraz mając na uwadze, że żadna działalność inwestycyjna nie może pogarszać warunków życia i zamieszkiwania,

nie wyrażamy zgody na zabudowę terenów położonych przy ul. Kamiennej 105

Przekazując powyższe pismo oczekujemy 1) uwzględnienia naszego stanowiska w dalszych etapach postępowania administracyjnego w przytaczanej sprawie 2) niedopuszczenia do zabudowy ostatnich ogólnodostępnych terenów zielonych Osiedla HUBY.