

Pan Mirosław Lach
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

WAB-AR.6740.1.2019
nr kan. **1490/2019**

Wrocław, 28.01.2019 r.

Dotyczy: zapytania ws. zabudowy przy ul. gen. Stefana Grota Roweckiego we Wrocławiu (dz. nr ... obręb Wojszyce).

Szanowny Panie!

Odpowiadając na zapytanie z dnia 14.01.2019 r. przekazane do Wydziału Architektury i Budownictwa UMW w dniu 16.01.2019 r. przez Kancelarię Prezydenta informuję, że teren, na którym zlokalizowana jest ww. zabudowa nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Inwestor dla przedmiotowej inwestycji uzyskał decyzję ustalającą warunki zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy została wydana na budowę trzech domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z niezbędną infrastrukturą.

Obowiązujące prawo budowlane określa budynek mieszkalny jednorodzinny jako budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Odnosząc się do zarzutu, że "w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy podstawowe wskaźniki nie odpowiadają obecnej zabudowie" pragnę zauważyć, że warunki zabudowy ustala się w oparciu o analizę terenu, która - w pierwszej kolejności ma na celu zbadanie czy planowana inwestycja kontynuuje funkcję zabudowy istniejącej. W tym przypadku, w granicach obszaru analizowanego znalazły się budynki jednorodzinne wolno stojące oraz w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. Z orzeczeń II instancji oraz wyroków sądów administracyjnych wynika iż, nowa zabudowa jest dopuszczalna o ile można ją pogodzić z już istniejącą funkcją. Przyjmuje się, że w pojęciu kontynuacji funkcji mieści się każda zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy tj. nie jest sprzeczna z dotychczasową funkcją. Tu funkcja istniejąca i planowana były tożsame bowiem w obu przypadkach jest to funkcja mieszkaniowa. Kontynuacja funkcji umożliwia również uzupełnienie funkcji istniejącej o zagospodarowanie, które nie wchodzi w nią w kolizję. Sady uznają, że nawet jeżeli obszar jest zabudowany wyłącznie budynkami jednorodziennymi to również zabudowa wielorodzinna stanowi kontynuację funkcji mieszkaniowej jeżeli posiada parametry odpowiadające zabudowie sąsiedniej. Tym bardziej odnosi się to do zabudowy bliźniaczej czy szeregowej w sąsiedztwie zabudowy wolno stojącej.

Parametry zabudowy mieszkaniowej w wydanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr 5228/2014:

- linia zabudowy: obowiązująca jako nieprzekraczalna,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy działki nr o pow. 2206 m²: do 0,23
- szerokość elewacji frontowej: do 40 m
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 4,5 m n.p.t.
- kąt nachylenia dachu: od 350 do 450
- wysokość głównej kalenicy : do 9,0 m n.p.t.
- układ połaci dachowych: dwuspadowy
- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: prostopadła

Ponadto ustalono:

- Ilość miejsc postojowych: 2 miejsca postojowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny zlokalizowane na terenie realizowanej inwestycji
- Dostęp do drogi publicznej od ul. gen. Stefana Grota Roweckiego poprzez działkę nr

Inwestycja uzyskała pozytywne opinie, m. in. Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta.

Pozwolenie na budowę nr 2661/2018 z dnia 05.06.2018 r. zostało wydane na podstawie ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy nr 5228/2014 z dnia 23.10.2014 r. Od tej decyzji strony nie wniosły odwołań.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy prawo budowlane, przed wydaniem pozwolenia na budowę, właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu, a także wymaganiami ochrony środowiska; zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi; kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy prawo budowlane, oraz wykonanie i sprawdzenie projektu przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane. W przypadku spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust 1, oraz w art. 32 ust 4 ustawy prawo budowlane organ administracji architektoniczno - budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwolenie na budowę (art. 35 ust 4 ustawy prawo budowlane).

Parametry projektowanego budynku w wydanej decyzji pozwolenie na budowę nr 2661/2018:

- Projektowany budynek posadowiony został na obowiązującej linii zabudowy określonej w decyzji o warunkach zabudowy.
- Dla projektowanej inwestycji wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi 0,21 (wyliczony według wzoru $\text{pow. zabudowy} / \text{pow. działki} = 453,57 / 2206 = 0,206$). W decyzji o warunkach zabudowy w/w wskaźnik określono do 0,23.
- Dla przedmiotowej inwestycji zaprojektowano 723,16 m² powierzchni zieleni, co stanowi ponad 30% pow. działki budowlanej. Decyzja o warunkach zabudowy nie określa wielkości powierzchni zielonej (biologicznie czynnej).
- Projektowane budynki będą miały dwie kondygnacje (druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego). Wysokość projektowanego budynku będzie wynosić 9,00 m, (wysokość budynku w decyzji o warunkach zabudowy nie może być większa niż 9,00 m n.p.t. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzonej do okapu wynosi 4,50 m (w/w wysokość w decyzji o warunkach zabudowy nie może być większa niż 4,5 m n.p.t.). Projektowane budynki będą miały dach stromy o spadku połaci ok. 36°, (kąt nachylenia ustalony w decyzji o warunkach zabudowy ustalono od

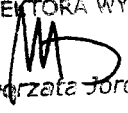
35° do 45°) Szerokość elewacji frontowej nie przekroczy 40m, co jest również zgodne z decyzją o warunkach zabudowy.

- Dla przedmiotowej inwestycji zaprojektowano 12 miejsc postojowych na terenie (2 miejsca postojowe na 1 lokal). Inwestycja będzie miała 6 lokali mieszkalnych. Dla inwestycji zaprojektowano łącznie 12 miejsc postojowych.
- Inwestycja obsługiwana będzie od ul. gen. Stefana Grota Roweckiego we Wrocławiu - co jest zgodne z decyzją o warunkach zabudowy. Działką nr obręb Wojszyce nie będzie odbywała się obsługa komunikacyjna. Dojazd od strony ul. gen. Stefana Grota Roweckiego będzie miał szerokość 5m - co jest zgodne z § 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dla zabudowy jednorodzinnej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie ma obowiązku projektowania drogi pożarowej.

Podsumowując, inwestycja polegająca na budowie trzech domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej na działce nr spełniająca ustalenia zawarte w decyzji o warunkach zabudowy nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny obszaru analizowanego. Zarówno funkcja jak i cechy zabudowy a także cechy zagospodarowania znajdują odzwierciedlenie w obszarze analizowanym, którego granice wyznaczono zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z poważaniem

Z-CIA DYREKTORA WYDZIAŁU


Małgorzata Jordan

Otrzymują:

1. Adresat
2. Biuro Prezydenta – do spr. 11544
3. Biuro Rady Miejskiej
4. a/a – AR.MJ