



WAB.- B3. 6740.822. 2020. CM - 1
Numer kancelaryjny: 31490/2020

Wrocław, dnia 14.10.2020

Pan Mirosław Lach
Radny Rady Miejskiej Wrocławia
w/m

Dotyczy: budowy zabudowy szeregowej zlokalizowanej przy ul. Grota Roweckiego 78 we Wrocławiu (dz. nr 48/6, 48/5, 48/2) realizowanej na podstawie decyzji Prezydenta Wrocławia Nr 2661/18 z dnia 05.06.2018

W odpowiedzi na pismo z dnia 05.10.2020r., w sprawie decyzji Prezydenta Wrocławia NR 2661/2018 z dnia 05.06.2018r. udzielającej pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Grota Roweckiego we Wrocławiu (dz. nr 48/6, 48/5, 48/2, AM 11, obręb Wojszyce), informuję że teren na którym zlokalizowana jest projektowana inwestycja 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 budynek mieszkalny jednorodzinny określa jako budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielanie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; (art. 3 pkt 2a Prawo budowlane).

Parametry projektowanej inwestycji:

1. Projektowany budynek posadowiony został na obowiązującej linii zabudowy określonej w decyzji o warunkach zabudowy.
2. Dla projektowanej inwestycji wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi 0,21 (wyliczony według wzoru pow. zabudowy/pow. działki – $453,57/2206 = 0,206$). W decyzji o warunkach zabudowy w/w wskaźnik określono do 0,23.
3. 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).
4. Projektowane budynki będą miały dwie kondygnacje (druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego). Wysokość projektowanego budynku będzie wynosić ok. 9,00m, (wysokość budynku w decyzji o warunkach zabudowy

nie może być większa niż 9,00m n.p.t. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzonej do okapu wynosi 4,50m (w/w wysokość w decyzji o warunkach zabudowy nie może być większa niż 4,5m 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.

5. 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.
6. Inwestycja obsługiwana będzie od ul. Grota Roweckiego we Wrocławiu co jest zgodne z decyzją o warunkach zabudowy. Działką nr 38, AM 11 obręb Wojszyce nie będzie odbywała się obsługa komunikacyjna. Dojazd od strony ul. 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.

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). Budowa trzech budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Grota Roweckiego we Wrocławiu (dz. nr 48/6, 48/5, 48/2, AM 11, obręb Wojszyce), jest zgodna z Decyzją Prezydenta Wrocławia Nr 5228/2014 z dnia 23.10.2014 o warunkach zabudowy.

Otrzymują:

1. Mirosław Lach,
2. Kancelaria Prezydenta Wrocławia do nr kan. 338612/2020
3. Biuro Rady Miejskiej Wrocławia
4. a/a