



**Wydział Nabywania
i Sprzedaży Nieruchomości**

w/m

09 MAR. 2021

Wrocław,

WAB-AP.6727.5.2021.MJ-1
nr kancelaryjny: 3508/2021

PN/
P

Dotyczy: *opinii dotyczącej możliwości zabudowy działki nr 7/56 AM9 obręb Gaj*

Działka nr 7/56 AM 9 obręb Gaj leży na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Prezydent Wrocławia wydał dla tej nieruchomości dwie decyzje o warunkach zabudowy.

Na podstawie treści ustaleń tych decyzji oraz sporządzonych analiz można stwierdzić, że rekomendowanym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu tej działki jest budynek wielorodzinny z dopuszczeniem usług w parterach. Budynek ten powinien być zlokalizowany wzdłuż północnej granicy działki, możliwie najbliżej jej przebiegu. Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie powinien przekroczyć 0,30. Budynek powinien być kryty dachem dwuspadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia 35- 45⁰, wysokości kalenicy max. 15,50 m. Wysokość okapu powinna zawierać się w przedziale 8 - 9,5 m, szerokość elewacji frontowej (od strony ul. Działkowej) - 30-50 m. Dopuszczalnym rozwiązaniem może być także budynek usługowo-biurowy o wysokości maksymalnej 10 m i dachu płaskim. Udział powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić min. 30% powierzchni działki.

W opinii nie odnoszę się do kwestii ewentualnego przebiegu trasy tramwajowej zapisanej w studium, kolizji z sieciami. Te kwestie należy uzgodnić z odpowiednimi jednostkami urzędu.

W mojej ocenie, w kontekście obsługi komunikacyjnej - warto poddać powtórnej analizie wielkość i sposób zagospodarowania przedmiotowej działki. Ta analiza powinna uwzględniać dotychczasowy sposób użytkowania i nowe relacje z budynkami sąsiednimi.

W załączeniu - szkic.

Otrzymują:
1. Adresat
2. a/a

DYREKTOR WYDZIAŁU
ARCHITEKT MIASTA
Piotr Koczynski

