



WAB-B4.6740.820.2016.EŁ-3
Nr kanc: 24600/2016

UISZCZONO OPŁATĘ SKARBOWĄ

W KWOCIE 244,00

STARSZY SPECJALISTA

Grażyna Woroniecka

Wrocław, 31-08-2016

DECYZJA Nr 4530/2016

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym, po rozpatrzeniu wniosku złożonego w tut. Wydziale w dniu 21.07.2016r. (uzupełnionego w dniu 10.08.2016r.) przez Panią Alicję Miasik – pełnomocnika Inwestora Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o. o.

**zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia
na budowę ¹⁾**

dla

**Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o. o.
z siedzibą przy ul. Przybyszewskiego 102/104 we Wrocławiu (51-148)**
(podać imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres)

inwestycji polegającej na budowie budynku wielofunkcyjnego, będącego w części budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, z wbudowanym przedszkolem i garażem, a w części budynkiem zamieszkania zbiorowego z mieszkaniami dla osób starszych, z pomieszczeniami do dziennego pobytu dla tych osób i z usługami, wraz z zagospodarowaniem terenu, drogą wewnętrzną na terenie osiedla Nowe Żerniki na działce nr 67, AM 10 obręb Żerniki, na części działek nr 62/43, 62/37, 62/31 AM – 10 obręb Żerniki

autor projektu: mgr inż. arch. Marcin Major uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, nr uprawnień: 701/01/DUW, członek Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów, nr ewidencyjny DS-0446.

z zachowaniem następujących warunków zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy - Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych ²⁾:

- obszar prac budowlanych należy zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych,
- roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym (przestrzegać opinii, uzgodnień i decyzji w nim zawartych) i przy zachowaniu obowiązujących przepisów dotyczących ich realizacji,
- należy przestrzegać zapisów ustawy z dnia 14.12.2012 roku o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21),
- zgodnie z art. 85 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska w trakcie prowadzenia robót budowlanych należy stosować metody ograniczające przedostawanie się pyłów do powietrza i jego zanieczyszczenie, w szczególności: mycie pojazdów

- obsługujących budowę i zabezpieczenie osłonami strefy robót powodujących znaczne zapylenie,
- inwestor jest zobowiązany uzyskać zgodnie z przepisami Prawa budowlanego stosowne zezwolenia na budowę w zakresie odcinków przyłączy i zewnętrznych instalacji: energetycznej, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej oznaczonych na projekcie zagospodarowania terenu i zjazdu z drogi publicznej (opisanej jako 4KDD/1) wyłączonych z niniejszej decyzji i zrealizować je przed oddaniem poszczególnych obiektów budowlanych do użytkowania w trybie określonym przepisami ww. ustawy,
2. ~~Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych¹⁾~~
 3. ~~Terminy rozbiórki:~~
 - 1) ~~istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania,¹⁾~~
 - 2) ~~tymczasowych obiektów budowlanych¹⁾~~
 4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie²⁾:

nakładam na Inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno – budowlanej, na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy Prawo budowlane oraz na podstawie § 3 ust. 2 pkt b) oraz w specjalności architektonicznej na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy Prawo budowlane oraz na podstawie § 2 ust. 1 pkt 1 w rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego – Dz. U. z 2001 r. Nr 138, poz. 1554,

Obszar oddziaływania obiektu (-ów), o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości:
- działki nr 67, 62/37, 62/43, 62/31, 62/24, 62/25, 62/26, 62/27, 62/28, 62/35, 62/34, 62/33, 62/32 AM-10 obręb Żerniki.

UZASADNIENIE

W dniu 21.07.2016r. do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia wpłynął wniosek Inwestora Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o. o. reprezentowanego przez pełnomocnika Panią Alicję Miasik w sprawie pozwolenia na budowę budynku wielofunkcyjnego, będącego w części budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, z wbudowanym przedszkolem i garażem, a w części budynkiem zamieszkania zbiorowego z mieszkaniami dla osób starszych, z pomieszczeniami do dziennego pobytu dla tych osób i z usługami, wraz z zagospodarowaniem terenu, zjazdem z drogi publicznej oraz drogą wewnętrzną na terenie osiedla Nowe Żerniki na działce nr 67, AM 10 obręb Żerniki, na części działek nr 62/43, 62/37, 62/31 AM – 10 obręb Żerniki.

Ponieważ wniosek nie czynił zadość wymaganiom przepisu art. 32 ust. 4 pkt 1 i pkt 2 ustawy Prawo budowlane oraz przepisu art. 33 § 3 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, organ pismem z dnia 03.08.2016r. wezwał Inwestora, reprezentowanego przez pełnomocnika, w trybie art. 64 §2 Kpa do dokonania stosownych uzupełnień.

W dniu 10.08.2016r. pełnomocnik Inwestora dokonał stosownych uzupełnień wniosku, przedłożył również dowód uiszczenia opłaty skarbowej, a także skorygował na wniosku (formularz z7/z10) w części D w poz. D.3 w pkt 66 nazwę i rodzaj inwestycji adekwatnie do przedmiotu postępowania zgodnego z zakresem wskazanym w dołączonym projekcie budowlanym, rezygnując z budowy zjazdu z drogi publicznej. W świetle powyższych okoliczności organ administracji architektoniczno-budowlanej uznał, że wniosek jest kompletny i zawiera wymagane przepisami prawa dokumenty.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane tut. organ, na podstawie danych uzyskanych drogą elektroniczną zawartych w ewidencji gruntów i nieruchomości z zasobu zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego, dokonał analizy stron postępowania, odnosząc się m.in. do określonego przez projektanta obszaru oddziaływania inwestycji, wykazanego zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1c) ww. ustawy.

Zgodnie z wymaganiem art. 61 § 4 Kpa, strony postępowania zawiadomieniem z dnia 22.08.2016r. zostały poinformowane o wszczęciu z dniem 10.08.2016r. postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie oraz o uprawnieniach

wynikających z art. 10 Kpa. Strony nie skorzystały z przysługujących im praw w toku całego postępowania administracyjnego.

W dniu 25.08.2016r. Pani Alicja Miasik przedłożyła dowód dokonania opłaty skarbowej w ramach uzupełnienia dołączonej w dniu 10.08.2016r. niepełnej kwoty tejże opłaty.

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; 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 w razie potrzeby sprawdzenie projektu przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane. W razie stwierdzenia naruszeń w zakresie określonym w ust. 1, właściwy organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.

W ramach postępowania administracyjnego działając zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, przeanalizowano zakres wnioskowany przez Inwestora i ustalono, że przedłożony projekt budowlany obejmuje m.in.:

- budowę na terenie działki nr 67 AM 10 budynku wielofunkcyjnego będącego w części budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, z wbudowanym przedszkolem i garażem, a w części budynkiem zamieszkania zbiorowego z mieszkaniami dla osób starszych, z pomieszczeniami do dziennego pobytu dla tych osób, z usługami ogólnodostępnymi,
- budowę drogi wewnętrznej wraz ze stanowiskami parkingowymi, chodnikami, zieleńcami w jej granicach na fragmencie działki nr 62/43 AM 1 oraz trzema zjazdami na teren działki nr 67 AM 10,
- budowę jedenastu stanowisk parkingowych na terenie działki nr 67,
- budowę odcinków zewnętrznej instalacji elektrycznej dla zasilania pompowni oraz dla zasilania punktów oświetlenia terenu na działce nr 67 AM 10 wraz ze złączami kablowymi,
- budowę fragmentów zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej, zewnętrznej kanalizacji deszczowej i kanalizacji odwodnienia garażów oraz zbiornika retencyjnego wskazanych na projekcie zagospodarowania,
- urządzenie komunikacji wewnętrznej - dojść, dojazdów,
- urządzenie terenów zielonych, placu zabaw, siłowni terenowej, ustawienie stojaków na rowery,
- sytuowanie elementów małej architektury np. rzeźby na patio, ławek, kwietników (...);

projekt budowlany nie obejmuje m.in.:

- budowy przyłącza wodociągowego,
- budowy przyłącza ciepłowniczego,
- budowy przyłączy kanalizacji sanitarnej i odcinków zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej wraz ze studniami,
- budowy przyłącza kanalizacji deszczowej i odcinka zewnętrznej instalacji deszczowej celem odprowadzenia wód do sieci,
- budowy odcinka zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej i odcinka kabla energetycznego dla realizacji oświetlenia w projektowanej drodze wewnętrznej w ramach rozbudowy sieci oświetlenia ulicznego na terenie osiedla Nowe Żerniki,
- budowy przyłącza teletechnicznego,
- budowy przyłączy energetycznych dla zasilania projektowanego budynku,
- budowy zjazdu do garażu od strony północnej z ulicy publicznej oznaczonej symbolem 4KDD/1

Wyżej wymienione odcinki instalacji i przyłącza oraz zjazd z drogi publicznej zrealizowane zostaną według odrębnych opracowań. Przed przystąpieniem do

użytkowania budynku Inwestor winien uzyskać stosowne zgody na ich wykonanie w trybie przewidzianym przepisami ustawy Prawo budowlane.

Zasadnicza część budynku została zlokalizowana na terenie działki nr 67 AM 10, natomiast w granicach działek nr 62/43 62/37, 62/31 AM-10 zlokalizowano balkony, które nie kolidują zarówno z realizowanymi na przedmiotowych nieruchomościach, w oparciu o odrębną decyzję administracyjną, inwestycjami w zakresie dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu, jak również z planowanym układem dróg dla obsługi osiedla Inwestor uzyskał uzgodnienie lokalizacji inwestycji w odniesieniu do będącej w trakcie realizacji drogi publicznej przez jej zarządcę - Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta pismem z dnia 02.08.2016r. znak TUU.4261.2584.40745.2016.MJ. Dołączono również uzgodnienie lokalizacji balkonów na działkach nr 62/37, 62/43 AM 10 przez zarządcę nieruchomości - Zarząd Zieleni Miejskiej pismem z dnia 05.08.2016r. znak ZZM.DZG.4800/40/7019/9004/SG/16.

Projektowana droga wewnętrzna z parkingami, trzema zjazdami na teren działki nr 67, chodnikami i zieleńcami została usytuowana na fragmencie działki nr 62/43. Zgodnie z pismem Zarządu Zieleni Miejskiej z dnia 21.06.2016r. znak ZZM.DZG.4800/30/6580/SG/16, po wybudowaniu i geodezyjnym wydzieleniu, przewiduje się przekazanie jej jako drogi ogólnodostępnej do zarządzania Zarządowi Dróg i Utrzymania Miasta.

Teren inwestycji zlokalizowany jest na obszarze, dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie północnego odcinka Trasy Targowej we Wrocławiu uchwalonego Uchwałą nr XXXI/703/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2012r. Działki nr 67, 62/43, 62/37 AM-10 zlokalizowane są w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego w miejscowym planie symbolem 2MW-U przy czym część działki budowlanej objętej wnioskiem o pozwolenie na budowę zlokalizowana jest dodatkowo w wydzieleniu wewnętrznym B, a także we fragmencie na terenie, na którym dopuszcza się, stosownie do ustaleń ww miejscowego planu usytuowanie handlu detalicznego małopowierzchniowego B. Działka nr 62/31 zlokalizowana jest w granicach terenu oznaczonego symbolem 4KDD/1 dla którego ustalono przeznaczenie - ulica klasy dojazdowej, natomiast od strony zachodniej inwestycja sąsiaduje z terenem oznaczonym w miejscowym planie symbolem 10ZP (przeznaczonym m.in. pod zieleń parkową, skwery, terenowe urządzenia sportowe, place zabaw, wody powierzchniowe, szalety, obiekty infrastruktury technicznej, infrastrukturę drogową) na którym obecnie realizowany jest układ komunikacyjny w oparciu o odrębną decyzję administracyjną.

Dla terenu 2MW-U, na którym faktycznie usytuowany jest budynek i projektowana droga wewnętrzna z parkingami, plan zgodnie z § 17 ust. 1 ustala przeznaczenie m.in. mieszkalnictwo (tj. stosownie do § 4 ust. 2 pkt 1 uchwały m.in. - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowę zamieszkiwania zbiorowego), usługi (tj. stosownie do § 4 ust. 2 pkt 2 lit a) uchwały - handel detaliczny małopowierzchniowy A), edukacja, (w tym stosownie do § 4 ust. 1 pkt 22 uchwały, przedszkola z obiektami towarzyszącymi), opieka zdrowotna (stosownie do § 4 ust. 2 pkt 5 uchwały min. poradnie medyczne - gabinety lekarskie), obiekty infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej.

Ponadto zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 3 pkt 1 ww planu miejscowego na każdym terenie dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

W ramach inwestycji zaprojektowano budynek wielofunkcyjny będący w części budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, z wbudowanym przedszkolem i garażem na dwóch kondygnacjach, a w części budynkiem zamieszkania zbiorowego z mieszkaniami dla osób starszych, z pomieszczeniami do dziennego pobytu dla tych osób, z gabinetem pielęgniarki i gabinetem psychologa oraz trzema lokalami usługowymi ogólnodostępnymi przeznaczonymi dla handlu małopowierzchniowego A, parkingami terenowymi w podcieniu budynku, zieleńią, infrastrukturą techniczną, placem zabaw oraz drogę wewnętrzną z 3 zjazdami na teren działki nr 67, parkingami, chodnikami i zieleńią.

W stosunku do zapisów ww. planu miejscowego spełnione są m.in. następujące parametry, w związku z zapisami:

- § 17 ust. 32 pkt 2 - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza wyłącznie w pasie terenu o szerokości 60m od linii rozgraniczającej ten teren od

terenu 4KDD/1, poza wydzieleniami wewnętrznymi A i C – budynek częściowo zlokalizowano w wydzieleniu wewnętrznym B na terenie 2MW-U, sytuując w pasie 60m od linii rozgraniczającej teren od terenu 4KDD/1 i zachowując ograniczenia zabudowy wynikające z układu obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- § 17 ust. 2 pkt 4 – wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większy niż 15m w wydzieleniu wewnętrznym B oraz nie większy niż 20m poza wydzieleniami A i B – wymiar pionowy budynku wynosi 14,80m;

- § 17 ust. 2 pkt 5 lit. a) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej dla przeznaczeń o których mowa w ust. 1 pkt 1 tj. dla mieszkalnictwa – 30,05% powierzchni działki nr 67 AM 10 urządzono jako teren biologicznie czynny,

- § 7 ust. 3 pkt – dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 3KDL, 4KDD/1, 4KDD/5 oraz z dróg wewnętrznych w korytarzach usytuowania ciągów komunikacyjnych na terenie 10ZP – przewidziano zjazd główny na teren 2MW-U od strony terenu 4KDD/1 do garażu w kondygnacji -0,5, a także obsługę komunikacyjną z realizowanej drogi usytuowanej na terenie 10ZP poprzez projektowaną drogę wewnętrzną na terenie 2MW-U, objętą przedmiotowym wnioskiem; obsługa komunikacyjna została pozytywnie zaopiniowana przez Wrocławskie Inwestycje Sp. z o. o. pismem z dnia 01.06.2016r., Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta w zakresie zjazdu z drogi publicznej 4KDD/1 – pismem z dnia 30.06.2016r. znak TUU.4262.2013.39602.62795.65375.2016.PG oraz w zakresie projektu drogi wewnętrznej pismem z dnia 18.08.2016r. znak TUU.4260.2442.69613.2016.D.S, a także przez Zarząd Zieleni Miejskiej pismem z dnia 21.06.2016r. znak ZZM.DZG.4800/30/6580/SG/16.

- § 12 ust. 2 pkt 1b – obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie, dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 20 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni sprzedaży, dla zabudowy zamieszkania zbiorowego – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc noclegowych, dla poradni medycznych i pracowni medycznych – 15 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej, dla obiektów edukacji – 1,5 miejsca na I oddział, – zapewniono 86 stanowisk parkingowych, w tym 72 stanowiska dla 60 lokali mieszkalnych, 6 stanowisk dla 60 miejsc noclegowych usytuowanych w 57 lokalach przeznaczonych dla seniorów, 5 stanowisk dla trzech oddziałów przedszkola oraz 3 stanowiska dla usług z zakresu handlu małopowierzchniowego A i opieki zdrowotnej; stosownie do § 12 ust. 2 ust. 2 miejsca a postojowe usytuowano na terenie działki nr 67 w garażach na poziomach -0,5 i +0,5 w części wschodniej budynku oraz jako terenowe stanowiska w podcieniu budynku od strony południowej nieruchomości; ponadto zgodnie z § 12 ust. 2 pkt 3 uchwały miejsca postojowe przeznaczone dla obsługi przedszkola usytuowano wzdłuż projektowanej drogi wewnętrznej, mającej pełnić funkcję drogi ogólnodostępnej; zapewniono stanowiska dla osób niepełnosprawnych zarówno na terenie działki nr 67 jak również w ciągu drogi wewnętrznej;

- § 12 ust. 2 pkt 7 – obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: dla zabudowy wielorodzinnej 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej, dla zabudowy zamieszkania zbiorowego oraz dla usług z zakresu usług opieki zdrowotnej i edukacji – brak wymagań – zapewniono łącznie 64 stanowiska dla rowerów, co przekracza wymaganą ustaleniami planu ilość tj. 62 stanowiska; miejsca dla rowerów zgodnie z § 12 ust. 2 pkt 8 usytuowano na terenie działki nr 67 w rowerowniach wbudowanych w budynek oraz na terenie w postaci stojaków,

- § 12 ust. 2 pkt 4 – miejsca postojowe o których mowa (...) dopuszcza się na nie więcej niż 80% długości dróg wewnętrznych usytuowanych na terenie –

zaprojektowano miejsca postojowe w ciągu drogi wewnętrznej na długości 47,5m co stanowi 60,74% długości projektowanej drogi wewnętrznej;

- § 6 ust. 14 – kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy d 0°
- zaprojektowano dach płaski o kącie nachylenia połaci 2°-0,5° umożliwiającym odprowadzenie wód opadowych;

- § 6 ust. 5 – intensywność zabudowy może być równa lub większa od 0 – intensywność zaprojektowanej zabudowy wynosi 2,78.

Ponadto ustalono, że przyjęte rozwiązania projektowe spełniają wymagania dot. zapewnienia odpowiednich warunków akustycznych, budynki zostały zaprojektowane przy uwzględnieniu wymagań dot. zastosowania obudowy estetycznej ze wszystkich stron urządzeń budowlanych i instalacji zamontowanych na dachach poprzez zwieńczenie dachu attyką, uznano również, że forma architektoniczna obiektów spełnia szczególne wymagania w zakresie estetyki oraz wymogi wyeksponowania zabudowy od strony terenu 10ZP, co zostało zapewnione m.in. poprzez estetyczne i staranne rozplanowanie loggii tworząc ciekawy rysunek elewacji zachodniej budynku.

Z uwagi na lokalizację budynku w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych do projektu dołączono decyzję Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 1594/2016 Pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych z dnia 20.07.2016r., zmienioną decyzją nr 1841/2016 z dnia 25.08.2016r.

Projekt budowlany został zaopiniowany przez rzeczoznawcę ds. sanitarnohigienicznych i rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Do projektu dołączono także decyzję Prezydenta Wrocławia z dnia 11.04.2016r. umarżającą postępowanie w sprawie wydania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji użytków rolnych zaliczonych do klasy bonitacyjnej RIVb o powierzchni 0,4719 ha na działce nr 67 AM 10, obręb Żerniki oraz decyzję Prezydenta Wrocławia z dnia 16.08.2016r. umarżającą postępowanie w sprawie wydania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji użytków rolnych zaliczonych do klasy bonitacyjnej RIVb o powierzchni 0,1730 ha na działce nr 62/43 AM 10, obręb Żerniki.

Projektant zapewnił sprawdzenie projektu budowlanego przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane. Przedłożone zostały również aktualne na czas sporządzenia projektu budowlanego zaświadczenia o przynależności do odpowiedniej izby samorządu zawodowego projektanta, członków zespołu opracowującego oraz sprawdzających dokumentację.

Do projektu dołączono oświadczenie projektanta i sprawdzającego o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

W toku analizy projektu budowlanego stwierdzono, że inwestycja nie narusza przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przepisów ustawy Prawo budowlane.

Usytuowanie budynku – w granicach działki nr 67 nie narusza wymogów § 12 ust. 1 ww. rozporządzenia, gdyż zgodnie z realizowanym i przewidywanym docelowym zagospodarowaniem osiedla Nowe Żerniki teren inwestycji będzie odgrodzony od sąsiednich działek przeznaczonych pod zabudowę, układem ogólnodostępnych dróg.

Ponadto projekt budowlany zawiera m.in. graficzną analizę nasłonecznienia i przesłaniania wraz z wnioskami w odniesieniu do przepisów § 13 i § 60 § 40 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (j.t., Dz. U. 2015 r., poz. 1422) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Stwierdzono, że inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gdyż nie wchodzi w zakres ustalony w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r., nr 213, poz. 1397 ze zm.).

Projektant dopuszcza nieistotne odstępstwa od niniejszego projektu budowlanego, w związku z art. 36a ust. 6 ustawy Prawo budowlane, po uzyskaniu jego akceptacji.

W związku z ww. okolicznościami należało uznać, że spełnione zostały wymagania określone w art. 32 ust. 4 oraz art. 35 ust.1 ustawy Prawo budowlane.

Wobec powyższego, w myśl art. 35 ust. 4, który obliguje organ do wydania decyzji w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 ww. artykułu oraz w art. 32 ust. 4, stwierdzono brak podstaw do odmowy wydania decyzji o pozwolenia na budowę. Po rozpatrzeniu wniosku od strony faktycznej i prawnej orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji służy odwołanie do **Wojewody Dolnośląskiego**, za moim pośrednictwem, w terminie **czternastu dni od daty jej doręczenia**.



(pieczęć okrągła)

Z up. Prezidenta
Anna Bukasz-Kubińska
Anna Bukasz-Kubińska
Kierownik Zespołu
Architektoniczno-Budowlanego

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Pouczenie²⁾:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:

- 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
- 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
- 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Jednakże w przypadkach, o których mowa w art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, inwestor jest obowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie.

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.

4. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.

1) należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”

2) Niepotrzebne skreślić.

Załączniki:

1. Projekt budowlany – 2 egz. projektu budowlanego (PB)

Otrzymują: WAB-B4.6740820.2016.EŁ-3

1. Alicja Miasik- pełnomocnik inwestora
2. Zarząd Zieleni Miejskiej
3. Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o. o. – Otyńska Sp. Komandytowa
4. PD S.A. Atmosfera Sp. Komandytowo- Akcyjna
5. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta
6. Gmina Wrocław – Departament Nieruchomości i Eksploatacji - w/m

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia
2. Wydział Podatków i Opłat w UM,
3. Dział Rejestracji Graficznej -w/m
4. Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego, Al. Kromera 44, 51-163 Wrocław
5. Wydział Środowiska i Rolnictwa UM, ul. Bogusławskiego 8,10, 50-031 Wrocław
6. WAB a/a B4.EŁ-5