



WAB-B3.6740.767.2015
Nr kan. **26198/2015** AC-5
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

Wrocław, 19-10-2015
(miejsowość, data)

NIE PODLEGA / ZWOLNIENIE
Z OPŁATY SKARBOWEJ

art. 2 ... ust. 1 pkt 2
ustawy o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2014 r. poz. 1628)

STARSZY SPECJALISTA

Melgorzata Axmann

DECYZJA Nr 5631 / 2015

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późniejszymi zmianami) i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r. poz. 267, z późniejszymi zmianami) oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. - o samorządzie powiatowym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592 z późniejszymi zmianami),
po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 07.08.2015 r.- nr kan. 26198/2015,

**zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę /
rozbiórkę / wykonanie robót budowlanych ¹⁾**
dla Osiedle Innova Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, przy al. Jerozolimskich 94

(podać imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres)

dla inwestycji polegającej na: **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z
garażami oraz elementami niezbędnej infrastruktury technicznej (drogi i
chodniki) u zbiegu ul. Pięknej i Jesionowej we Wrocławiu**

**oznaczenie geodezyjne: 15/13, AM-2, Tarnogaj oraz dz. nr 4/124, AM-42,
Południe**

kategoria obiektu - XIII, XVII,

autor projektu: mgr inż. arch. Maciej Konopka, uprawnienia nr 20/01/DUW w
specjalności architektonicznej, członek Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod
numerem DS-0333,

(podać nazwę i rodzaj oraz adres całego zamierzenia budowlanego, rodzaj(-e) obiektu(-ów) bądź robót
budowlanych, kategoria(-e) obiektu(-ów),

imię i nazwisko autora projektu oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych
oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

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⁾:

- 1) inwestor jest zobowiązany zapewnić opracowanie planu bezpieczeństwa i
ochrony zdrowia,
- 2) w przypadku kolizji istniejącej zieleni z planowaną inwestycją, przed
przystąpieniem do usuwania drzew i krzewów inwestor jest zobowiązany
uzyskać decyzję zezwalającą na ich wycinkę,
- 3) inwestycję należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w uzyskanych
uzgodnieniach i pozwoleniach, w tym zawartych w piśmie Wydziału Środowiska
i Rolnictwa z dnia 29.04.2015r.
- 4) roboty budowlane należy prowadzić w sposób nie stwarzający zagrożenia dla
właścicieli i użytkowników sąsiednich nieruchomości.

2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych ²⁾:

3. Terminy rozbiórki:

- 1) istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania ²⁾
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych ²⁾

4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie ²⁾:

- 1) inwestor jest zobowiązany do ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego odpowiedniej specjalności zgodnie z wymaganiami § 2 ust.1 p.3 lit. a, § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001 r., Nr 138, poz. 1554).

5. Inwestor jest zobowiązany:

- 1) zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy co najmniej 21 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania; ²⁾
- 2) przed przystąpieniem do użytkowania uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie. ²⁾

6. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy ~~lub rozbiórki~~ oraz umieścić na budowie ~~lub rozbiórce~~ w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia ²⁾.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości: działki nr 4/124, 4/64, 4/125 AM-42, obręb Południe, działki nr 15/13, 15/14, 15/15, 15/16, 3/16, 3/35, 15/12, 15/11, 15/10 AM-2 obręb Tarnogaj.

UZASADNIENIE

Do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia w dniu 07.08.2015r. wpłynął wniosek inwestora, w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami oraz elementami niezbędnej infrastruktury technicznej (drogi i chodniki) u zbiegu ul. Pięknej i Jesionowej we Wrocławiu, na działce oznaczonej geodezyjnie: dz. nr 15/13 AM-2, obręb Tarnogaj.

Rozpatrując przedmiotowy wniosek tut. organ określił obszar oddziaływania projektowanej inwestycji i na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane ustalił strony postępowania, które zgodnie z wymaganiami art. 61 § 4 Kpa zostały poinformowane o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie - zawiadomienie z dnia 24.08.2015 r., a także o uprawnieniach wynikających z art. 10 Kpa.

Prowadzący postępowanie organ administracji architektoniczno-budowlanej, działając zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane postanowieniem nr 2541/15 z dnia 15.09.2015r. nałożył na inwestora obowiązek uzupełnienia wniosku w terminie do 05.10.2015r., o materiały i dokumenty niezbędne do rozpatrzenia sprawy m.in.:

- określenie obszaru oddziaływania obiektu, uwzględniające ograniczenia wywołane przepisami § 13, § 60 i § 271-273 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz.U. z 2015 r., poz. 1422), - art. 34 ust. 3 pkt. 5,
- przedłożenie uzgodnienia inwestycji z zarządcą infrastruktury PKP w zakresie wykonywania robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego - § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 07.08.2008r. (Dz. U. z 2008r., Nr 153, poz. 955), - art. 33 ust. 2 pkt. 1,
- doprowadzenie projektu budowlanego do zgodności z warunkami usytuowania budynków i budowli określonymi w art. 53 ust.2 oraz wykonywania robót ziemnych określonymi na podstawie art. 54 ustawy o transporcie kolejowym z dnia 28 marca 2003r tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 1594 (zwymiarowanie odległości projektowanej inwestycji od skrajnego toru kolejowego),
- przedłożenie uzgodnienia inwestycji z zarządcą drogi, - art. 33 ust. 2 pkt. 1 w związku z art. 35 ust.3 ustawy z dnia 21.03 .1985 o drogach publicznych,

- dołączenie opinii geotechnicznej, sporządzonej przez uprawniony podmiot, zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt.4 w związku z § 7 ust. 2 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. poz. 463), (dokumentacja badań podłoża gruntowego, projekt geotechniczny)
 - opracowanie projektu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz.U. z 2015 r., poz. 1422) poprzez :
 - doprowadzenie do zgodności z § 12 ust.1 w/w rozporządzenia w związku z lokalizacją budynku w odległości 1,14 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - doprowadzenie do zgodności z § 40 w związku z zlokalizowaniem placu zabaw dla dzieci poza zespołem budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - przedłożenie analizy przesłaniania i nasłonecznienia pokoiw mieszkalnych w budynkach zgodnie z wymogami § 13 i 60 rozporządzenia, wykonanej w formie graficznej wraz ze stosownym komentarzem,
 - wykazanie zgodności z § 29 w/w rozporządzenia w zakresie odprowadzania wód opadowych (wykazanie że zaprojektowane w projekcie rozwiązanie jest wystarczające i wody opadowe nie będą spływać na tereny sąsiednie),
 - wykazanie zgodności z § 14 ust 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Nyskiej we Wrocławiu (uchwała nr XXIX/1006/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 grudnia 2008 r.) w zakresie wielkości powierzchni terenu biologicznie czynnej (50% powierzchni terenu biologicznie czynnej musi stanowić grunt rodzimy) – należy przyjąć część działki (1 etap) lub uwzględnić docelową zabudowę całej działki.
 - opracowanie projektu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (jt. Dz.U. z 2015 r., poz. 1422):
 - sporządzenie projektu zagospodarowania terenu zgodnie z § 8 ust 1 w/w rozporządzenia na aktualnej mapie do celów projektowych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ust 1 pkt 11 ustawy z dnia 17.05.1989r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r Nr 193, poz. 1287) zgodnej z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki przestrzennej i Budownictwa z 21.02.1995r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie – Dz. U. Nr 25, poz. 133. Mapa do celów projektowych powinna obejmować również obszar otaczający teren inwestycji w pasie co najmniej 30m, oraz opracowane geodezyjnie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, strefę podwyższonej zabudowy.
 - określenie w części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu wzajemnych odległości obiektów budowlanych w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich - §8 ust.3 pkt 2,
 - określenie w części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu zakresu opracowania - §8 ust.3,
 - uzupełnienie części rysunkowej projektu o objaśnienie wszystkich zastosowanych oznaczeń graficznych w legendzie -§ 6 ust. 4,
 - uzupełnienie w części rysunkowej na rzucie I piętra projektowanej zieleni na tarasach - § 12,
 - przedstawienie bilansu wód opadowych oraz ścieków sanitarnych - §11 ust.1.
- W dniu 23.09.2015r. pełnomocnik Inwestora przedłożył uzupełniony projekt budowlany oraz pismo ustosunkowujące się do obowiązku uzupełnienia przedłożonego projektu.

Postanowieniem Nr 2672/15 z dnia 29.09.2015r. Inwestor otrzymał od Prezydenta Wrocławia zgodę na odstępstwo od przepisów § 12 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 15.06.2002 r. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami) umożliwiające wykonanie w części garażowej projektowanej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego ściany bez otworów okiennych i drzwiowych o wysokości 3 m w odległości 1,1 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną nr ewid. 15/12, na działce budowlanej nr ewid.

15/13 przy ul. Pięknej/Jesionowej we Wrocławiu. Powyższa zgoda została wydana na podstawie upoważnienia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia z dnia 05.05.2015r. (sygn. DB.VII.613.179.2015.MG.1 Nr 74522/z Nk 111745/15).

Stosownie do przepisu art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, wszystkie strony zostały zawiadomione o zakończeniu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie oraz o przysługującym im prawie do czynnego udziału w każdym jego stadium (pismo z dnia 30.09.2015r.).

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 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.

Na dz. nr 15/13 AM-2, obręb Tarnogaj, 4/124, AM-42, obręb Południe obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Nyskiej we Wrocławiu, uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/1006/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 grudnia 2008 r. Teren na którym znajduje się projektowany budynek oznaczony jest symbolem 2MWU. Dla terenu tego w § 14 w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalono następujące przeznaczenie terenu: 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 2) usługi I; 3) handel detaliczny małopowierzchniowy B, z zastrzeżeniem ust.2 pkt 1; 4) zieleń parkowa; 5) skwery; 6) infrastruktura drogowa; 7) telekomunikacja; 8) place zabaw; 9) urządzenia infrastruktury technicznej.

Przedmiotowa inwestycja, zgodnie ze złożonym projektem budowlanym dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami oraz niezbędnej infrastruktury technicznej (drogi i chodniki) we Wrocławiu przy ul. Jesionowej – I etapu zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym:

- wysokość budynku jest zgodna z ustaleniami § 14 ust. 2 p. 2 lit. b)- 54,74 m (dopuszczalna wysokość 55 m- w strefie podwyższonej zabudowy),
- pow. terenu biologicznie czynna – 31,48% powierzchni działki budowlanej (I etap), w tym 50% stanowi grunt rodzimy- jest zgodna z ustaleniami § 14 ust. 2 pkt 5 (minimum 30 %)
- liczba miejsc postojowych 145 (wymagany wskaźnik 1,2 miejsca na 1 mieszkanie- 144)- zgodna z § 10 ust. 2 p. 1 lit. a).

Zgodnie z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. – w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jeżeli z przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż: 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy, 3m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z działką sąsiednią. Zgodnie z § 12 ust. 2 w/w rozporządzenia, sytuowanie budynku w przypadku o którym mowa w ust.1 pkt 2 dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Załączony przez inwestora do wniosku, w przedmiotowej sprawie, projekt budowlany jest kompletny i posiada wymagane opinie i uzgodnienia, w tym: pozwolenie DWKZ we Wrocławiu nr 162/2015 z dnia 19.01.2015r. na prowadzenie badań archeologicznych; uzgodnienie ZDiUM we Wrocławiu z dnia 05.08.2015r.

obsługi komunikacyjnej planowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego; zgodę ZDIUM z dnia 08.12.2014r. na zbliżenie projektowanego budynku w odległości mniejszej niż 6,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni projektowanej; pozytywną opinię PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami z dnia 30.04.2015r. lokalizacji inwestycji w zbliżeniu do terenów kolejowych; uzgodnienie z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń p.poż. z dnia 11.02.2015r.; uzgodnienie z rzeczoznawcą ds. sanitarnohigienicznych z dnia 10.02.2015r.

W projekcie budowlanym zawarto informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b ustawy Prawo budowlane, oświadczenia, wymagane art.12 ust. 7 wymienionej ustawy, o przynależności projektantów poszczególnych branż do właściwej izby samorządu zawodowego. Projekt budowlany został wykonany i sprawdzony (zgodnie z art.20 ust. 2 ustawy Prawo budowlane) przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnymi – na dzień opracowania projektu – zaświadczeniami, o których mowa w w/w przepisie art. 12 ust.7. Projekt zawiera oświadczenia projektanta i sprawdzającego o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, zgodnie z art.20 ust. 4 ustawy Prawo budowlane.

Do wniosku o pozwolenie na budowę dołączono oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane.

Wniosek inwestora z dnia 07.08.2015r. wraz z załącznikami spełnia wymagania art. 35 ust. 1 oraz art. 32 ust. 4.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz wymóg wynikający z art.35 ust.4 Prawa Budowlanego orzekam jak w sentencji decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia



(pieczęć okrągła)

Z up. PREZYDENTA

Anna Witecka
Kierownik Zespołu
Architektoniczno-Budowlanego

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, 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 – 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 – Prawo budowlane,
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane.
2. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
3. W przypadku gdy uzyskanie pozwolenia na użytkowanie nie jest wymagane, do użytkowania obiektu można przystąpić po upływie 21 dni od dnia doręczenia do właściwego organu nadzoru budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy, jeżeli organ w tym terminie nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji.
4. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy, zgodnie z art. 59a ustawy - Prawo budowlane. Wniosek o

udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli ⁰

¹⁾ Jeśli nie zachodzą wymienione okoliczności lub potrzeba - skreślić.

²⁾ Niepotrzebne skreślić.

Załączniki:

1. Projekt budowlany ²⁾

Otrzymują:

1. Maciej Konopka – jako pełnomocnik + 2 egz. proj. bud.
2. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta
3. Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna
4. Magdalena Smereczuk – członek zarządu Wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Nyskiej 50-60, - z prośbą o powiadomienie członków Wspólnoty Mieszkaniowej
5. Katarzyna Borowicz-Gabarska
6. Dominik Gabarski
7. Dominik Gabarski jako członek zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Jesionowej 40-78
- z prośbą o powiadomienie członków Wspólnoty Mieszkaniowej
8. a/a. + 1 egz. proj. bud.

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego + 1 egz. projektu budowlanego
2. Rejestracja graficzna UM
3. Zarząd Geodezji , Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu
4. Wydział Podatków i Opłat Urzędu Miejskiego Wrocławia w/m