



WAB-B4.6740.1451.2017.EŁ-6
Nr kanc. 42315/2017
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

Wrocław, 16-03-2018
(miejscowość i data)

DECYZJA NR 1272/2018

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 2017r., Poz. 1332 z póź. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2017r., Poz. 1257), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia 04.12.2017r.

zatwierdzam projekt budowlany²⁾ i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾

dla:

DOM DEVELOPMENT WROCŁAW Sp. z o. o.
ul. Kazimierza Wielkiego 1, 50 – 077 Wrocław
(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

budowę **zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz rozbiórką boiska sportowego wraz z obiektami towarzyszącymi** na działce nr 39/2 AM 4 obręb Stabłowice przy ul. Stabłowickiej we Wrocławiu.

autor projektu: mgr inż. arch. Artur Szczepaniak posiadający uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej o numerze 23/01/DUW, członek Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem DS - 0694

(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego, rodzaj(e) obiektu(-ów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy, imię i nazwisko projektanta oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków:

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

- 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 2013r., 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,

Wydział Architektury i Budownictwa
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. TCOM +48 71 777 77 77
fax +48 71 777 71 18
wab@um.wroc.pl
bio.um.wroc.pl

- kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia,
- przed przystąpieniem do robót budowlanych należy dokonać rozbiórki dawnego boiska sportowego wraz elementami towarzyszącą mu infrastruktury,

2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie :

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

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1, pkt 3, pkt 4, art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane ³⁾

UZASADNIENIE

W dniu 04.12.2017r. do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia wpłynął wniosek inwestora Dom Development Wrocław Sp. z o. o., reprezentowanego przez pełnomocnika Panią Violetę Długosz, w sprawie pozwolenia na budowę zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz rozbiórką boiska sportowego wraz z obiektami towarzyszącymi na działce nr 39/2 AM 4 obręb Stabłowice przy ul. Stabłowickiej we Wrocławiu.

Ponieważ wniosek był kompletny i spełniał wymagania obowiązujących przepisów, organ zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, 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 12.12.2017r. zostały poinformowane o wszczęciu z dniem 04.12.2017r. postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie oraz o uprawnieniach wynikających z art. 10 Kpa.

Zgodnie z art. 35 ust.1 ustawy Prawo budowlane, przed wydaniem pozwolenia na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art.71 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art.20 ust. 1 pkt 1b oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
- 4) wykonanie – w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenie projektu architektoniczno – budowlanego - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu – lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art.12 ust. 7.
- 5) spełnienie wymagań określonych w art. 60 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529) - w przypadku inwestycji na nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Nieruchomości, o

którym mowa w tej ustawie, oddanej w użytkowanie wieczyste lub sprzedanej w trybie określonym w art. 53 ust. 1 lub 2 tej ustawy, przeznaczonej na wynajem o czynszu najmu określonym zgodnie z przepisami rozdziału 7 tej ustawy, zwanej dalej "inwestycją KZN".

W wyniku sprawdzenia złożonego projektu budowlanego stwierdzono, że dokumentacja nie spełnia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 ustawy, wobec czego organ postanowieniem 4021/2017 z dnia 21.12.2017r. nałożył na Inwestora obowiązek uzupełnienia i dostosowania wniosku oraz projektu budowlanego do wymogów obowiązujących przepisów w terminie do dnia 14.02.2018r.

W dniu 19.12.2017r. do tut. Wydziału wpłynęło pismo Pani Beaty Witan, reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Mateusza Adamczyka, informujące o wystąpieniu przez Radę Osiedla Pracze Odrzańskie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, z wnioskiem o wpis do rejestru zabytków nieruchomości – boiska sportowego przy ul. Stabłowickiej 116 we Wrocławiu (dz. nr 39/2, 39/4 AM4 obręb Stabłowice).

W ramach postępowania wyjaśniającego, organ zwrócił się w dniu 08.01.2018r. do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu z prośbą o przekazanie informacji czy zostało wszczęte postępowanie w sprawie wpisu do rejestru zabytków boiska sportowego usytuowanego przy ul. Stabłowickiej 116 we Wrocławiu.

W dniu 23.01.2018r. do tut. Wydziału wpłynęło pismo Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu informujące, że do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków wpłynęły dwa wnioski złożone przez Radę Osiedla Pracze Odrzańskie i Pana Mateusza Adamczyka w sprawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomości – boiska sportowego przy ul. Stabłowickiej 116 we Wrocławiu (dz. nr 39/2 i nr 39/4 AM 4 obręb Stabłowice). Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem nr 691/2017 z dnia 30.10.2017r. i postanowieniem nr 690/2017 z dnia 30.10.2017r. odmówił wszczęcia postępowania w sprawie wpisu do rejestru ww. nieruchomości. Na przedmiotowe postanowienia zostały złożone zażalenia do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w Warszawie.

Organ administracji architektoniczno – budowlanej po przeanalizowaniu zgromadzonego materiału, w tym informacji dot. postępowania w zakresie wpisu do rejestru zabytków boiska sportowego na działce nr 39/2 AM 4, ocenił iż w ustalonym stanie prawnym niezbędnym jest, przed wydaniem decyzji rozstrzygającej w sprawie pozwolenia budowę zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz rozbiórką boiska sportowego wraz z obiektami towarzyszącymi na działce nr 39/2 AM 4 obręb Stabłowice przy ul. Stabłowickiej we Wrocławiu, uzyskanie stanowiska Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w Warszawie w przedmiocie zasadności złożonych zażeń na ww. postanowienia o odmowie wszczęcia postępowań w sprawie wpisu do rejestru nieruchomości przy ul. Stabłowickiej 116 we Wrocławiu.

Z uwagi na okoliczność, że sprawa wszczęcia postępowania w przedmiocie wpisu do rejestru zabytków boiska sportowego przy ul. Stabłowickiej 116 we Wrocławiu, w ocenie organu administracji architektoniczno – budowlanej nie została ostatecznie rozstrzygnięta, organ zgodnie z art. 97 § 1 pkt 4 ustawy Kpa, postanowieniem nr 327/2018 z dnia 30.01.2018r. zawiesił postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz rozbiórką boiska sportowego wraz z obiektami towarzyszącymi na działce nr 39/2 AM 4 obręb Stabłowice przy ul. Stabłowickiej we Wrocławiu.

W dniu 06.02.2018r. do Wydziału wpłynęła potwierdzona urzędowo kopia pełnomocnictwa do reprezentowania Inwestora dla Pani adw. Karoliny Grodzińskiej oraz kopia urzędowo poświadczonego upoważnienia dla Pani Agnieszki Kwiatkowskiej.

W dniu 06.02.2018r. Pani Agnieszka Kwiatkowska działając w imieniu Inwestora zapoznała się z aktami sprawy.

W dniu 06.02.2018r. do tut. organu wpłynęło pismo Inwestora, reprezentowanego przez Panią adw. Karolinę Grodzińską, zawierające stanowisko Inwestora w przedmiocie zawieszenia postępowania.

W dniu 09.02.2018r. Inwestor złożył zażalenie na postanowienie Prezydenta Wrocławia nr 327/2018 z dnia 30.01.2018r. w sprawie zawieszenia postępowania o wydanie pozwolenie na budowę zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz rozbiórką boiska sportowego wraz z obiektami towarzyszącymi na działce nr 39/2 AM 4 obręb Stabłowice przy ul. Stabłowickiej we Wrocławiu.

W dniu 13.02.2018r. pełnomocnik Inwestora przedłożył 4 egz. skorygowanego projektu budowlanego, a także oryginał oświadczenia Inwestora, będącego właścicielem obiektów przewidzianych do likwidacji, o wyrażeniu zgody na ich rozbiórkę oraz wyjaśnienia do uwag zawartych w postanowieniu organu z dnia 21.12.2017r.

W dniu 15.02.2018r. do tut. Wydziału wpłynęło pismo informujące, że złożone w dniu 09.02.2018r. pismo Dom Development Wrocław Sp. z o. o. stanowiło faktycznie wniosek Inwestora o podjęcie przez organ postępowania w sprawie w związku z przekazanym wcześniej materiałem dowodowym, a użyte sformułowanie „Zażalenie na postanowienie Prezydenta Wrocławia nr 327/2018 z dnia 30 stycznia 2018r.” było zwykłą omyłką i nie korespondowało z intencją wnioskodawcy.

W świetle powyższych okoliczności organ, przychyłając się do stanowiska Inwestora ponownie zbadał zgromadzony materiał dowodowy, a następnie po wnikliwej analizie dokumentów uznał za zasadne przyjęcie, że przedłożone mu materiały dowodzą, iż ustala przyczyna uzasadniająca podjęta uprzednio decyzję organu o zawieszeniu postępowania w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania decyzji o pozwoleniu na budowę zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz rozbiórką boiska sportowego wraz z obiektami towarzyszącymi na działce nr 39/2 AM 4 obręb Stabłowice przy ul. Stabłowickiej we Wrocławiu.

Wobec powyższego organ postanowieniem nr 539/2018 z dnia 15.02.2018r. podjął z urzędu postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz rozbiórką boiska sportowego wraz z obiektami towarzyszącymi na działce nr 39/2 AM 4 obręb Stabłowice przy ul. Stabłowickiej we Wrocławiu.

Następnie organ dokonał ponownej weryfikacji skorygowanego projektu budowlanego, w zakresie spełnienia obowiązku nałożonego na Inwestora w postanowieniu nr 4021/2017 z dnia 21.12.2017r.

W wyniku ponownej analizy skorygowanego projektu budowlanego, organ administracji architektoniczno – budowlanej ustalił, na podstawie złożonej dokumentacji projektowej że:

1) przedmiotowa inwestycja obejmuje m.in.:

- budowę czterech budynków mieszkalnych (A, B, C1, C2) z garażami podziemnymi po budynkami,
- budowę budynku kotłowni gazowej jako lokalnego źródła ciepła dla zasilania projektowanych budynków wielorodzinnych,
- budowę parkingów terenowych dla samochodów osobowych o łącznej ilości 60 stanowisk (w tym 1 stanowisko dla osób niepełnosprawnych),
- wykonanie komunikacji wewnętrznej w granicach terenu objętego wnioskiem (chodników, dojazdów),
- budowę murków oporowych,
- urządzenie elementów małej architektury, w tym placu zabaw, śmietników oraz ławek,
- ukształtowanie skarp,

- rozbiórkę boiska sportowego z obiektami towarzyszącymi (m.in. likwidacja trybun, ogrodzenia, fragmentów skarp) na terenie działki nr 39/2,
 - budowę zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej w tym kanalizacji tłocznej,
 - budowę zewnętrznej instalacji wody,
 - budowę zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej, w tym rurowych zbiorników retencyjnych,
 - budowę zewnętrznych instalacji międzyobiektowych dla zasilania budynków w ciepło (przewody w systemie rur preizolowanych),
 - budowę instalacji zewnętrznej oświetlenia terenu wraz ze słupami oświetleniowymi typu parkowego i słupkami oświetleniowymi na płytach garażów oraz oprawami oświetleniowymi lokalizowanymi na murkach oporowych,
 - budowę instalacji zasilania szlabanu, pompy i przepompowni na potrzeby kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - budowę linii zasilającej wlv dla potrzeb kotłowni gazowej,
 - budowę zewnętrznej instalacji teletechnicznej,
- 2) przedmiotowa inwestycja nie obejmuje m.in.:
- budowy przyłączy kanalizacji deszczowej i kanalizacji sanitarnej,
 - budowy sieci kanalizacji deszczowej w drodze 11KD-D,
 - budowy sieci i przyłącza kanalizacji teletechnicznej i multimedialnej,
 - budowy przyłącza elektroenergetycznego,
 - budowy sieci i przyłączy wody oraz komory wodomierzowej,
 - budowy przyłącza gazu,
 - budowy układu drogowego dla skomunikowania projektowanej zabudowy z ul. Stabłowicką w tym drogi na terenie 11KD-D (dz. nr 39/3 AM 4 obręb Stabłowice) oraz zjazdu z działki nr 39/3 na teren inwestycyjny tj. na działkę nr 39/2 AM 4 obręb Stabłowice.

Budowa ww. sieci i przyłączy oraz układu komunikacyjnego zostanie objęta odrębnymi opracowaniami i zatwierdzona w trybie przewidzianym obowiązującymi przepisami. Inwestor winien uzyskać stosowne zezwolenia na wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej oraz drogowej i zrealizować je przed przystąpieniem do użytkowania poszczególnych obiektów.

Ustalono, że teren inwestycji usytuowany jest w granicach obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu urbanistycznego Stabłowice Północne we Wrocławiu, uchwalonego uchwałą nr XLIX/3117/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 kwietnia 2006r. (w której treści sprostowano błąd obwieszczeniem Przewodniczącej Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 7 stycznia 2008r.)

Działka nr 39/2 AM 4 obręb Stabłowice (teren o powierzchni 11393m²) zlokalizowana jest w strefie oznaczonej symbolem MW na terenie 3MW (teren o powierzchni 11326m²), a także w niewielkim fragmencie na terenie 11KD-D (teren o powierzchni 67m²).

Dla strefy MW (w tym dla terenu 3MW) ustalono przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Dla terenu 11KD-D ustalono ww. miejscowym planie przeznaczenie - ulica klasy dojazdowej.

Stwierdzono, że przyjęte rozwiązania projektowe są zgodne z przeznaczeniem określonym ww. miejscowym planie. Na terenie 3MW zaprojektowano zabudowę mieszkaniową, wielorodzinną, a na fragmencie działki 39/2 w liniach rozgraniczających teren 11KD-D fragmenty komunikacji oraz zieleni.

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

- § 18 ust. 3 pkt 1 - na terenie 3MW należy stosować regularny, uporządkowany układ kompozycji przestrzennej z budynkami mieszkalnymi sytuowanymi prostopadle lub równolegle do drogi 10KD-D w pasie o szerokości 100m od linii rozgraniczającej ulicy 10KD-D – projektowane budynki mieszkalne i budynek kotłowni zostały usytuowane równolegle do linii rozgraniczającej ul. Stabłowickiej (teren

- 10KD-D), tworząc regularny i uporządkowany układ kompozycji przestrzennej,
- § 18 ust. 3 pkt 3 – w obszarze obniżonej zabudowy liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 4 w tym czwarta kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe – budynki A i B zostały usytuowane na obszarze obniżonej zabudowy i posiadają po 3 kondygnacje nadziemne oraz po jednej kondygnacji podziemnej przeznaczonej na garaż; kondygnacje garażowe zostały zagłębione ze wszystkich stron min. do połowy ich wysokości w świetle poniżej poziomu istniejącego terenu, przylegającego do budynków,
 - § 18 ust. 3 pkt 4 – w obszarze obniżonej zabudowy wysokość zabudowy nie może być większa niż 12m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu lub okapu i nie może być większa niż 16m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – budynki A i B mają wysokość mierzoną od poziomu terenu istniejącego (ustalonego na rzędną 114,15m n.p.m.) do zwieńczenia attyki równą 11,28m, natomiast wysokości budynków A i B mierzone od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu wynoszą ok.10,74m,
 - § 12 ust. 2 pkt 1 – poza obszarem obniżonej i podwyższonej zabudowy liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy nie może być większa niż 5 – w tym piąta kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego – budynki C1 i C2 usytuowane są poza obszarem obniżonej i podwyższonej zabudowy i mają po cztery kondygnacje nadziemne oraz po jednej kondygnacji podziemnej, przeznaczonej na garaż; kondygnacje garażowe zostały zagłębione ze wszystkich stron min. do połowy ich wysokości w świetle poniżej poziomu istniejącego terenu, przylegającego do budynków,
 - § 12 ust. 2 pkt 2 – wysokość zabudowy nie może być większa niż 16m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu lub okapu i nie może być większa niż 20m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – budynek C1 ma wysokość mierzoną od poziomu terenu istniejącego (ustalonego na rzędną 114,15m n.p.m.) do zwieńczenia attyki równą 14,18m, natomiast jego wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu wynosi ok. 13,64m;; budynek C2 ma wysokość mierzoną od poziomu terenu istniejącego (ustalonego na rzędną 114,15m n.p.m.) do zwieńczenia attyki równą 14,18m, natomiast jego wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu wynosi ok. 13,62m,
 - § 12 ust. 3 pkt 1 – w strefie MW wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 1,0 – dla obszaru inwestycyjnego w granicach terenu 3MW o powierzchni 11326,0m² wskaźnik intensywności zabudowy z uwzględnieniem powierzchni ogólnej zabudowy budynków A, B, C1, C2 oraz budynku kotłowni równej łącznie 11208,86m² wynosi 0,99;
 - § 12 ust. 3 pkt 3 – należy lokalizować dominanty jak na rysunku planu – na terenie inwestycji nie wskazano miejsca dla lokalizacji dominanty,
 - § 12 ust. 4 – w strefie MW należy utworzyć ogólnodostępne tereny zieleni dla codziennego wypoczynku mieszkańców na powierzchni nie mniejszej niż 40% działki budowlanej – na działce nr 39/2 w granicach terenu 3MW o powierzchni 11326,0m², urządzono łącznie 4586,31m² terenu w postaci powierzchni zieleni ogólnodostępnej, co stanowi 40,1% nieruchomości,
 - § 4 pkt 3 – zakazuje się lokalizowania garaży wolnostojących i ich zespołów – garaże zaprojektowano jako kondygnacje podziemne budynków wielorodzinnych,
 - § 4 pkt 4 – zakazuje się lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych – na terenie inwestycji nie projektowano budynków gospodarczych wolnostojących, budynek kotłowni stanowi obiekt techniczny na potrzeby projektowanej zabudowy wielorodzinnej,

- § 5 pkt 1 - tereny niezabudowane i nieutwardzone należy przeznaczyć na zieleni – tereny niezabudowane i nieutwardzone zagospodarowano zielenią,
- § 5 pkt 2 – istniejące nasadzenia należy, w miarę możliwości, zachować i wykorzystać do ukształtowania zespołów zieleni – przyjęte rozwiązania projektowe przewidują w znacznym stopniu zachowaniu istniejącej zieleni, przewiduje się niezbędne wycinki drzew kolidujących z projektowaną inwestycją,
- § 5 pkt 3 – dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zdrowych drzew pod warunkiem stosowania zasady kompensacji przyrodniczej, polegającej na posadzeniu w zamian za jedno drzewo wycięte trzech drzew w innym miejscu w granicach działki – przewidziano wycinkę 53 drzew kolidujących z inwestycją zgodnie z rysunkiem nr PB_W_PZT_01 oraz szczegółowo zgodnie z rysunkiem pn. Projekt zagospodarowania terenu – wycinka zieleni PB_W_PZT_06, przewidziano nasadzenia kompensacyjne w postaci 159 drzew w lokalizacji określonej szczegółowo na rysunku pn. Projekt zagospodarowania terenu – projekt nasadzeń PB_W_PZT_06,
- § 5 pkt 6 – należy wprowadzić obudowę biologiczną cieków wodnych zielenią – wzdłuż skarpy rowu biegnącego na działce nr 38/6 AM 4 zachowano część drzew oraz od strony północnej działki inwestycyjnej wprowadzono nasadzania kompensacyjne,
- § 5 pkt 7 – w przypadku lokalizacji funkcji wrażliwych na hałas w zasięgu uciążliwości hałasu komunikacyjnego, należy wprowadzić odpowiednie zabezpieczenia terenu i obiektu, takie jak ekrany akustyczne, zieleni izolacyjna oraz podwyższona izolacyjność materiałów budowlanych obiektu – w ramach ograniczenia wpływu hałasu od strony ul. Stabłowickiej oraz od terenu drogi 11KD-D przewidziano wprowadzenie stref izolacyjnych w postaci pasów nasadzeń zieleni kompensacyjnej, przyjęto również w projekcie budowlanym materiały budowlane odpowiadające obowiązującym przepisom w zakresie izolacyjności akustycznej oraz spełniające wymagania dla zabudowy wielorodzinnej, co odpowiada również ustaleniom przepisu § 5 pkt 8 lit. d) uchwały,
- § 6 pkt 1 – na całym obszarze planu wprowadzana jest strefa ochrony konserwatorskiej, dotycząca zabytków archeologicznych, w których warunkuje się opiniowanie prac ziemnych z właściwymi służbami ochrony zabytków – Inwestor uzyskał pozytywną opinię Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - pismo znak WZA.5183.2927.2017.AZ z dnia 24.06.2017r., określającą warunki prowadzenia robót ziemnych w związku z projektowaną inwestycją na terenie działki nr 39/2 AM 4 obręb Stabłowice,
- § 8 pkt 3 – dopuszcza się dachy płaskie, o nachyleniu do 10% – projektowane budynki wielorodzinne posiadają dachy płaskie o spadku 1,5%, kotłownia również posiada dach płaski,
- § 10 pkt 1 lit. a) – należy zorganizować miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej 1,5 miejsca na każde mieszkanie, wliczając w to garaż wbudowany, dla każdego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – dla 144 mieszkań usytuowanych w czterech budynkach (24 mieszkania w budynku A, 24 mieszkania w budynku B, 52 mieszkania w budynku C1 i 44 mieszkania w budynku C2) zaprojektowano 216 stanowisk parkingowych z czego 156 stanowisk usytuowano w garażach (w budynku A 38 stanowisk, w budynku B 40 stanowisk, w budynku C1 36 stanowisk i w budynku C2 42 stanowiska) i 60 stanowisk w postaci kilku zespołów parkingowych na terenie 3MW w granicach działki nr 39/2,
- § 10 pkt 2 – dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w formie garażu wbudowanego w kondygnację podziemną lub parter budynków – stanowiska dla samochodów

osobowych zlokalizowano na terenie i w garażach wbudowanych w kondygnacje podziemne budynków wielorodzinnych,

- § 10 pkt 3 - obsługa komunikacyjna terenów od wyznaczonych na rysunku planu przyległych terenów ulic lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej – przewidziano obsługę komunikacyjną od ul. Stabłowickiej (teren 10KD-D – ulica klasy dojazdowej) poprzez teren 11KD-D (teren przewidziany dla realizacji ulicy klasy dojazdowej); Inwestor uzyskał pozytywną opinię planowanej obsługi komunikacyjnej projektowanej inwestycji, wyrażoną w piśmie Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu – znak TUU.4262.2939.3.80476,101296.2017.2018.DS. z dnia 23.01.2018r.,
- § 11 ust. 2 pkt 1 - ustala się zaopatrzenie wody z miejskiej sieci wodociągowej – przewidziano dostawę wody z sieci miejskiej za pomocą planowanych przyłączy oraz planowanego odcinka sieci wodociągowej,
- § 11 ust. 3 pkt 1 – ustala się odprowadzenie ścieków do kolektora Bystrzyca lub kolektora Odra – zaprojektowano wpięcie projektowanej instalacji kanalizacji sanitarnej do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ul. Stabłowickiej za pomocą planowanego (w ramach odrębnego postępowania) przyłącza kanalizacji sanitarnej,
- § 11 ust. 4 pkt 1 – w zakresie odprowadzania wód opadowych i gruntowych ustala się odprowadzenie wód opadowych, istniejącym oraz planowanym systemem sieci deszczowej do odbiorników należących do zlewni rzeki Bystrzycy – zaprojektowano odprowadzenie wód opadowych z terenu inwestycji, z terenów zabudowanych i utwardzonych za pomocą projektowanej zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej oraz poprzez planowane przyłącze i sieć deszczową docelowo do rowu B-5.8, Inwestor uzyskał zgodę Zarządu Zieleni Miejskiej na odprowadzenie wód deszczowych do rowu B-5.8 w ilości 8l/s, co odpowiada wymaganiom § 11 ust. 4 pkt 6 uchwały, a także decyzję Prezydenta Wrocławia WSR-E.6341.139.2017.BK z dnia 29.12.2017r. pozwolenie wodnoprawne zezwalającą na odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji do rowu B-5.8,
- § 11 ust. 4 pkt 3 – ustala się obowiązek usunięcia z wód deszczowych substancji ropopochodnych i zawiesin (...) przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą osadników i separatorów na terenie własnym inwestora – przewidziano na instalacji kanalizacji deszczowej zastosowanie separatora koalescencyjny,
- § 11 ust. 4 pkt 4 – ustala się utwardzenie i skanalizowanie terenów na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i zawiesinami – tereny komunikacji kołowej, parkingi wjazdy do garaży zostały wykonane z materiałów nieprzepuszczalnych, układ komunikacyjny i parkingi zostały objęte systemem projektowanej instalacji deszczowej,
- § 11 ust. 4 pkt 5 – ustala się stosowanie rozwiązań służących zatrzymaniu wód w obrębie posesji – z terenów zieleni na gruntach rodzimych oraz ukształtowanych skarp przewidziano zagospodarowanie wód opadowych poprzez infiltrację w grunt; zaprojektowano odpowiednie wyprofilowanie skarp oraz zastosowanie opasek żwirowych celem zabezpieczenia terenów sąsiednich przez spływem wód,
- § 11 ust. 4 pkt 11 – ustala się modernizację istniejącego systemu drenażowego, kolidującego z planowanym zainwestowaniem i włączenie go do nowo projektowanego systemu odwadniającego – zgodnie z informacjami zawartymi w projekcie budowlanym nie zachodzi kolizja inwestycji z systemem drenażowym, jednak w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych niezidentyfikowanego drenażu inwestor zobowiązał się do jego przebudowy celem utrzymania niezakłóconych stosunków powietrzno – wodnych w gruncie, w oparciu o obowiązujące przepisy i pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych; do projektu dołączono pismo Dolnośląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu z

dnia 25.05.2017r. informujące o braku na terenie inwestycji rzek i urządzeń melioracyjnych znajdujących się w administracji zarządu, oraz pismo Wydziału Środowiska i Rolnictwa urzędu miejskiego Wrocławia z dnia 19.06.2017r., informujące o braku systemu drenarskiego na terenie działki nr 39/2 AM 4 obręb Stąbłowice; ponadto Inwestor uzyskał decyzję Prezydenta Wrocławia WSR-E.6341.139.2017.BK z dnia 29.12.2017r. pozwolenie wodnoprawne obejmujące swym zakresem m.in. wykonanie przebudowy istniejących drenaży rolniczych w przypadku ich przerwania w wyniku kolizji z projektowaną zabudową na terenie działek nr 39/2, 39/4 AM – 4 obręb Stąbłowice,

- § 11 ust. 4 pkt 12 – rozwiązanie utrzymania odpowiedniego poziomu wód gruntowych indywidualnie dla poszczególnych obiektów, w zależności od ich funkcji oraz posadowienia najniższego pomieszczenia w obiekcie – zgodnie z informacjami zawartymi w projekcie przyjęte rozwiązania projektowe, w tym m.in. projektowany poziom posadowienia budynków i maksymalne wyniesienie kondygnacji podziemnej zapewniają minimalizację ingerencji w stan wód gruntowych, ponadto kondygnacje podziemne zaprojektowano w sposób gwarantujący zabezpieczenie przed naporem wód podziemnych, a sposób prowadzenia robót ziemnych nie spowoduje wystąpienia, przy ewentualnym odwadnianiu wykopów, zjawiska leja depresji, którego zasięg wykraczałby poza granice terenu, którego Inwestor jest właścicielem,
- § 11 ust. 4 pkt 13 – obowiązek pozostawienia pasa terenu o szerokości co najmniej 3m, wolnego od zabudowy, wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów rowów, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych – zapewniono pozostawienie pasa terenu o szerokości min. 3,0m wolnego od zabudowy, wzdłuż górnej krawędzi skarpy brzegu rowu, usytuowanego na działce nr 38/6 AM 4 obręb Stąbłowice,
- § 11 ust. 4 pkt 14 – zakaz lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 3m od górnych krawędzi skarp brzegów rowów, za wyjątkiem urządzeń służących do podczyszczania wód opadowych – w pasie o szerokości 3,0m od górnej krawędzi skarpy brzegu rowu, usytuowanego na działce nr 38/6 AM 4 obręb Stąbłowice, nie zaprojektowano lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- § 11 ust. 5 pkt 1 – ustala się dostawę gazu z miejskiej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia – przewidziano zasilanie inwestycji w gaz za pomocą planowanego przyłącza gazu z istniejącej sieci gazowej, biegnącej w ul. Stąbłowickiej,
- § 11 ust. 6 pkt 1 – dostawę energii elektrycznej z istniejącej i planowanej sieci średniego i niskiego napięcia – przewidziano dostawę energii elektrycznej planowanym przyłączem, na warunkach określonych przez dostawcę,
- § 11 ust. 7 pkt 1 – w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe, płynne lub wykorzystywanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł ciepła – przewidziano jako źródło ciepła kotłownię gazową, zasilaną z sieci miejskiej planowanym przyłączem,
- § 11 ust. 8 – w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego – przewidziano na terenie inwestycji miejsca dla składowania odpadów pochodzących z gospodarstw domowych w postaci wiat śmietnikowych,
- § 11 ust. 9 pkt 1 – w zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się przyłączenie do sieci telefonicznej – przyjęte rozwiązania projektowe przewidują możliwość podłączenia projektowanych budynków do sieci przez wybranych operatorów usług telekomunikacyjnych.

Ponadto ustalono, że lokalizacja budynków uwzględnia przebieg nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy.

Projekt budowlany został zaopiniowany przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych i rzeczoznawcę ds. sanitarno – higienicznych.

Projekt został sporządzony i sprawdzony przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane i aktualne na czas sporządzenia i sprawdzenia projektu zaświadczenia o przynależności do odpowiedniej izby samorządu zawodowego.

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 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Lokalizacja budynków spełnia wymagania określone w przepisie § 12 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 5 pkt 1 rozporządzenia.

Miejsca gromadzenia odpadów spełniają wymagania określone w § 23 ust. 1 i ust. 4 ww rozporządzenia.

Stanowiska parkingowe, zlokalizowane na terenie działki, zgrupowane w zespoły parkingów spełniają wymagania określone w § 19 ust. 1, ust. 2 oraz § 20 ww rozporządzenia. Zgodnie z opisem zawartym w projekcie budowlanym oraz częścią graficzną opracowania wymiary stanowisk parkingowych spełniają wymagania określone w przepisie § 21 ust. 1.

Do budynków i urządzeń z nimi związanymi zapewniono dojścia i w zależności od potrzeb dojazd układem komunikacyjnym o wymiarach spełniających wymagania określone w § 14 ust. 3 oraz § 16 ust. 1 ww. rozporządzenia.

W granicach inwestycji, wyłącznie na gruncie rodzimym urządzone 4671,89m² terenu jako powierzchnię zieleni, co stanowi 41,2% działki inwestycyjnej w liniach rozgraniczających teren 3MW i znacznie przekracza wskaźnik określony w przepisie § 39.

Na terenie inwestycji zaprojektowano plac zabaw będący jednocześnie miejscem rekreacji dla mieszkańców, o którym mowa w § 40 ust. 1 ww. rozporządzenia.

Lokalizacja placu zabaw i miejsca rekreacji odpowiada wymaganiom przepisu § 40 ust. 1 i ust. 3 oraz § 19 ust. 1 pkt 2 ww. rozporządzenia.

Z dołączonej do projektu graficznej analizy nasłonecznienia (sporządzonej dla dni równonocy tj. 21.09.i 21.03.) oraz opartych o nią wniosków wynika, że projektowana inwestycja spełnia wymagania określone w § 60 i § 40 ust. 2 ww. rozporządzenia oraz nie powoduje zacięcia terenów sąsiednich, a także istniejącej i projektowanej zabudowy w sposób ograniczający ich wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem.

Z dołączonej do projektu graficznej analizy przesłaniania oraz opartych o nią wniosków wynika, że projektowana inwestycja spełnia wymagania określone w § 13 ust. 1 pkt 1 ww. rozporządzenia.

Przyjęte rozwiązania projektowe zapewniają dostęp dla osób niepełnosprawnych.

Projektant dopuszcza nieistotne odstępstwa od niniejszego projektu budowlanego, wymienione w części opisowej projektu budowlanego.

Ponieważ przedmiotowa inwestycja kwalifikuje się do zamierzeń inwestycyjnych wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 56 lit b), *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko*, Inwestor uzyskał w dniu 29.12.2017r. decyzję Prezydenta Wrocławia o środowiskowych uwarunkowaniach nr WSR-OS.6220.148.2017.AN, orzekającą o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. "Zespół budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną przy ul. Stabłowickiej we Wrocławiu", zlokalizowanego na działce nr 39/2 AM 4 obręb Stabłowice.

W toku analizy projektu budowlanego organ dokonał sprawdzenia zgodności przyjętych rozwiązań projektowych z danymi określonymi w charakterystyce przedsięwzięcia, stanowiącej załącznik do ww. decyzji. Ustalono, że parametry inwestycji odpowiadają gabarytom wskazanym w charakterystyce przedsięwzięcia, określonym na etapie uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodnie z informacjami zawartymi w opracowaniu, przyjęte rozwiązania projektowe zapewniają zarówno na etapie realizacji inwestycji jak również jej późniejszej eksploatacji zachowanie ustaleń i warunków zawartych w decyzji z dnia 29.12.2017r..

W świetle powyższych okoliczności organ pismem z dnia 28.02.2018r. poinformował strony o zakończeniu postępowania dowodowego w przedmiotowej sprawie oraz pouczył o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym i wypowiedzenia się w sprawie w terminie do dnia 14.03.2018r..

W dniu 07.03.2018r. do tut. Wydziału wpłynęło pismo Zarządu Zieleni Miejskiej (strony postępowania) informujące o przesłaniu pisma syg. WAB-B4.6740.1451.2017.EŁ-3 do Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągowego i Kanalizacji S.A. we Wrocławiu celem załatwienia zgodnie z kompetencjami.

W trakcie wyznaczonego w piśmie z dnia 28.02.2018r. terminu strony nie skorzystały z przysługujących im praw.

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.

W myśl art. 35 ust. 4, obligującym 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.

Jednocześnie informuję, że z uwagi na lokalizację inwestycji na terenie zaliczonym (na podstawie map zagrożenia powodziowego przekazanych przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu pismem nr ZP.07/MPZ/189/2015 z dnia 21.04.2015 do Urzędu Miejskiego Wrocławia) do obszarów narażonych na ryzyko powodzi o zasięgu zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia 0,2% - raz na 500 lat, Inwestor realizuje inwestycję na własną odpowiedzialność i ponosi wszelkie ryzyko i konsekwencje ewentualnego zalania obiektów w przypadku powodzi bez prawa wnoszenia roszczeń dot. odszkodowania.

Ponadto Inwestor jest zobowiązany, w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia prac budowlanych niezidentyfikowanego systemu drenażowego, do jego przebudowy przy zachowaniu niezakłóconych stosunków powietrzno – wodnych w gruncie na obszarze inwestycji oraz na terenach sąsiednich, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Nie podlega opłacie skarbowej

na podstawie ustawy o opłacie skarbowej
z dnia 16 listopada 2006 roku
(jednolity tekst Dz. U. z 2016 r., Poz. 1827)



.....
(pieczęć okrągła)

Z up. PREZYDENTA
Anna Rudzka-Kaluźna
KIEROWNIK ZESPOŁU
Architektoniczno-Budowlanego

.....
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej
do wydania decyzji)

Załączniki: Projekt budowlany – 2 egz

Otrzymują (strony postępowania):

- ① Violetta Długosz (pełnomocnik inwestora) + zał.
2. Gmina Wrocław – Departament Nieruchomości i Eksploatacji w/m
3. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta
4. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji (za stronę Zarząd Zieleni Miejskiej)

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia, pl. Solidarności 1/3/5, 53-661 Wrocław + 1 egz. PB
2. Wydział Podatków i Opłat w UM,
3. Dział Rejestracji Graficznej -w/m
4. Wydział Środowiska i Rolnictwa - w/m
5. Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego, Al. Kromera 44, 51-163 Wrocław + kopia zagospodarowania terenu
6. WAB a/a B4.EŁ-9

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko ⁵⁾.

Pouczenie:

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 (zob. art. 41 ust. 4 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). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).

¹⁾ Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

²⁾ Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórkę”.

³⁾ Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r. Poz.353 z późniejszymi zmianami).

⁴⁾ Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

⁵⁾ Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.