



WAB-B1.6740.494.2020  
nr kan. 17141/2020 NA-5

Wrocław, 25-09-2020

## DECYZJA Nr 4057 / 2020

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2020 r. poz. 256, z późn. zm.) oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. - O samorządzie powiatowym (jednolity tekst Dz. U. z 2020 r. poz. 920),  
po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 5 czerwca 2020 r. – nr kan. 17141/2020,

### **zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę**

dla:

Dom Development Wrocław Sp. z o.o.  
z siedzibą ul. Kazimierza Wielkiego 1, 50-077 Wrocław

obejmujące:

**budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi wraz z instalacjami wewnętrznymi, naziemnymi miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz zagospodarowaniem terenu na części działek nr 12 i 13 przy ul. Zielnej we Wrocławiu**  
(obręb Psie Pole, AR\_26, dz. nr 12 i 13)

autor projektu – mgr inż. arch. Witold Bolek, uprawniony do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej – nr upr. RP-Upr. 376/93, wpisany na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem MP-0088,

z zachowaniem następujących warunków:

1. roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem i przy zachowaniu obowiązujących przepisów dotyczących ich realizacji;
2. inwestor jest zobowiązany do ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego zgodnie z wymaganiami § 3 p. 1 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)
3. zgodnie z art. 85 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. 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 zabezpieczanie osłonami strefy robót powodujących znaczne zapylenie;

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

#### Uzasadnienie

W dniu 5.06.2020 r. – nr kan. 17141/2020, do tut. Urzędu wpłynął wniosek inwestora - Dom Development Wrocław Sp. z o.o., w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi wraz z instalacjami wewnętrznymi, naziemnymi

miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz zagospodarowaniem terenu na części działek nr 12 i 13 przy ul. Zielnej we Wrocławiu

Do wniosku, uzupełnionego po wezwaniu w dniu 3.07.2020 r. – nr kan. 20180/2020, przedłożone zostały dokumenty spełniające wymagania określone w art. 33 ust. 2 Prawa budowlanego, a w tym: 4 egz. projektu budowlanego oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane złożone przez osobę uprawnioną do reprezentacji Inwestora.

Działki, na których realizowana ma być wnioskowana inwestycja – dz. nr 12 i 13 przy ul. Zielnej we Wrocławiu, znajdują się na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie zespołu urbanistycznego Psie Pole Małomiasteczkowe we Wrocławiu, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia Nr XXXVIII/1226/09 z dnia 24 września 2009 r.

Rozpatrując przedmiotowy wniosek, a także korzystając z dostępnych drogą elektroniczną danych z Katastru Miejskiego, tut. organ poinformował właścicieli i użytkowników nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania inwestycji, wyznaczonym zgodnie z obowiązkiem wynikającym art. 20 ust. 1 pkt 1c ustawy Prawo budowlane, o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie, a także o uprawnieniach wynikających z art. 10 Kpa. - zawiadomienie z dnia 22.07.2020 r.

W trakcie prowadzonego postępowania z uprawnień wynikających z art. 10 Kpa skorzystały, w dniach: 18.08.2020 r. i 1.09.2020 r., dwie osoby będące Stronami w tym postępowaniu.

Po sprawdzeniu, przedłożonego do wniosku, projektu w zakresie wynikającym z przepisów ustawy Prawo budowlane, stwierdzono występujące w nim braki i zgodnie z art. 35 ust. 3 niniejszej ustawy, postanowieniem Nr 2370/2020 z dnia 12.08.2020 r. nałożono na Inwestora obowiązek usunięcia wskazanych, w tym postanowieniu, nieprawidłowości.

W dniu 2.09.2020 r. – nr kan. 27351/2020, do tut. organu wpłynęły 4 egz. uzupełnionych projektów i tut. organ zawiadomił Strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego oraz poinformował o możliwości skorzystania z uprawnień wynikających z art. 10 Kpa w terminie do dnia 21.09.2020 r. - zawiadomienie z dnia 10.09.2020 r. Z wymienionych uprawnień tj. możliwością zapoznania się z uzupełnionymi przez Inwestora projektami, nie skorzystała żadna ze Stron.

Po analizie zgromadzonego materiału dowodowego i sprawdzeniu uzupełnionych projektów w zakresie określonym art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane stwierdzono co następuje;

1. Projektowana inwestycja jest zgodna z ustaleniami obowiązującego na terenie objętym zainwestowaniem i oznaczonym na rysunku planu symbolem 10MW2, dla którego jednym z ustalonych przeznaczeń jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Inwestycja niniejsza będzie obejmowała budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego o 3 kondygnacjach nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej, na której znajdować się będą garaże podziemne oraz komórki lokatorskie (*wg mpzp liczba kondygnacji naziemnych budynku nie może być mniejsza niż dwie i większa niż trzy*).

Inwestycją niniejszą objęta jest również budowa niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zagospodarowanie w granicy własności terenu objętego wnioskiem o pozwolenie na budowę - część działek: nr 12 i nr 13 przy ul. Zielnej we Wrocławiu.

Wymiar pionowy projektowanego budynku – mierzony od poziomu terenu przy budynku do atyki i do najwyższego punktu pokrycia jego dachu będzie wynosił odpowiednio 9,13 m i ok. 8,80 m (*wg mpzp wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 11 m*).

Budynek usytuowany został zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, która wyznaczona została na rysunku planu (*wg mpzp obowiązująca linia zabudowy to nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku ale nie jest to wymagane na całej długości tej linii*).

Powierzchnia obszaru zabudowanego dla terenu objętego wnioskiem (powierzchnia terenu części dz. nr 12 i 13 wynosi 10027 m<sup>2</sup>) będzie wynosiła 39,96% (*wg mpzp powierzchnia obszaru zabudowanego nie może być większa niż 40% działki budowlanej*).

Wskaźnik intensywności zabudowy dla całkowitej powierzchni kondygnacji nadziemnych - 11,890,79 m<sup>2</sup>, wynosi 1,2 (*wg mpzp wskaźnik intensywności zabudowy działki nie może być większy niż 1,4*).

Powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla terenu objętego wnioskiem będzie wynosiła 3660,77 m<sup>2</sup> tj. 36% powierzchni działek objętych wnioskiem, a w tym powierzchnia biologicznie czynna na gruncie - 3207,38 m<sup>2</sup> i na płycie garażu - 453,39 m<sup>2</sup> (*wg mpzp powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki, przy czym co najmniej 75% powierzchni terenu biologicznie czynnej musi stanowić grunt rodzimy*).

Zaprojektowano 208 miejsc postojowych dla 160 mieszkań, a w tym 198 miejsc w garażu podziemnym i 10 miejsc postojowych na terenie (*wg mpzp dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wymagane jest co najmniej 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie*).

2. Projekt zagospodarowania terenu objętego zainwestowaniem jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Projektowane zagospodarowanie terenu, a w tym projektowane usytuowanie budynku, nie narusza ustaleń określonych przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w tym m.in.:

- § 13 - dot. naturalnego oświetlenia istniejących obiektów znajdujących się w obszarze oddziaływania niniejszej inwestycji,
- § 19 - dot. odległości miejsc postojowych od placu zabaw dla dzieci i okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- § 23 - dot. odległości miejsca do gromadzenia odpadów stałych od okien i drzwi do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od placu zabaw i miejsc rekreacyjnych,
- § 60 dot. czasu następczenia pomieszczeń w istniejących obiektach znajdujących się w obszarze oddziaływania niniejszej inwestycji,
- § 271-273 - dot. usytuowania budynku z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe (*projekt ugodniony został bez uwag z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, a odległość projektowanego budynku od granicy z działką nr 15 będzie wynosiła 5,0 m do 6,4 m*).

3. Projekt budowlany zawiera wymagane pozwolenia i uzgodnienia, a w tym :

- uzgodnienie z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, bez uwag, z dnia 1.09.2020 r.,
- zezwolenie na wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów rolnych – decyzja z dnia 17.04.2020 znak WSR-R.6125.2.29.2020.MJ/1 L.dz. 73528, 98854,
- pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych – decyzja Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu z dnia 7.05.2020 r. Nr 980/2020,
- decyzja zatwierdzająca projekt robót geologicznych dla oceny warunków geologiczno-inżynierskich – decyzja z dnia 5.05.2020 r. znak WSR-G.6540.14.2020.MR.AW L.dz. 69039,
- decyzja zatwierdzająca dokumentację geologiczno-inżynierską – decyzja z dnia 8.06.2020 r. znak WSR-G.6541.22.2020.MR.AW L.dz. 144032,
- zaświadczenie o przyjęciu zgłoszenia dot. odprowadzenia wód z wykopów budowlanych lub z próbnych pompowań otworów hydrogeologicznych – zaświadczenie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 4.06.2020 r. znak WR.5.A.420.39-4.2020.EW,
- zezwolenie na lokalizację 2 zjazdów na dz. nr 12 i 1 zjazdu na dz. nr 13, z drogi publicznej gminnej – ul. Zielnej - decyzja ZDiUM Nr 244/20 z dnia 25.08.2020 r.

5. W projekcie zamieszczona została również informacja dot. bioz oraz zaświadczenia projektantów o przynależności do odpowiedniej izby zawodowej w okresie opracowywania projektu.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, postanowiono jak w sentencji.

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 art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 roku (jednolity tekst Dz. U. 2019 r. poz. 1000)



Załączniki: 6  
Projekt budowlany

Rozdzielnik do spr. nr WAB-B1.6740.494.2020  
nr kan. 17141/2020 NA-5

Otrzymują:

1. Anna Tokarz-Klimek + 2 zał.  
pełnomocnik Inwestora  
B2 Studio
2. Katarzyna Okunowicz
3. Mirosław Okunowicz

ul. Wrocławska 37a

30-011 Kraków

Z up. PREZYDENTA

Aleksandra Nespiaik  
ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU  
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

4. MILA Sp. z o.o. s.k.	ul. B. Krzywoustego 281	51-310 Wrocław
5. Danuta Przewdziek		
6. Szkoła Podstawowa Nr 6	ul. Gorlicka 25	51-314 Wrocław
7. ZDiUM	ul. Długa 49	53-633 Wrocław
8. a/a	+ 1 zał.	
Do wiadomości:		
1. PINB dla m. Wrocławia	+ 1 zał. ul. Hubska 8-16	50-502 Wrocław

#### **Pouczenie:**

- 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:
  - 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;
  - 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;
  - 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).
- 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 łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, 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).
- 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).
- 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).
- 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).

STRZYMAŁ