



urząd
miejski
wrocławia



WAB-B1.6740.
nr kanc.

Prezydent Wrocławia

Sekretariat Dyrektora Departamentu
Nieruchomości i Eksploatacji

Wpł.
dnia

01-09-2017

L. dz.

- Z-5

/2017

URZĄD MIEJSKI WROCŁAW
Departament Nieruchomości i Eksploatacji
Wydział Nieruchomości Składowe

05-09-2017

Wpł.

01-09-2017

URZĄD MIEJSKI WROCŁAW
Wydział Nieruchomości i Eksploatacji
Nieruchomości

Wpł.

04-09-2017

Wrocław,

Nr dz.

zał. Podpis:

URZĄD MIEJSKI WROCŁAW
Kancelaria Ogólna
Wpł.
05-09-2017
Podpis:

DECYZJA Nr /2017

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 2017 r. poz.1332) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz.U. z 2017 r. poz.1257) oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (jednolity tekst Dz.U. z 2016 r. poz.814) po rozpatrzeniu wniosku pełnomocnika inwestora z dnia 07.04.2017 r.

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę ¹⁾
dla:

ul., Warszawa

przebudowa, rozbudowa i nadbudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania trzech budynków zabytkowego zespołu na budynek usługowo-mieszkalny wraz z budową garażu podziemnego, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu oraz rozbiórką budynku gospodarczego przy ul. we Wrocławiu (obręb Plac Grunwaldzki)

autor projektu: mgr inż. arch. – posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr 7/UW - wpisany na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem

(nazwa i rodzaj oraz adres całego zamierzenia budowlanego, rodzaj(e) obiektu(-ów) albo robót budowlanych, 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 art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

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

- 1) przestrzeganie ustaleń i opinii zawartych w projekcie budowlanym oraz obowiązujących przepisów dotyczących realizacji robót
- 2) 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 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
bip.um.wroc.pl

~~2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:²⁾~~

3. Terminy rozbiórki:

- 1) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania: przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy dokonać rozbiórki obiektów przewidzianych do likwidacji

~~2) tymczasowych obiektów budowlanych²⁾~~

4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: ²⁾

- inwestor jest zobowiązany ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjnej (§ 2 ust.1 pkt 1 i 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)

Obszar oddziaływania obiektu(-ów), o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości:

dz. nr obręb Plac Grunwaldzki

dz. nr obręb Plac Grunwaldzki

UZASADNIENIE

W dniu 2017 r., pełnomocnik
złożył wniosek w sprawie pozwolenia na budowę dla przebudowy i rozbudowy ze zmianą sposobu użytkowania zabytkowego zespołu .., wraz z budową garażu podziemnego, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą przy we Wrocławiu (dz. nr AM- obręb Plac Grunwaldzki). Pismem z dnia r. wezwano pełnomocnika inwestora do uzupełnienia braków formalnych wniosku, co ostatecznie nastąpiło w dniu 15.05.2017r.

Zawiadomieniem z dnia 01.06.2017 r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie oraz o uprawnieniach do czynnego w nim udziału.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art.35 ustawy Prawo budowlane, właściwy 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 - 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.

Po sprawdzeniu wymienionego powyżej zakresu, postanowieniem nr :, 2017 z dnia 28.06.2017 r. nałożono na pełnomocnika inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości występujących w przedłożonym do zatwierdzenia projekcie budowlanym oraz przedłożenie w terminie do : .. 08.2017 r. dodatkowych materiałów i dokumentów tj.:

1. przedłożenie 4 egz. projektu budowlanego:

- a) doprowadzonego do zgodności z wnioskiem i art.3 ustawy Prawo budowlane (Wniosek obejmuje przebudowę i rozbudowę ze zmianą sposobu użytkowania trzech budynków zabytkowego na budynek mieszkalno-usługowy wraz z budową garażu podziemnego. Projekt budowlany, w ramach przebudowy, przewiduje m.in.:

- „rozbiórkę” łącznika frontowego (z pozostawieniem ściany frontowej)
- „opcjonalnie” rozbiórkę budynku kotłowni
- „opcjonalnie” rozbiórkę budynku przybudówki frontowej i jej odtworzenie
- wyburzenie struktury wewnętrznej budynku za wyjątkiem wybranych ścian usztywniających, przewidzianych również do usunięcia po wykonaniu części stropów oraz wyburzenie górnych kondygnacji i ich odtworzenie ze zwiększeniem wysokości budynku)

- b) jednoznacznie określającego projektowaną rzeczywistą funkcję budynku i poszczególnych lokali - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz.U. z 1999 r., Nr 112, poz.1316 ze zm.) i z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. nr 75 poz.690 z późniejszymi zmianami)

wyjaśnienie:

Zgodnie z przywołanym rozporządzeniem PKOB budynki dzielą się na mieszkalne i niemieszkalne. Budynki mieszkalne są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W przypadkach, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem. Równocześnie rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. nr 75 poz.690 z późniejszymi zmianami) zawiera słownik pojęć obejmujących m.in. określenie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych (§ 3). Pod pojęciem mieszkania należy rozumieć zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego (§ 3 pkt 9). Natomiast lokal użytkowy to jedno lub zespół pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym (§ 3 pkt 14).

Zestawienia powierzchni umieszczone na rysunkach A13-A17 wskazują na realizację mieszkań powyżej pierwszej kondygnacji, co jest niespójne z opisem do projektu budowlanego, zgodnie z którym część mieszkań zakwalifikowano jako „usługi w postaci apartamentów na wynajem” (punkt I.C.1) równocześnie w części opisowej brak jest zestawienia powierzchni, które w jednoznaczny sposób określałoby przyjętą kwalifikację budynku.

- c) doprowadzonego do zgodności z ustaleniami uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Sienkiewicza we Wrocławiu uchwalonego Uchwałą Nr Rady Miejskiej Wrocławia z dnia r. w zakresie:

- § pkt 4) tj. wielkości i powierzchni wysunięcia elementów zewnętrznej ściany budynku (balkonów i zadaszeń)
- § pkt 5) tj. obowiązku wbudowania urządzeń budowlanych i instalacji zamontowanych na dachach
- § ust. 1 pkt 1) tj. przeznaczenia terenu (Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10U obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej:

- a) w wydzieleniu wewnętrznym (D),

b) poza wydzielaniem wewnętrznym (D), na nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku;

Projektowana inwestycja usytuowana jest w obszarze wydzielania wewnętrznego A1, A2, A3, A4, A5, B i C tym samym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna dopuszczona jest wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji i na nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku.)

- § - ust.2 pkt 2) tj. wymiaru pionowego budynku (Należy przedstawić przekroje wykonane przez części budynku usytuowane w obrębie różnych, wskazanych planem wydzielen. Przy czym, ponieważ plan miejscowy odpisuje wysokość budynku w odniesieniu do poziomu terenu przy budynku (istniejącym) - przy opisywaniu wysokości należy przyjąć poziom istniejącego, a nie projektowanego poziomu terenu przy budvniku.)

oraz wykazać zgodność inwestycji z § ust.1 tj. projektowanego przeznaczenia (mając na uwadze przepisy § 5) oraz z § ust.2 pkt 3) tj. dopuszczalnej powierzchni pomostów i kładek w wydzielaniu wewnętrznym (A5)

d) doprowadzonego do zgodności przyjętych rozwiązań projektowych z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. nr 75 poz.690 z późniejszymi zmianami) w zakresie:

- § ust.5 pkt 1 tj. odległości tarasu na dachu od granicy z sąsiednią działką budowlaną nr

oraz wykazać spełnienie wymagań określonych w § dotyczących oświetlenia i nasłonecznienia oraz przesłaniania zarówno dla projektowanego budynku, jak i budynków sąsiednich poprzez dołączenie analizy graficznej i opisowej

e) doprowadzonego do zgodności z warunkami rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz. U. z 2012 r. poz.462 ze zmianami) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego w zakresie:

§ 3 ust.1 – strona tytułowa każdego tomu powinna być taka sama oraz zawierać:

- nazwę zamierzenia (skorygowaną po uzupełnieniu wniosku)
- numery wszystkich działek, na których obiekt jest usytuowany
- dane i podpis projektanta, osób opracowujących wszystkie części projektu budowlanego oraz sprawdzających

§ 4 ust.1 – w metryce projektu należy umieścić:

- nazwę zamierzenia (skorygowaną po uzupełnieniu wniosku)
- datę spójną z datą na stronie tytułowej
- prawidłową nazwę rysunku (w części konstrukcyjnej wszystkie rysunki opisane są jako „rzut parteru”)

§ 5 – wszystkie strony i arkusze oraz załączniki do projektu powinny być ponumerowane

§ 8 ust.2 – część opisowa projektu zagospodarowania terenu powinna określać:

- zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania terenu (powierzchnia zabudowy istniejących obiektów i po rozbudowie, udział obszaru zabudowanego, powierzchnię wydzielania wewnętrznego A5)

§ 8 ust.3 – część rysunkowa projektu zagospodarowania terenu powinna określać:

- granice terenu objętego inwestycją (należy uwzględnić wysunięte elementy budynku i infrastrukturę)
- zakres inwestycji zgodny z wnioskiem (opis do zastosowanych oznaczeń graficznych obejmuje „budynki projektowane”) z jednoznacznych oznaczeniem elementów objętych odrębnymi wnioskami (przyłącza, sieci, elementy nabrzeża i kanałów)
- czytelnie obrys kondygnacji podziemnej
- wymiary i wzajemne odległości obiektów i urządzeń budowlanych
- oznaczenie przebiegu dróg pożarowych oraz dość łączących wyjścia z obiektu z drogą pożarową

- ukształtowanie terenu, z oznaczeniem zmian w stosunku do stanu istniejącego oraz charakterystyczne rzędne i przekroje pionowe terenu oraz zawierać oznaczenia opisowe do wszystkich zastosowanych oznaczeń graficznych

§ ust.2 – opis techniczny projektu architektoniczno-budowlanego powinien określać:

- przeznaczenie i program użytkowy (funkcję poszczególnych lokali) zgodny z rzeczywistą projektowaną funkcją
- charakterystyczne parametry techniczne (istniejące i projektowane) tj. kubaturę, zestawienie powierzchni, wysokość, długość, szerokość i liczbę kondygnacji)
- warunki i sposób posadowienia projektowanego obiektu, uwzględniające wyniki ekspertyzy technicznej wymaganej zgodnie z § 206 ust.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie uwzględniającej oddziaływanie wywołane wzniesieniem nowej części budynku na istniejący sąsiedni budynek przy ul. oraz stwierdzającej stan jego bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania po realizacji przedmiotowej inwestycji
- jednoznacznie określić zakres robót budowlanych wyłączonych z zakresu wniosku, dla których wydanie pozwolenia na budowę należy do właściwości wojewody zgodnie z art.82 ust.3 pkt 2

§ . ust.2 – część rysunkowa powinna być zaopatrzona w niezbędne wyjaśnienia opisowe do zastosowanych oznaczeń graficznych, umożliwiające jednoznaczne odczytanie projektu budowlanego oraz określać zakres inwestycji objętej wnioskiem (należy jednoznacznie wyróżnić i wyłączyć z opracowania elementy, dla których wydanie pozwolenia na budowę należy do właściwości wojewody zgodnie z art.82 ust.3 pkt 2)

§ . - ust.4 – część rysunkowa powinna w sposób czytelny graficznie wyróżniać stan istniejący i elementy projektowane

- f) dołączenie do projektu budowlanego, zgodnie z art.20 ust.4 ustawy Prawo budowlane, oświadczenia projektanta i sprawdzającego o sporządzeniu projektu budowlanego (dla skorygowanej nazwy zamierzenia) zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej
- g) dołączenie do projektu budowlanego, zgodnie z art.34 ust.1 i art.35 ust.3 ustawy Prawo budowlane:
 - decyzji Miejskiego Konserwatora Zabytków - pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku - dla zakresu inwestycji określonego we wniosku i w oparciu o dołączony projekt budowlany z kwietnia 2017 r. (decyzja MKZ nr .../2017 z dnia ... 2017 r. pozwala na prowadzenie robót budowlanych dla zakresu obejmującego „przebudowę i rozbudowę obiektu ze zmianą funkcji na mieszkalno-usługową” w oparciu o projekt budowlany z lutego 2017 r.)
 - uzgodnienia z Tauron Dystrybucja S.A. przebudowy istniejącej infrastruktury energetycznej w związku z kolizją projektowanej inwestycji
 - uzgodnienia bilansu miejsc postojowych i obsługi komunikacyjnej inwestycji z Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta – art.29 i art.35 ust.3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – j.t. Dz.U. z 2015r. poz.460 z późniejszymi zmianami,
 - geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych - § 3 ust.3 rozporządzenia MTBiGM z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych
 - uzgodnienie z rzeczoznawcą d/s zabezpieczeń przeciwpożarowych - § 4 ust.2 rozporządzenia MSWiA z dnia 16 czerwca 2003r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej,
 - uzgodnienie z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej robót budowlanych prowadzonych w obrębie kanałów (rozparcia stabilizujące, skotwienie projektowanej ściany szczelinowej z murami kanałów, palowanie)
 - ekspertyzy technicznej stanu budynków istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie, ich stan bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania - § 206

ust.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

- ekspertyzy technicznej stanu konstrukcji i elementów istniejących budynków objętych wnioskiem - § 206 ust.2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

W dniu 10.08.2017 r. wniosek został uzupełniony. Pełnomocnik inwestora przedłożył:

- wyjaśnienia obejmujące skorygowaną nazwę inwestycji oraz dotyczące przyjętych rozwiązań projektowych,
- uzupełniony projekt budowlany,
- dokumentację geologiczno-inżynierską,
- ekspertyzę techniczną dotyczącą oceny stanu budynku przy ul. ...
- ekspertyzę techniczną dotyczącą oceny stanu technicznego budynków zabytkowego zespołu i określenia uwarunkowań dla ich remontu i przebudowy oraz wpływu na budynki sąsiednie.

Pismem z dnia 16.08.2017 r. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania dowodowego oraz o możliwości wypowiedzenia się, zgodnie z art.10 § 1 Kpa, co do zebranych dowodów, materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie do 24.08.2017 r.

Analiza całości akt sprawy wykazała, co następuje:

Do wniosku pełnomocnik przedłożył oświadczenie inwestora o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane oraz 4 egzemplarze projektu budowlanego.

Inwestycja zgodna jest z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic ... we Wrocławiu uchwalonego Uchwałą Nr ... Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 stycznia 2013 r. Przedmiotowy obiekt usytuowany jest na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 10U, w wydzieleniu wewnętrznym (A1), (A2), (A3), (A4), (A5), (B) i (C) dla którego plan miejscowy ustala:

1. przeznaczenie:

- 1) usługi;
- 2) kultura;
- 3) nauka;
- 4) mieszkalnictwo;
- 5) mariny;
- 6) wody powierzchniowe;
- 7) skwery;
- 8) obiekty infrastruktury technicznej;
- 9) infrastruktura drogowa

projektowany jest budynek o funkcji usługowo-mieszkalnej z garażem podziemnym

2. warunki dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji wynikające z ustaleń ogólnych planu i ustaleń dla terenu 10U:

- 1) obszar objęty planem stanowi teren zabudowy śródmiejskiej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy – warunek spełniony: projektowaną rozbudowę usytuowano ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną nr ...;
- 3) powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się wysunięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku lub jej elementów o nie więcej niż 0,9 m poza obowiązującą lub nieprzekraczalną linię zabudowy, przy czym powierzchnia wysunięcia nie może być większa niż 20% powierzchni prostokątnej rzutu tego budynku na płaszczyznę pionową wyznaczoną przez te linie zabudowy – warunek spełniony: elementy zewnętrznej ściany budynku tj. balkony i daszki wysunięte są o nie więcej niż 0,9 m poza obowiązującą linię zabudowy;

- 4) stacje transformatorowe dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane lub podziemne – warunek spełniony;
- 5) dla obiektów w rejestrze zabytków i w ewidencji zabytków oraz dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują ustalenia dotyczące wymiarów pionowych budynków i budowli;
- 6) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej i na nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku – warunek spełniony: powierzchnia użytkowa budynku wynosi 11552,47 m², powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 5418,91 m² co stanowi 46,90% powierzchni użytkowej budynku;
- 7) obowiązuje wbudowanie urządzeń budowlanych i instalacji zamontowanych na dachach, z wyjątkiem anten oraz instalacji odgromowej – warunek spełniony;
- 8) zakazuje się sytuować kolektory słoneczne - warunek spełniony;
- 9) udział obszaru zabudowanego III w powierzchni działki budowlanej może być równy lub mniejszy od 100%, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej – obszar zabudowany III to obszar zajęty przez budynek, ograniczony jego obrysem na poziomie terenu - warunek spełniony: powierzchnia terenu działek budowlanych objętych wnioskiem wynosi 4951,48 m² – powierzchnia zabudowy wynosi 2190,22 m²;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej może być równa lub większa od 0% - warunek spełniony: powierzchnia terenów zielonych biologicznie czynnych wynosi 898,11 m²;
- 11) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0 stopni – warunek spełniony: kąty nachylenia połaci dachowych większe są od 0 stopni;
- 12) w wydzieleniu wewnętrznym (A5) dopuszcza się pomosty i kładki o łącznej powierzchni nie większej niż 25% powierzchni tego wydzielenia wewnętrznego, przy czym pomosty i kładki nie mogą naruszać zabytkowych urządzeń hydrotechnicznych i zawęźać upustu zlokalizowanego pod nimi – warunek spełniony: powierzchnia wydzielenia wewnętrznego (A5) wynosi 557 m² – powierzchnia kładek i pomostów wynosi 58,6 m², co stanowi 10,5 % powierzchni tego wydzielenia;
- 13) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 6KDW/1 i 6KDW/2 – warunek spełniony;

Projekt zagospodarowania terenu zgodny jest z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi:

- projektowany budynek usytuowany jest zgodnie z przepisami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (j.t.: Dz.U. z 2015r. poz.1422):
 - zachowano wymagane § 12 odległości od granic z sąsiednimi działkami budowlanymi;
 - projektowany budynek usytuowany jest w sposób zapewniający spełnienie wymagań określonych w § 13 dotyczących przesłaniania (zarówno dla budynków istniejących w najbliższym otoczeniu, jak i dla samego siebie) – projekt budowlany zawiera analizę graficzną i opisową;
 - projektowany budynek usytuowany jest w sposób zapewniający spełnienie wymagań określonych w § 60 dotyczących nasłonecznienia (zarówno dla budynków istniejących w najbliższym otoczeniu, jak i dla samego siebie) – projekt budowlany zawiera analizę graficzną i opisową

Projekt budowlany jest kompletny i został wykonany oraz sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i aktualne na dzień opracowania i sprawdzenia projektu zaświadczenia o przynależności do właściwych izb samorządu zawodowego.

Projekt budowlany zawiera, wymagane art.35 ust.1 pkt 3 Prawa budowlanego, opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia:

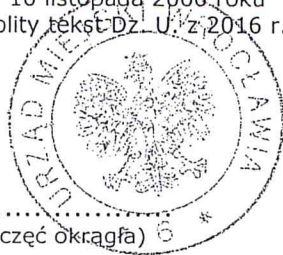
- decyzję Prezydenta Wrocławia WSR-E. 2016.AW z dnia .2016r. orzekającą o wydaniu pozwolenia wodno-prawnego na szczególne korzystanie z wód w zakresie wprowadzania wód opadowych i roztopowych do rzeki Odry,

- decyzję Prezydenta Wrocławia WSR-OOŚ.C. 2016.KK z dnia 05.2016 r. zatwierdzającą dokumentację geologiczno-inżynierską określającą warunki geologiczno-inżynierskie podłoża terenu dla projektowanej inwestycji;
 - decyzję .../2016 z dnia ...2016 r. Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta zezwalającą na lokalizację zjazdów z drogi publicznej na teren inwestora,
 - decyzję .../2016 z dnia ...08.2016 r. Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta zezwalającą na lokalizację w pasie drogowym nadwiesz – balkonów,
 - decyzję Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu nr ...2016 z dnia 25.07.2016 r. pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych,
 - decyzję Miejskiego Konserwatora Zabytków nr .../2017 z dnia ...03.2017 r. pozwolenie konserwatorskie,
 - pismo MPWiK z dnia 05.08.2016 r. symbol: .../ZJa dotyczące likwidacji istniejących przewodów wod-kan,
 - pismo RZGW z dnia 22 lutego 2016 r. dotyczące ustalenia warunków technicznych zrzutu wód deszczowych oraz odwodnienia wykopu budowlanego,
 - pismo ... S.A. z dnia 5 sierpnia 2016 r. - techniczne warunki na likwidację i zabezpieczenie sieci telekomunikacyjnej,
 - warunki usunięcia kolizji projektowanego budynku z siecią elektroenergetyczną – pismo TAURON Dystrybucja S.A. z dnia ...06.2016 r.,
 - decyzję Dolnośląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu nr ...16 z dnia ...2016 r. dotyczącą odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych,
 - opinię Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta z dnia ...2017 r. dotyczącą przebudowy części ul. Staromłyńskiej na potrzeby obsługi komunikacyjnej inwestycji,
 - opinię Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia ...2017 r.
 - postanowienie Dolnośląskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu nr WZ. ...2017 z dnia 22.06.2017 r. dotyczące odstępstwa od obowiązku zapewnienia dostępu do budynku min. 50% obwodu zewnętrznego budynku,
 - postanowienie Dolnośląskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu nr ...2017 z dnia ...06.2017 r. dotyczące odstępstwa od obowiązku zapewnienia ochrony strefy pożarowej stałymi urządzeniami gaśniczymi wodnymi w garażu podziemnym,
 - uzgodnienie projektu z rzeczoznawcą ds. sanitarnohigienicznych
 - uzgodnienie projektu z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych
- Wniosek nie obejmuje budowy przyłączy, ani przebudowy istniejących na terenie inwestycji sieci. Projekt budowlany zawiera informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art.20 ust.1 pkt 1b oraz zaświadczenia, o którym mowa w art.12 ust.7.
- Wniosek pełnomocnika inwestora wraz z projektem budowlanym i załącznikami spełnia warunki określone przepisami art. 32 ust. 4 oraz art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane niezbędne do wydania wnioskowanej decyzji. Zgodnie zatem z przepisem art. 35 ust.4 w/w ustawy, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

POUCZENIE

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.

Uiszczono opłatę skarbową
w wysokości 586 zł na podstawie
ustawy o opłacie skarbowej
z dnia 16 listopada 2006 roku
(jednolity tekst Dz. U. z 2016 r., Poz. 1827)



(pieczęć okrągła) 6

Z up. PREZYDENTA

Zastępca Dyrektora Wydziału
Architektury i Budownictwa

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Załączniki:

1. Projekt budowlany 2 egz. (tom 1÷7)

Otrzymują:

1. Projektant - [illegible]
2. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu
3. Wspomniemu [illegible]
4. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta
5. [illegible]
6. [illegible]
7. Departament Nieruchomości i Eksploatacji
8. aa

Do wiadomości:

- | | | |
|--|------------------------|---|
| 1. Powiatowy Inspektor Nadzoru
Budowlanego dla miasta Wrocławia | pl. Solidarności 1/3/5 | 53-661 Wrocław
skr. pocztowa 2167
UP Wrocław 44 |
| 2. Wydział Podatków i Opłat | | |
| 3. rg | | |

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 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⁾

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 „rozbiórki”.

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.