



Pan Michał Kurczewski
Radny Rady Miejskiej Wrocławia
Sukiennice 9,
50-107 Wrocław



22 LUT. 2021

Wrocław, dnia

WAB – B5. 6740.74.2021.KB-1
Numer kancelaryjny: **4498/2021**

Odpowiadając na pismo w sprawie wydania pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażami podziemnymi przy ul. Cynamonowej we Wrocławiu, informuję co następuje.

Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia wykonuje zadania z zakresu administracji rządowej – zlecone staroście z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej, wynikające z przepisów ustawy z 7 lipca 1994r. Prawa budowlanego.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego **przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę** lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego 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 2008r. 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.

W świetle przepisów art. 34 ust. 3 i 35 ust. 1 ustawy Prawa budowlanego, organ administracji architektoniczno-budowlanej, co do zasady, w sprawie o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę nie kontroluje rozwiązań projektowych zawartych w projekcie budowlanym, a jedynie kontroluje projekt zagospodarowania terenu, co wyraźnie wynika z treści art. 35 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego. Sprawdzenie projektu budowlanego może dotyczyć tylko obszaru wyznaczonego treścią art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy, to jest zgodności z ustaleniami miejscowego planu albo z decyzją o warunkach zabudowy.

Na terenie działki inwestycyjnej oznaczonej nr 9/7, AR-2, obręb Lipa Piotrowska obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części zespołu urbanistycznego Kminkowa we Wrocławiu (uchwała Nr XLI/1282/09 Rady Miejskiej

Wrocławia z dnia 19 listopada 2009r.), który jednoznacznie określa przeznaczenie oraz parametry przyszłej zabudowy. Plan miejscowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MW-U/2 określa w § 23 ust. 2 między innymi **wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do:**

a) najwyższego punktu pokrycia dachu, który nie może być większy niż 19 m,

b) najniższego punktu pokrycia dachu, który nie może być mniejszy niż 9 m;

a także liczbę kondygnacji naziemnych budynków, która nie może być większa niż 5.

Jak wcześniej wskazano, pierwszym obowiązkiem organu administracji architektoniczno-budowlanej, w procesie zmierzającym do zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, jest badanie zgodności złożonego projektu z ustaleniami planu miejscowego. Powyższe oznacza, że organ jest zobowiązany poddać dokładnej analizie zapisy obowiązujące na danym obszarze planu miejscowego.

Z przedłożonych przez projektanta danych, niezbędnych do sprawdzenia zgodności przyjętych przez autorów rozwiązań projektowych z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że zatwierdzony budynek mieszkalny wielorodzinny zaprojektowano o wysokości 19m, licząc do wysokości dachu w jego najwyższym punkcie pokrycia, od poziomu naturalnej wysokości terenu (poziomu terenu istniejącego). Ponadto w projekcie założono nowe ukształtowanie terenu, poprzez jego podwyższenie w stosunku do dotychczasowego.

W odniesieniu do ilości projektowanych kondygnacji obiektu, należy stwierdzić, że w zatwierdzonym projekcie budowlanym zaprojektowano 5 kondygnacji nadziemnych budynku, przy czym nad ostatnią piątą kondygnacją zaprojektowane zostały antresole. Z projektu wynika, że w celu doświetlenia powierzchni antresol, na elewacji budynku przewidziano dodatkowy pas okien.

Antresola nie stanowi kondygnacji w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

Uwzględniając powyższe wyjaśnienia uprzejmie informuję, że w ocenie organu zatwierdzony budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażami podziemnymi przy ul. Cynamonowej we Wrocławiu na działce nr 9/7, AR-2, obręb Lipa Piotrowska, zaprojektowany został zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z poważaniem

Z-CA DYREKTORA WYDZIAŁU


Aleksandra Mesplak

Otrzymują:

1. adresat

Do wiadomości:

1. Urząd Miejski Wrocławia - Biuro Rady Miejskiej Wrocławia
Sukiennice 9, 50-107 Wrocław
2. Biuro Prezydenta
Sukiennice 9, 50-107 Wrocław
3. WAB. a.a B5.KB-1