



WAB-B4.6740.1457.2016.B4MB-5  
Nr kancelaryjny 43061/2016

Wrocław, 05-05-2017

## DECYZJA Nr 2169/2017

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 2016 r., Poz. 290 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r., Poz. 23 z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 22.12.2016r. oraz uzupełnieniu braków formalnych wniosku w dniu 17.01.2017r.

**zatwierdzam projekt budowlany<sup>2)</sup> i udzielam pozwolenia na budowę<sup>1)</sup>**

dla Dom – Budus Sp. z o.o., S.k.  
Ul. Bednarska 6/6, 54-134 Wrocław  
**dwóch budynków mieszkalnych  
jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej  
i jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego  
wolno stojącego dwulokalowego**  
we Wrocławiu na dz. nr 75/2, AM-10, obręb Stabłowice,

*projektant: mgr inż. arch. Małgorzata Tausz, uprawniona w specjalności architektonicznej,  
nr uprawnień 520/94/UW, DS-0752,*

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
  - inwestor jest zobowiązany zapewnić objęcie kierownictwa robót budowlanych przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności zgodnie z art. 18 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane,
  - inwestor jest zobowiązany do zapewnienia opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
  - roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, przy zachowaniu ustaleń zawartych w uzyskanych uzgodnieniach i opiniach oraz z uwzględnieniem obowiązujących przepisów dotyczących ich realizacji,
  - 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,
  - teren inwestycji należy zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych,

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane<sup>3)</sup>.

## UZASADNIENIE

W dniu 22.12.2016 r. Dom – Budus Sp. z o.o. S.k. reprezentowana przez pełnomocnika – Małgorzatę Tausz złożyła wniosek o pozwolenie na budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej i jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego dwulokalowego we Wrocławiu na dz. nr 75/2, AM-10, obręb Stabłowice.

Wniosek inwestora posiadał braki formalne, w związku z tym, pismem z dnia 09.01.2017r. pełnomocnik inwestora został wezwany do usunięcia braków formalnych wniosku, który uzupełniono w dniu 17.01.2017r.

O wszczęciu postępowania w sprawie pozwolenia na budowę poinformowano pismem z dnia 02.02.2017r. roku, strony tego postępowania, ustalone na podstawie obszaru oddziaływania.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, przed wydaniem pozwolenia na budowę, właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu; zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi; kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane, oraz wykonanie i w razie potrzeby sprawdzenie projektu przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane. W razie stwierdzenia naruszeń w zakresie określonym w ust. 1, właściwy organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.

W dniu 02.03.2017r. w trybie art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego postanowieniem Prezydenta Wrocławia nr 632/2017 nałożono na wnioskodawcę obowiązek uzupełnienia wniosku poprzez usunięcie występujących nieprawidłowości.

W dniu 23.03.2017 r. pełnomocnik inwestora uzupełnił projekty budowlane.

W dniu 03.04.2017r. projekt budowlany przedmiotowej inwestycji został wysłany do uzgodnienia do Miejskiego Konserwatora Zabytków. W dniu 25.04.2017 (data wpływu 27.04.2017) Prezydent Wrocławia postanowieniem 164/2017 uzgodnił zamierzenie zawarte w projekcie budowlanym.

Projektowana inwestycja spełnia ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu urbanistycznego Stabłowice Stare II we Wrocławiu zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej XLVIII/3072/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 marca 2006r., zmienioną Uchwałami Nr XLIX/3116/06 RMW z 06.04.2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2006 r. nr 92, poz.1587) i IX/186/07 RMW z 17.05.2007 R. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2007 r. nr 154, poz.1991), który dla obszaru oznaczonego symbolem 18MN na załączniku graficznym ustala przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą i bliźniaczą.

Budynki mieszkalne zostały usytuowane zgodnie z obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

- liczba kondygnacji nadziemnych: 2 (zgodnie z planem miejscowym nie może być większa niż 3 – w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego);
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5 dla zabudowy bliźniaczej - wg projektu budowlanego - 0,48 (dla części działki o pow. 621 m<sup>2</sup>, powierzchnia całej działki 1665m<sup>2</sup>);
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6 - wg projektu budowlanego - 0,57 (dla części działki o pow. 10,54 m<sup>2</sup>, powierzchnia całej działki 1665m<sup>2</sup>);
- wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu w planie miejscowym wysokość nie większa niż 14m; w projekcie budowlanym 10,54m,



- wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może być większa niż 8 m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu lub okapu – w projekcie budowlanym 5,66m,
- dach wielospadowy symetryczny o nachyleniu 35 stopni, w planie dopuszcza się dachy symetryczne dwu i wielospadowe o nachyleniu 35° - 55°,
- co najmniej 40% powierzchni działki przeznaczone na zielen, w projekcie 46 %,
- na działce urządzono 6 miejsc parkingowych w garażach wbudowanych w budynki (3 budynki) dla samochodów osobowych (zgodnie z planem miejscowym zapewniono co najmniej dwa miejsca postojowe, wliczając w to garaż wbudowany, dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinne).

Inwestor przedłożył stosowne dokumenty oraz uzgodnienia:

- pismo ZDiUM z dnia 26.04.2017r. opiniujące wstępnie pozytywnie obsługę komunikacyjną zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na dz. nr 75/2, AM-10, obręb Stabłowice,
- pozytywną opinię Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu z dnia 22.11.2016r. w zakresie ochrony zabytków archeologicznych,
- decyzję Prezydenta Wrocławia WSR-E.6341.31.2017.AW z dnia 20.03.2017r. – pozwolenie wodnoprawne na wykonanie urządzeń wodnych w zakresie przebudowy istniejącego drenażu melioracyjnego na dz. nr 75/2, AM-10, obręb Stabłowice we Wrocławiu.

Projekt budowlany obejmuje budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej i jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne wolno stojącego dwulokalowego we Wrocławiu na dz. nr 75/2, AM-10, obręb Stabłowice. Projekt nie przewiduje budowy przyłączy wody, kanalizacji sanitarnej, gazu. Projekt obejmuje natomiast zewnętrzną instalację gazu do budynków i wlv na działce inwestora.

Projekt budowlany spełnia wszystkie wymagania art. 35 ust. 1 Prawo budowlane oraz zostały spełnione warunki określone w art. 32 ust. 4, art. 33 ust. 2 – Prawo budowlane, niezbędne do wydania wnioskowanej decyzji.

W ramach postępowania administracyjnego przeanalizowano zakres wnioskowany przez inwestora. Stwierdzono, że budowa obiektu nie narusza przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Usytuowanie budynków jest zgodne z przepisem § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, który dopuszcza w zabudowie jednorodzinnej, uwzględniają przepisy odrębne oraz zawarte w § 13, 60 i 271-273, sytuowanie budynku ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi od granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości nie mniejszej niż 4 m (§ 12 ust. 1 pkt 1).

Projekt budowlany zawiera charakterystykę energetyczną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012r. nr 81, poz. 462 z późn. zm.).

Złożony projekt budowlany został wykonany przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnymi zaświadczeniami przynależności do izby zawodowej.

Z uwagi na spełnienie wszystkich wymagań niezbędnych do wydania niniejszej decyzji, zgodnie z art. 35 ust. 4 – Prawa budowlanego **orzekam jak w sentencji.**



## Pouczenie

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

Zwolnienie z opłaty skarbowej  
na podstawie art.2 ust. 1 pkt 2  
ustawy o opłacie skarbowej  
z dnia 16 listopada 2006 r.  
(tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 1827).



(pieczęć okrągła)

Z up. PREZYDENTA  
*Anna Rukasz-Kaluźna*  
Anna Rukasz-Kaluźna  
KIEROWNIK ZESPOŁU  
Architektoniczno-Budowlanego

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

## Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych 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).